

**MINISTERE DU LOGEMENT ET
DE LA VILLE****Direction Générale de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction****MINISTERE DE L'ECONOMIE,
DES FINANCES ET DE L'EMPLOI****Direction Générale du Trésor
et de la Politique économique****AVENANT MODIFICATIF
A L'INSTRUCTION COMPTABLE N° 92-10,****MODIFIEE PAR LES AVENANTS N° 95-8 ET 98-5,****APPLICABLE AUX SOCIETES ANONYMES ET FONDATIONS D'HLM
ET AUX SOCIETES ANONYMES COOPERATIVES D'HLM****NOR : MLVU0800558Q****SOMMAIRE****Préambule****Dispositions générales**

Compléments aux sections de l'instruction comptable de 1992 modifiée relatives aux principes généraux, méthodes d'évaluation, classification des comptes

Titre I. Nomenclature de comptes**Titre II. Commentaires de comptes****Titre III. Documents de synthèse et états réglementaires****Titre IV. Schémas et notes d'écritures comptables****Annexes**

Liste indicative de classement des travaux

Textes comptables généraux de référence au 1^{er} janvier 2005

PREAMBULE

Afin de prendre en compte l'adoption du règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable relatif au plan comptable général modifié notamment par les règlements n° 2000-06 du 7 décembre 2000 relatif aux passifs, n° 2002-10 du 12 avril 2002 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs [modifié par le règlement n° 2003-07 du 12 décembre 2003] et n° 2004-06 du 23 novembre 2004 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, ainsi que l'adoption de l'avis n° 2004-11 du Conseil national de la comptabilité du 23 juin 2004 relatif aux modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social, l'instruction comptable a été mise à jour afin d'assurer la cohérence entre les règles comptables générales et les règles spécifiques du secteur d'activité HLM.


Cette mise à jour concerne pour l'essentiel plusieurs dispositions générales, nomenclatures de comptes, et commentaires de comptes (Titre I de l'instruction n° 92-10 et ses avenants), ainsi que l'ensemble des documents de synthèse et états réglementaires (Titre III de l'avenant n° 98-5 à l'instruction comptable).

Les dispositions du présent avenant prennent effet au 1^{er} janvier 2005, et s'appliquent donc aux clôtures des comptes 2005 et suivants.

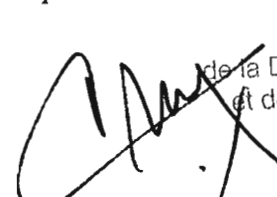
Fait à Paris, le **18 DEC. 2007**

*La ministre du logement et
de la ville*

**Pour le Ministre et par délégation,
Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction**


Alain LECOMTE

*La ministre de l'économie, des finances
et de l'emploi* Pour la ministre et par délégation


Le Directeur Général
de la Direction Générale du Trésor
et de la Politique Economique
Le Chef de Service
Thierry FRANCO

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du Titre I, Chapitre I de l'Instruction Comptable n° 92-10 sont conservées avec les compléments ci-dessous :

Section I. « Principes généraux »

Le premier paragraphe de cette section est modifié ainsi :

« En référence au règlement n° 99-03 du CRC – 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. »

Au point 4 de cette section I. (relatif à la cohérence des informations comptables au cours des périodes successives qui implique la permanence dans l'application des règles et procédures comptables), il convient de reprendre les dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 120-4 du règlement n° 99-03.

« Toute exception à ce principe de permanence doit être justifiée par un changement exceptionnel dans la situation de l'entité ou par une meilleure information dans le cadre d'une méthode préférentielle. Les méthodes préférentielles sont celles considérées comme conduisant à une meilleure information par l'organisme normalisateur. Il en résulte que lorsqu'elles ont été adoptées, un changement inverse ne peut être justifié ultérieurement que dans les conditions portées à l'article 130-5 », [comparabilité des exercices]. »

A la fin de cette section I. sont ajoutés les paragraphes qui suivent :

« Il est donc rappelé qu'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 changement.

Pour le passage aux nouvelles normes comptables, des informations complémentaires seront à joindre aux comptes de l'exercice 2005, notamment :

- une information comparative entre bilan de clôture avant les changements comptables et bilan au 31/12/2004 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, ... »*

Section II. « Méthodes d'évaluation » et section III. « Classification des comptes »

Les commentaires de ces sections sont conservés.

Cependant, il est à noter que la valeur d'entrée des immobilisations locatives, qui reste soumise à l'article R. 423-69 du Code de la construction et de l'habitation, sera désormais ventilée par composants tels que définis par l'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du CNC (cf. cet avis en annexe).

Le coût d'entrée des immobilisations corporelles inclut tous les coûts directement attribuables au sens des articles 321-10, 321-13 et suivants du règlement n° 99-03 du C.R.C.

Les terrains d'assise des immobilisations locatives, sont comptabilisés au coût correspondant aux dépenses nécessaires pour pouvoir les utiliser normalement.

Le coût de production des stocks comprend les coûts internes de production et les frais divers jusqu'à l'achèvement des travaux, conformément aux dispositions de l'article 321-21 du règlement n° 99-03.

TITRE I – NOMENCLATURE DE COMPTES

L'ensemble de la nomenclature reproduite ci-après est issue de l'Instruction comptable n° 92-10, de ses avenants n° 95-8 et n° 98-5 et des évolutions apportées par le présent avenant.

Les évolutions applicables au 1^{er} janvier 2005 (création de comptes, suppression, modification de numéro ou de libellé,...) concernent les comptes mentionnés en italique.

Les mentions entre crochets [] constituent des observations et ne font pas partie des libellés de compte.

CLASSE 1 – COMPTES DE CAPITAUX

10. CAPITAL ET RESERVES

101. Capital

1013. Capital souscrit - appelé, versé

10133. Capital - actions simples

10134. Capital - actions d'attribution (nouveau régime)¹

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

1018. Capital - actions d'attribution (ancien régime)

102. Fonds de dotation²

104. Primes liées au capital social

1041. Primes d'émission

1042. Primes de fusion

1043. Primes d'apport

105. Ecart de réévaluation

1051. Réserve spéciale de réévaluation

106. Réserves

1061. Réserve légale

1063. Réserves statutaires ou contractuelles

10631. Réserve de prévoyance

10635. Réserve en couverture de déficit

1068. Autres réserves

10685. Plus-values nettes sur cessions immobilières

10686. Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables

10688. Réserves diverses

11. REPORT A NOUVEAU

110. Report à nouveau (solde créditeur)

119. Report à nouveau (solde débiteur)

¹ Concerne seulement les coopératives d'HLM

² Concerne seulement les fondations d'HLM

12. RÉSULTAT DE L'EXERCICE*120. Résultat de l'exercice (bénéfice)**129. Résultat de l'exercice (perte)***13. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT****131. Subventions d'équipement***1311. Etat**1312. Régions**1313. Départements**1314. Communes**1315. Etablissement publics locaux et nationaux**1316. Entreprises publiques**1317. Entreprises et organismes privés**13171. Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) -
Collecte directe**13172. PEEC - Autres collecteurs [ex-compte 13178]**13178. Autres**1318. Autres subventions d'équipement***138. Autres subventions d'investissement****139. Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat***1391. Subventions d'équipement**13911. Etat**13912. Régions**13913. Départements**13914. Communes**13915. Etablissement publics locaux et nationaux**13916. Entreprises publiques**13917. Entreprises et organismes privés**139171. PEEC Collecte directe**139172. PEEC Autres collecteurs**139178. Autres**13918. Autres subventions d'équipement**1398. Autres subventions d'investissement***14. PROVISIONS REGLEMENTEES****145. Amortissements dérogatoires****146. Provision spéciale de réévaluation****15. PROVISIONS****151. Provisions pour risques***1511. Provisions pour litiges**1512. Provisions pour garanties données aux clients**1513. Provisions pour pertes sur marchés à terme**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**15168. Autres*

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 [ancien libellé « pour grosses réparations » supprimé]*

158. Autres provisions pour charges

[1582. *Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer : compte supprimé]*

1581. *Provisions pour remises en état [compte créé - pour mémoire]*

1586. Provisions pour charges sur opérations immobilières

1588. Provisions diverses pour charges

16. EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES

161. Emprunts obligataires convertibles

162. Participation des employeurs à l'effort de construction

1621. Collecte directe

1628. Autres collecteurs

163. Autres emprunts obligataires

164. Emprunts auprès des établissements de crédit

1641. Caisse des dépôts et consignations

16411. *Emprunts aidés par l'Etat*

16418. Autres emprunts

1642. *Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)*

16421. *Caisse de prêts HLM*

16422. Concours aux organismes

1643. Crédit Foncier de France

1644. Caisse d'Epargne

1645. Crédit Agricole

1647. Autres banques

1648. Autres établissements de crédit

165. Dépôts et cautionnements reçus

1651. Dépôts de garantie des locataires

1654. Redevances – Location - accession

1658. Autres dépôts

166. Participation des salariés aux résultats

167. Emprunts et dettes assortis de conditions particulières

1671. Emissions de titres participatifs

1675. Emprunts participatifs

168. Autres emprunts et dettes assimilées

1681. Organismes sociaux

1682. Etat et collectivités locales

1683. Organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction

1684. Organismes d'HLM

1685. Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts

1686. Autres emprunts

1687. Autres dettes

1688. Intérêts courus

16881. Intérêts courus non échus

16882. Intérêts courus consolidables

16883. Intérêts compensateurs

169. Primes de remboursement des obligations

17. DETTES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

171. Dettes rattachées à des participations (groupe)

1711. Groupe

1718. Intérêts courus

174. Dettes rattachées à des participations (hors groupe)

1741. Hors groupe

1748. Intérêts courus

178. Dettes rattachées à des sociétés en participation [pour mémoire]

1781. Principal

1788. Intérêts courus

18. COMPTES DE LIAISON DES ETABLISSEMENTS ET SOCIETES EN PARTICIPATION

181. Comptes de liaison des établissements

186. Biens et prestations de services échangés entre établissements (charges)

187. Biens et prestations de services échangés entre établissements (produits)

188. Comptes de liaison des sociétés en participation [pour mémoire]

CLASSE 2 – COMPTES D'IMMOBILISATIONS

20. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

201. Frais d'établissement

2011. Frais de constitution

2012. Frais de premier établissement

2013. Frais d'augmentation de capital et d'opérations diverses (fusions, scissions, transformations)

203. Frais de recherche et de développement

205. Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires

206. Droit au bail

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 à des tiers

2115. Terrains bâtis

212. Agencements et aménagements de terrains

213. Constructions [sur sol propre]

2131. Bâtiments

*Le compte et les sous-comptes de composants ci-dessous sont créés :
21311. Immeubles de rapport [ex-compte 2131]*

Les sous-comptes ..01 à ..06 ci-dessous sont obligatoires (cf. avis 2004-11 du CNC) :

2131101 Structure

2131102 Menuiseries extérieures

2131103 Chauffage collectif

2131104 Chauffage individuel

2131105 Etanchéité

2131106 Ravalement avec amélioration

2131107 Electricité

2131108 Plomberie Sanitaire

2131109 Ascenseurs

2131110 Equipements de sécurité

2131111 Aménagements extérieurs

2131112 Aménagements intérieurs sur équipements communs

2131118...Autres

21315. Bâtiments administratifs [Ex-compte 2133 supprimé]

Les sous-comptes de composants sont créés en tant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 21311.

21318. Autres ensembles immobiliers [Ex-compte 2136 supprimé]

A ventiler en composants, en tant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 21311

[2133. Bâtiments administratifs: compte supprimé]

2134. Travaux d'amélioration [compte en voie d'extinction]

2135. Installations générales - Agencements et aménagements des constructions [compte en voie d'extinction]

[2136. Autres ensembles immobiliers: compte supprimé]

2138. Voiries et réseaux divers (VRD) - Ouvrages d'infrastructure

214. Constructions sur sol d'autrui

2141. Bâtiments sur sol d'autrui

21411. Immeubles de rapport sur sol d'autrui [Ex-compte 2141 supprimé]

A ventiler en tant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 21311

21415. Bâtiments administratifs sur sol d'autrui [Ex-compte 2143 supprimé]

A ventiler en tant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 21315

21418. Autres ensembles immobiliers sur sol d'autrui [Ex-compte 2146 supprimé]

A ventiler en tant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 21318

[2143. Bâtiments administratifs : compte supprimé]

2144. Travaux d'amélioration [compte en voie d'extinction]

2145. Installations générales - Agencements et aménagements des constructions [compte en voie d'extinction]

[2146 Autres ensembles immobiliers : compte supprimé]

2148. Voiries et réseaux divers (VRD) - Ouvrages d'infrastructure *sur sol d'autrui*

215. Installations techniques, matériel et outillage

2151. Installations complexes spécialisées

2154. 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, EN LOCATION-ATTRIBUTION OU RECUS EN AFFECTATION

221. Immeubles en location-vente

222. Immeubles en location-attribution

223. Immeubles reçus en affectation

2231. Immeubles

2234. *Travaux sur immeubles reçus en affectation*

229. Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants

2291. Droits des locataires acquéreurs

2292. Droits des locataires attributaires

2298. Droits des affectants

23. IMMOBILISATIONS EN COURS

231. Immobilisations corporelles en cours

2311. Terrains

2312. Voiries, réseaux divers, agencements et aménagements de terrains

2313. Constructions

23131. Bâtiments

231311. Immeubles de rapport

Si option de décomposition des en cours, les sous comptes ci-dessous sont créés, selon les mêmes modalités que le compte 231311 :

23131101 : Structure

23131102 : Menuiseries extérieures

23131103 : Chauffage collectif

23131104 : Chauffage individuel

23131105 : Etanchéité

23131106 : Ravalement avec amélioration

23131107 : Electricité

23131108 : Plomberie/ Sanitaire

23131109 : Ascenseurs

231311..etc...

231315. Bâtiments administratifs

A ventiler par composants en tant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 231311

231318. Autres ensembles immobiliers

A ventiler par composants en tant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 231311

[2314. Travaux d'amélioration en cours: compte supprimé]

2314. Constructions sur sol d'autrui

A ventiler selon les mêmes modalités que le compte 2313.

2318. Autres immobilisations corporelles

232. Immobilisations incorporelles en cours

237. Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles

238. Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles

26. PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

261. Titres de participation

2611. Actions

2612. Parts de sociétés civiles immobilières

2618. Autres titres

266. Autres formes de participation

267. Créances rattachées à des participations

2671. Créances rattachées à des participations (groupe)

2674. Créances rattachées à des participations (hors groupe)

2675. Versements représentatifs d'apports non capitalisés (appels de fonds)

2676. Avances consolidables

2677. Autres créances rattachées à des participations

2678. Intérêts courus

268. Créances rattachées à des sociétés en participation (pour mémoire)

269. Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés

27. AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

271. Titres immobilisés (droit de propriété)

272. Titres immobilisés (droit de créance)

2721. Obligations

2722. Bons

274. Prêts

2743. Prêts au personnel

2748. Autres prêts

275. Dépôts et cautionnements versés

2751. Dépôts

2755. Cautionnements

276. Autres créances immobilisées

2761. Créances diverses

2768. Intérêts courus

27682. Sur titres immobilisés (droit de créance)

27684. Sur prêts

27685. Sur dépôts et cautionnements

27686. Sur autres créances

278. Prêts et créances pour accession et amélioration

2781. Prêts principaux

2782. Prêts complémentaires

2783. Prêts aux Sociétés Civiles Coopératives de Construction (SCCC)

279. Versements restant à effectuer sur titres immobilisés non libérés

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, droits et valeurs similaires
- 2808. Autres immobilisations incorporelles

281. Amortissements des immobilisations corporelles

- 2812. Amortissements des agencements et aménagements de terrains
- 2813. Amortissements des constructions [sur sol propre]

Les sous-comptes ci-dessous sont créés :

281311 Amortissements des immeubles de rapport

28131101 : Structure

28131102 : Menuiseries extérieures

28131103 : Chauffage collectif

28131104 : Chauffage individuel

28131105 : Etanchéité

28131106 : Ravalement avec amélioration

28131107 : Electricité

28131108 : Plomberie Sanitaire

28131109 : Ascenseurs

28131110 : Equipements de sécurité

28131111 : Aménagements extérieurs

28131112 : Aménagements intérieurs sur équipements communs

281315 Amortissements des bâtiments administratifs

A ventiler en composants en tant que de besoin, en parallèle avec le compte 21315

281318 Amortissements des autres ensembles immobiliers

A ventiler par composant, en tant que de besoin, en parallèle avec le compte 21318

28134. Amortissements des travaux d'amélioration

[compte créé et en voie d'extinction, destiné à isoler les amortissements sur les réhabilitations antérieures au 1^{er} janvier 2005, non retraitées en composants]

28135. Amortissements des installations générales, des agencements et aménagements de constructions [compte créé et en voie d'extinction]

28138 Amortissements des voiries réseaux divers et ouvrages d'infrastructure

2814. Amortissements des constructions sur sol d'autrui

Ce compte fonctionne en parallèle avec le 214 et est ventilé selon les mêmes modalités que le 2813

2815. Amortissements des installations techniques, matériel et outillage

A ventiler en parallèle avec le compte 215

2818. Amortissements des autres immobilisations corporelles

A ventiler en parallèle avec le compte 218

282. Amortissements des immeubles reçus en affectation

28231. Immeubles [amortissement pour ordre]

28234. Travaux sur immeubles reçus en affectation

29. DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS

290. Dépréciation des immobilisations incorporelles

- 2905. Marques, procédés, droits et valeurs similaires
- 2906. Droit au bail
- 2908. Autres immobilisations incorporelles
- 291. Dépréciation des immobilisations corporelles**
 - 2911. Terrains
 - 2913. Constructions
- 292. Dépréciation des immeubles en location-vente, location-attribution ou reçus en affectation**
 - 2921. Immeubles en location-vente
 - 2922. Immeubles en location-attribution
 - 2923. Immeubles reçus en affectation
- 293. Dépréciation des immobilisations en cours**
 - 2931. Immobilisations corporelles en cours
 - 2932. Immobilisations incorporelles en cours
- 296. Dépréciation des participations et créances rattachées à des participations**
 - 2961. Titres de participation
 - 2966. Autres formes de participation
 - 2967. Créances rattachées à des participations
 - 2968. Créances rattachées à des sociétés en participation
- 297. Dépréciation des autres immobilisations financières**
 - 2971. Titres immobilisés (droit de propriété)
 - 2972. Titres immobilisés (droit de créance)
 - 2974. Prêts
 - 29743. Prêts au personnel
 - 29748. Autres prêts
 - 2975. Dépôts et cautionnements versés
 - 2976. Autres créances immobilisées
 - 2978. Prêts et créances pour accession et amélioration

CLASSE 3 – COMPTES DE STOCKS ET EN-COURS

31. TERRAINS A AMENAGER

311. Terrains à aménager

319. Coût des terrains sortis du stock (compte créditeur de l'actif)

32. APPROVISIONNEMENTS

321. Matières consommables

322. Fournitures consommables

3221. Combustibles

3222. Produits d'entretien

3223. Fournitures d'atelier

3224. Fournitures de magasin

3225. Fournitures de bureau

33. IMMEUBLES EN COURS

331. Lotissements et terrains en cours d'aménagement

331..1. Terrains

- 331..2. Travaux
- 331..3. Honoraires
- 331..4. Frais annexes
- 331..5. Coûts internes de production

332. Opérations groupées, constructions neuves

- 332..1. Terrains
- 332..2. VRD
- 332..3. Constructions
 - 332..31. Fondations
 - 332..32. Travaux
 - 332..36. Honoraires
 - 332..37. Révisions de prix
 - 332..39. Pénalités (compte créditeur de l'actif)
- 332..4. Frais annexes
 - 332..41. Frais financiers
 - 332..42. Impôts et taxes
 - 332..43. Frais de publicité et de commercialisation
 - 332..48. Frais annexes divers
- 332..5. Coûts internes de production

333. Opérations d'acquisition- réhabilitation- revente

- 333.. 1. Terrains
- 333..2. VRD
- 333..3. Constructions
 - 333..31. Fondations
 - 333..32. Travaux
 - 333..36. Honoraires
 - 333..37. Révisions de prix
 - 333..39. Pénalités (compte créditeur de l'actif)
- 333..4. Frais annexes
 - 333..41. Frais financiers
 - 333..42. Impôts et taxes
 - 333..43. Frais de publicité et de commercialisation
 - 333..48. Frais annexes divers
- 333..5. Coûts internes de production

334. Constructions de maisons individuelles [C.C.M.I.]

- 334..2. VRD
- 334..3. Constructions
 - 334..31. Fondations
 - 334..32. Travaux
 - 334..36. Honoraires
 - 334..37. Révisions de prix
 - 334..39. Pénalités (compte créditeur)
- 334..4. Frais annexes
 - 334..42. Impôts et taxes
 - 334..48. Frais annexes divers
- 334..5. Coûts internes de production

337. Autres travaux en cours

- 337.. 1. Terrains
- 337..2. VRD
- 337..3. Constructions

- 337..31. Fondations
- 337..32. Travaux
- 337..36. Honoraires
- 337..37. Révisions de prix
- 337..39. Pénalités (compte créditeur)
- 337..4. Frais annexes
 - 337..41. Frais financiers
 - 337..42. Impôts et taxes
 - 337..43. Frais de publicité et de commercialisation
 - 337..48. Frais annexes divers
- 337..5. Coûts internes de production

35. IMMEUBLES ACHEVES

- 351. Lotissements et terrains aménagés**
- 352. Opérations groupées, constructions neuves**
- 353. Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente**
- 354. Constructions de maisons individuelles [C.C.M.I.]**
- 357. Autres travaux achevés**
- 358. Logements temporairement loués**
 - 358..1. Location - accession
 - 358..2. PAP locatif
 - 358..7. Autres logements
- 359. Coût des lots achevés sortis du stock [compte créditeur de l'actif]**

37. IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION

39. DEPRECIATION 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*
- 397. Dépréciation des immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication*

CLASSE 4 – COMPTES DE TIERS

40. FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

401. Fournisseurs

- 4011. Fournisseurs
- 4017. Fournisseurs - Retenues de garantie

402. Fournisseurs de stocks immobiliers

- 4021. Vendeurs de terrains
- 4022. Entrepreneurs
- 4026. Architectes et bureaux d'études
- 4027. Entrepreneurs et architectes - Retenues de garantie
- 4028. Autres fournisseurs

403. Fournisseurs - Effets à payer

- 4031. Fournisseurs d'exploitation
- 4032. Fournisseurs de stocks immobiliers

404. Fournisseurs d'immobilisations

- 4041. Vendeurs de terrains
- 4042. Entrepreneurs
- 4046. Architectes et bureaux d'études
- 4047. Entrepreneurs et architectes – Retenues de garantie
- 4048. Autres fournisseurs

405. Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer**408. Fournisseurs - Factures non parvenues**

- 4081. Fournisseurs d'exploitation
- 4082. Fournisseurs de stocks immobiliers
- 4084. Fournisseurs d'immobilisations
- 4088. Fournisseurs – Intérêts courus

409. Fournisseurs débiteurs

- 4091. Fournisseurs – Avances et acomptes versés sur commandes
 - 40911. Fournisseurs d'exploitation
 - 40912. Fournisseurs de stocks immobiliers
 - 40914. Fournisseurs d'immobilisations
- 4097. Fournisseurs – Autres avoirs
 - 40971. Fournisseurs d'exploitation
 - 40972. Fournisseurs de stocks immobiliers
 - 40974. Fournisseurs d'immobilisations
- 4098. Rabais, ristournes, remises à obtenir et autres avoirs non encore reçus

41. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES**411. Locataires et organismes payeurs d'APL**

- 4111. Locataires
- 4112. Locataires - Créances appelées non exigibles
- 4113. Locataires - Location-accession
- 4117. Organismes payeurs d'APL

412. Créances sur acquéreurs

- 4121. Fraction non exigible
- 4122. Fraction appelée

413. Clients - Effets à recevoir**414. Clients - Autres activités****415. Créances sur emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires**

- 4151. Emprunteurs - Annuité
- 4152. Locataires-acquéreurs/attributaires - Annuité
- 4153. Emprunteurs (prestations de services)
- 4155. Charges de copropriété
- 4157. Organismes payeurs d'APL

416. Clients douteux ou litigieux

- 4161. Locataires douteux
- 4162. Acquéreurs douteux
- 4164. Clients - Autres activités douteux
- 4165. Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires douteux

418. Clients - Produits non encore facturés**419. Clients créditeurs**

- 4191. Locataires, acquéreurs, emprunteurs, locataires-acquéreurs/attributaires et organismes payeurs d'APL - Avances
 - 41911. Locataires

- 41912. Acquéreurs
- 41915. Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires
- 41917. Organismes payeurs d'APL
- 4195. Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges
- 4197. Clients - Autres avoirs
- 4198. Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoirs à établir

42. PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES

- 421. Personnel - Rémunérations dues**
- 422. Comité d'entreprise, d'établissement, ...**
- 424. Participation des salariés aux résultats**
- 425. Personnel - Avances et acomptes**
- 426. Personnel - Dépôts**
- 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. Produits à recevoir

43. SECURITE SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

- 431. Sécurité sociale**
 - 4313. Contribution pour le remboursement de la dette sociale
 - 4318. Autres
- 437. Autres organismes sociaux**
- 438. Organismes sociaux - Charges à payer et produits à recevoir**
 - 4382. Charges sociales sur congés à payer
 - 4386. Autres charges à payer
 - 4387. Produits à recevoir

44. ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES

- 441. Etat - Subventions à recevoir**
- 442. Etat - Impôts et taxes recouvrables sur des tiers**
- 443. Opérations particulières avec l'Etat, les collectivités publiques et les organismes internationaux**
 - 4431. Créances sur l'Etat résultant de la suppression de la règle de décalage d'un mois en matière de T.V.A.
 - 4432. Gestion d'immeubles
 - 4433. Opérations d'aménagement
 - 4434. Autres opérations
 - 4435. Bonifications sur emprunts
 - 44351. Bonifications accordées
 - 44355. Bonifications calculées
 - 4438. *Intérêts courus sur créances figurant au compte 4431*
- 444. Etat - Impôts sur les bénéfices**
- 445. Etat - Taxes sur le chiffre d'affaires**
 - 4455. Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser
 - 4456. Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles
 - 4457. Taxes sur le chiffre d'affaires collectées
 - 4458. 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

446. Obligations cautionnées

447. Autres impôts, taxes et versements assimilés

448. Etat - Charges à payer et produits à recevoir

4482. Charges fiscales sur congés à payer

4486. Autres charges à payer

4487. Produits à recevoir

45. GROUPE ET ASSOCIES

451. Groupe

454. Sociétés civiles immobilières ou Sociétés civiles coopératives de construction

4541. Avances sur préfinancement principal

4542. Avances sur emprunts spécifiques

4543. Avances sur autres fonds

455. Associés - Comptes courants

456. Associés - Opérations sur le capital

4562. Capital souscrit et appelé, non versé

4563. Associés - Versements reçus sur augmentation de capital

457. Associés - Dividendes à payer

458. Associés - Opérations faites en commun et en GIE

4581. Opérations de gestion commune

4582. Opérations en participation (aménagement et lotissements)

4587. Autres opérations

4588. Intérêts courus

46. DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS DIVERS

461. Opérations pour le compte de tiers

4611. Prestations de services (secteur diffus)

4612. Copropriétés gérées

4618. Autres opérations pour le compte de tiers

462. Créances sur cessions d'immobilisations

464. Dettes sur acquisitions de valeurs mobilières de placement

465. Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement

467. Autres comptes débiteurs ou créditeurs

4675. Assurances

4676. Créiteurs divers

4677. Débiteurs divers

4678. *Gestion d'immeubles déléguée à un tiers*

468. Divers - Charges à payer et produits à recevoir

4686. Charges à payer

4687. Produits à recevoir

47. COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE

471 à 475. Comptes d'attente

476. Différences de conversion - Actif

477. Différences de conversion - Passif

478. Autres comptes transitoires

48. COMPTES DE REGULARISATION

481. Charges à répartir sur plusieurs exercices

[4811. Charges différées : compte supprimé]

[4812. Frais d'acquisition des immobilisations : compte supprimé]

4813. Charges différées - Intérêts compensateurs

4816. Frais d'émission des emprunts

4817. Grosses réparations [compte en voie d'extinction]

[4818. Charges à étaler: compte supprimé]

486. Charges constatées d'avance

4861. Au titre de l'exploitation

4862. Frais de commercialisation sur lots vendus non livrés

4868. Autres charges constatées d'avance

487. Produits constatés d'avance

4871. Au titre de l'exploitation

4872. Produits des ventes sur lots en cours

4873. Rémunération des frais de gestion PAP

4878. Autres produits constatés d'avance

488. Comptes de répartition périodique des charges et des produits

4886. Charges

4887. Produits

49. DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS**491. Dépréciation des comptes de clients**

4911. Locataires

4912. Acquéreurs

4915. Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires

4918. Sur créances et produits non encore facturés

495. Dépréciation des comptes du groupe et des associés**496. Dépréciation des comptes de débiteurs divers**

CLASSE 5 – COMPTES FINANCIERS**50. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT****503. Actions****506. Obligations****507. Bons du trésor****508. Autres valeurs mobilières et créances assimilées**

5081. Autres valeurs mobilières

5088. Intérêts courus sur obligations, bons et valeurs assimilées

51. BANQUES, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES**511. Valeurs à l'encaissement**

5111. Coupons échus à l'encaissement

5112. Chèques à encaisser

5113. Effets à l'encaissement

5114. Effets à l'escompte

5115. Cartes bancaires à l'encaissement

512. Banques

5121. Banque de France

5128. *Autres banques*

514. Chèques postaux

515. Caisses du Trésor et des établissements publics

5151. Trésor

5152. Caisse des Dépôts et Consignations

51521. Caisse des Dépôts et Consignations - Compte de dépôt

51522. Compte sur livret « Livret A – HLM »

517. Autres organismes financiers

5171. Crédit Foncier de France

5172. Caisse d'Epargne

518. Intérêts courus

5186. Intérêts courus à payer

5187. Intérêts courus à recevoir

519. Concours bancaires courants

53. CAISSE

54. REGIES D'AVANCES ET ACCREDITIFS

58. VIREMENTS INTERNES

59. DEPRECIATION DES COMPTES FINANCIERS

590. Dépréciation des valeurs mobilières de placement

5903. Actions

5906. Obligations

5908. Autres valeurs mobilières et créances assimilées

CLASSE 6 – COMPTES DE CHARGES

60. ACHATS (sauf 603)

601. Achats de terrains

602. Achats stockés - Autres approvisionnements

6021. Matières consommables

6022. Fournitures consommables

60221. Combustibles

60222. Produits d'entretien

60223. Fournitures d'atelier

60224. Fournitures de bureau

603. Variation des stocks

6031. Variation des stocks de terrains

6032. Variation des stocks des autres approvisionnements

6037. Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication

605. Travaux et honoraires

6051. Travaux

6055. Honoraires

606. Achats non stockés de matières et fournitures

- 6061. Fournitures non stockables
 - 60611. Electricité
 - 60612. Eau
 - 60613. Gaz
 - 60614. Chaleur
 - 60615. Carburants et lubrifiants
- 6063. Fournitures d'entretien et de petit équipement
- 6064. Fournitures administratives
- 6068. Autres matières et fournitures

607. Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication

608. Frais annexes de construction

609. Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats

- 6092. Achats stockés
- 6096. Achats non stockés
- 6098. Rabais, remises, ristournes non affectés

61-62. AUTRES CHARGES EXTERNES

61. SERVICES EXTERIEURS

611. Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)

- 6111. Hygiène et sécurité
- 6112. Espaces verts
- 6113. Chauffage
- 6114. Nettoyage
- 6115. Gestion d'immeubles
- 6116. Ascenseurs
- 6118. Divers

612. Redevances de crédit-bail et loyers des baux emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation

- 6122. Crédit-bail mobilier
- 6125. Crédit-bail immobilier
- 6127. Baux emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation

613. Locations

- 6132. Locations immobilières
- 6135. Locations mobilières

614. Charges locatives et de copropriété

615. Entretien et réparations

- 6151. *Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs*
- 6152. *Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs*
- 6153. *Grosses réparations sur biens immobiliers : compte supprimé*
- 6155. Entretien et réparations sur biens mobiliers
- 6156. Maintenance
- 6158. Autres travaux d'entretien et réparations

616. Primes d'assurances

- 6161. Multirisques
- 6163. Assurance transport
- 6168. Autres assurances

617. Etudes et recherches

618. Divers

- 6181. Documentation générale

6183. Documentation technique

6185. Frais de colloques, séminaires, conférences, congrès...

[6188. Frais de garantie CGLS : compte supprimé – débiter dorénavant le compte 627. « Services bancaires et assimilés »]

619. Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs

62. AUTRES SERVICES EXTERIEURS

621. Personnel extérieur à la société

6211. Personnel intérimaire

6214. Personnel détaché ou prêté à la société

622. Rémunérations d'intermédiaires et honoraires

6221. Commissions et courtages sur achats

6222. Commissions et courtages sur ventes

6223. Rémunérations de gestion

6226. Honoraires

6227. Frais d'actes et de contentieux

6228. Divers

623. Publicité, publications, relations publiques

6231. Annonces et insertions

6233. Foires et expositions

6234. Cadeaux à clientèle

6235. Primes (à des tiers, clients...)

6236. Catalogues et imprimés

6237. Publications

6238. Divers (pourboires, dons courants...)

624. Transports de biens et transports collectifs du personnel

625. Déplacements, missions et réceptions

6251. Voyages et déplacements

6255. Frais de déménagement

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

62851. Pour services informatiques et/ou comptables

62852. Pour gestion générale

629. Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs

63. IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS

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

6311. Taxes sur les salaires

6312. *Taxe d'apprentissage [compte créé]*

6313. Participation des employeurs à la formation professionnelle continue

6314. Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction

6318. Autres

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

- 6331. Versement de transport
- 6332. Allocation logement
- 6333. Participation des employeurs à la formation professionnelle continue
- 6334. Participation des employeurs à l'effort de construction
- 6335. *Versements libératoires ouvrant droit à l'exonération de la taxe d'apprentissage*
- 6338. Autres

635. Autres impôts, taxes et versements assimilés (administration des impôts)

- 6351. Impôts directs
 - 63512. Taxes foncières
 - 63513. Autres impôts locaux
 - 63514. Taxes sur les véhicules de société
- 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. Divers

637. Autres impôts, taxes et versements assimilés (autres organismes)

64. CHARGES DE PERSONNEL

641. Rémunérations du personnel

- 6411. Salaires, appointements
- 6412. Congés payés
- 6413. Primes et gratifications
- 6414. Indemnités et avantages divers
- 6415. Supplément familial
- 6417. Avantages en nature

645. Charges de sécurité sociale et de prévoyance

- 6451. Cotisations à l'URSSAF
- 6452. Cotisations aux mutuelles
- 6453. Cotisations aux caisses de retraite
- 6454. Cotisations aux ASSEDIC
- 6458. Cotisations aux autres organismes sociaux

647. Autres charges sociales

- 6471. Prestations directes
- 6472. Versements aux comités d'entreprise
- 6473. Versements aux comités d'hygiène et de sécurité
- 6474. Versements aux autres œuvres sociales
- 6475. Médecine du travail, pharmacie
- 6478. Divers

648. Autres charges de personnel

65. AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

651. Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires

654. Pertes sur créances irrécouvrables

- 6541. Créances de l'exercice
 - 65411. Locataires
 - 65412. Acquéreurs

- 65415. Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires
- 65418. Autres clients
- 6544. Créances des exercices antérieurs
 - 65441. Locataires
 - 65442. Acquéreurs
 - 65445. Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires
 - 65448. Autres clients

655. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun (pour mémoire)

658. Charges diverses de gestion courante

66. CHARGES FINANCIERES

661. Charges d'intérêts

- 6611. Intérêts des emprunts et dettes
- 6615. Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs
- 6616. Intérêts bancaires
- 6617. Intérêts des obligations cautionnées
- 6618. Intérêts des autres dettes

664. Pertes sur créances liées à des participations

665. Escomptes accordés

666. Pertes de change

667. Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement

668. Autres charges financières

67. CHARGES EXCEPTIONNELLES

671. Charges exceptionnelles sur opérations de gestion

- 6711. Pénalités sur marchés (et débits payés sur achats et ventes)
- 6712. Pénalités, amendes fiscales et pénales
- 6713. Dons, libéralités
- 6714. Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice
- 6715. Subventions accordées
- 6717. Rappel d'impôts
- 6718. Autres charges exceptionnelles
 - 67181. Suppléments de loyers imputés sur le prix de vente des logements
 - 67182. Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs
 - 67188. Autres

672. Charges sur exercices antérieurs

675. Valeurs comptables des éléments d'actif cédés

- 6751. Immobilisations incorporelles
- 6752. Immobilisations corporelles
 - sous-comptes créés :*
 - 67521. Composants remplacés
 - 67522. Immobilisations corporelles cédées
 - 67523. Immobilisations corporelles démolies ou mises au rebut
- 6756. Immobilisations financières
- 6758. Autres éléments d'actif

678. Autres charges exceptionnelles

- 6786. Dépenses couvertes par l'assurance
- 6787. Intérêts moratoires

- 6788. Charges exceptionnelles diverses
 - 67881. Remboursement de l'aide publique
 - 67888. Autres

68. DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

681. Dotations aux amortissements et dépréciations - Charges d'exploitation

6811. *Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles*

68111. *Immobilisations incorporelles [Ex-compte 6811]*

68112. *Immobilisations corporelles [Ex-compte 6813]*

681122. *Agencements et aménagements de terrains [Ex-compte 68132]*

681123. *Constructions [Ex-compte 68133]*

6811231. *Bâtiments*

68112311. *Immeubles de rapport [Ex 681331]*

Les sous-comptes ci-dessous sont créés :

6811231101 : *Structure*

6811231102 : *Menuiseries extérieures*

6811231103 : *Chauffage collectif*

6811231104 : *Chauffage individuel*

6811231105 : *Etanchéité*

6811231106 : *Ravalement avec amélioration,*

6811231107 : *Electricité*

6811231108 : *Plomberie sanitaire*

6811231109 : *Ascenseurs*

etc... selon les composants au compte 21311.

68112315. *Bâtiments administratifs [Ex 681333]*

A ventiler par composants en tant que de besoin

68112318. *Autres ensembles immobiliers [Ex-compte 681336]*

A ventiler par composants en tant que de besoin

6811232. *Travaux sur immeubles reçus en affectation*

6811234. *Travaux d'amélioration [compte créé et en voie d'extinction. Ex-compte 681334]*

6811235. *Installations générales, agencements et aménagements de constructions [compte créé et en voie d'extinction. Ex-compte 681335]*

6811238. *Voiries et réseaux divers - Ouvrages d'infrastructure [Ex-compte 681338]*

681124. *Constructions sur sol d'autrui*

A ventiler par composants en tant que de besoin selon les mêmes modalités que le compte 681123, et en parallèle avec les comptes 214 et 2814.

681125. *Installations techniques, matériel et outillage [Ex 68135]*

A ventiler en parallèle avec les comptes 215 et 2815.

681128. *Autres immobilisations corporelles [Ex-compte 68138]*

A ventiler en parallèle avec les comptes 218 et 2818.

6812. *Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir*

68127. *Grosses réparations à étaler*

68128. *Autres*

[6813 Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles : compte supprimé. Voir compte 68112 et sous-comptes ci-dessus pour reclassement]

[681331. Immeubles de rapport: compte supprimé]

[681333. Bâtiments administratifs: compte supprimé]

[681335. Installations générales - Agencements et aménagements des constructions: compte supprimé]

[681336. Autres ensembles immobiliers : compte supprimé]

[68135. Installations techniques, matériel et outillage : compte supprimé]

[68138. Autres immobilisations corporelles : compte supprimé]

6816. Dotations pour dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles [Règlement 2002-10 du CRC][Ex-compte 6826]

68161. Immobilisations incorporelles

68162. Immobilisations corporelles

6817. Dotations pour dépréciations des actifs circulants[compte créé. Ex-compte 6827]

68173. Stocks et en-cours

68174. Créances

681741. Locataires

681742. Acquéreurs

681745. Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires

681748. Autres

682. Dotations aux provisions - Charges d'exploitation

6821. Dotations aux provisions

68211. Litiges et frais de poursuites

68214. Amendes et pénalités

68216. Pertes sur contrats

682161. Opérations locatives

682162. Opérations d'accession à la propriété

682168. Autres [compte créé]

68218. Autres provisions pour risques

6823. Dotations aux provisions pour pensions et obligations similaires

6825. Dotations aux provisions pour gros entretien [libellé « grosses réparations » supprimé]

[6826. Dotation aux provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles : compte supprimé, remplacé par le compte 6816 ; même principe pour les sous-comptes]

[6827. Dotation aux provisions pour dépréciation des actifs circulants : compte supprimé, remplacé par le compte 6817; même principe pour les sous-comptes]

6828. Dotations aux provisions pour autres charges d'exploitation

[68282. Charges sociales et fiscales sur congés à payer : compte supprimé]

68286. Charges sur opérations immobilières

68288. Charges diverses

686. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières

6861. Dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations

6863. Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir

- 6865. *Dotations aux provisions financières*
- 6866. *Dotations pour dépréciations des éléments financiers*
- 6868. *Autres dotations*

687. *Dotations aux amortissements, dépréciations et 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 pour dépréciations exceptionnelles*

69. PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS – IMPÔTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES

- 691. *Participation des salariés aux résultats*
- 695. *Impôts sur les bénéfiques et assimilés*

CLASSE 7 – COMPTES DE PRODUITS

70. PRODUITS DES ACTIVITES

701. Ventes d'immeubles

- 7011. *Terrains lotis*
- 7012. *Opérations groupées, constructions neuves*
- 7013. *Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente*
- 7014. *Maisons individuelles [C.C.M.I.]*
- 7017. *Autres immeubles*
- 7018. *Autres terrains destinés à la vente*

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. *Logements non conventionnés*
- 7042. *Supplément de loyer*
- 7043. *Logements conventionnés*
- 7044. *Locaux commerciaux*
- 7045. *Garages, parkings et divers*
- 7046. *Résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales*
- 7047. *Logements en location - accession et logements accession*
 - 70471. *Logements en location - accession*
 - 70472. *Logements accession*
- 7048. *Divers*

706. Prestations de services

- 7062. *Rémunération, activité de prêteur*
- 7063. *Produits des activités de promotion*
 - 70631. *Sociétés sous égide*

70632. Prestations de services à des personnes physiques

70638. Autres produits

7064. Prestations de services, aménagement et rénovation

7065. Prestations de services, copropriété

7066. Rémunérations de gestion, location-attribution, location-vente

7067. Prestations de services aux SCCC

70671. Gestion des SCCC

70672. Gestion des prêts

708. Produits des activités annexes

7081. Produits des services accessoires

7082. Gestion des immeubles appartenant à des tiers

7083. Locations diverses

7085. Frais accessoires facturés

7086. Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM

7088. Autres produits d'activités annexes

709. Rabais, remises et ristournes accordés par l'entreprise

7096. Sur prestations de services

7098. Sur produits des activités annexes

71. PRODUCTION STOCKEE (ou DESTOCKAGE)

713. Variation des stocks

7133. Variation des stocks - Travaux en cours

7135. Variation des stocks - Immeubles achevés

72. PRODUCTION IMMOBILISEE

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. Transfert d'éléments de stocks en immobilisations

74. SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

741. Bonifications d'intérêts

742. Primes à la construction

743. Subventions d'exploitation diverses

744. Subventions pour travaux d'entretien

75. AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

751. Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires

754. Remboursements de frais de liquidation de dossiers

755. Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun [pour mémoire]

758. Produits divers de gestion courante

76. PRODUITS FINANCIERS

761. Produits des participations

7611. Revenus des actions

7612. Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente
7618. Revenus sur autres titres, autres formes de participation et créances rattachées

762. Produits des autres immobilisations financières

7621. Revenus des titres immobilisés
7624. Revenus des prêts
 76241. Prêts principaux pour accession
 76242. Prêts complémentaires pour accession
 76248. Autres
7627. Revenus des créances immobilisées

763. Revenus des autres créances

7631. Revenus des dépôts sur compte « Livret A-HLM »
7632. Revenus des autres comptes courants et à terme
7638. Autres revenus

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. Intérêts sur avances (sociétés)
7682. Intérêts sur avances (particuliers)
7688. Produits financiers divers

77. PRODUITS EXCEPTIONNELS

771. Produits exceptionnels sur opérations de gestion

7711. Débits et pénalités perçus
7713. Libéralités perçues
7714. Rentrées sur créances admises en non valeur
7715. Subventions d'équilibre
7716. Deniers d'entrée
7717. Dégrèvements d'impôts
7718. Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion
 77181. Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité
 77188. Divers

772. Produits sur exercices antérieurs

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

7784. Indemnités d'assurances
7788. Produits exceptionnels divers

78. REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

781. Reprises sur amortissements et dépréciations - produits d'exploitation

7811. Reprise sur amortissements [Ex-compte 781]
 781123. Immeubles de rapport

A ventiler par composant en tant que de besoin

781128. Autres immobilisations

7816. Reprises sur dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles [Ex-compte 7826]

78161. Immobilisations incorporelles [Ex-compte 78261]

78162. Immobilisations corporelles [Ex-compte 78262]

7817. Reprises sur dépréciations des actifs circulants [Ex-compte 7827]

78173. Stocks et en-cours [Ex-compte 78273]

78174. Créances [Ex-compte 78274]

782. Reprises sur provisions - produits d'exploitation

7821. Reprises sur provisions

78211. Secteur locatif

78212. Accession à la propriété

78218. Autres

7823. Reprises sur provisions pour pensions

7825. Reprises sur provisions pour gros entretien [libellé « grosses réparations supprimé]

[78252. Gros entretien : compte supprimé]

[78253. Grosses réparations : compte supprimé]

[7826. Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles : compte et sous-comptes supprimés, remplacés par les compte 7816 et sous-comptes 78161 et 78162]

[7827. Reprises sur provisions pour dépréciation des actifs circulants : comptes et sous-comptes supprimés, remplacés par les compte 7817 et sous-comptes 78173 et 78174]

7828. Reprises sur provisions pour autres charges d'exploitation

[78282. Charges fiscales et sociales sur congés à payer : compte supprimé]

78286. Charges sur opérations immobilières

78288. Charges diverses

786. Reprises sur dépréciations et provisions - produits financiers

7865. Reprises sur provisions financières

7866. Reprises sur dépréciation des éléments financiers

787. Reprises sur dépréciations et provisions - produits exceptionnels

7872. Reprises sur provisions réglementées (immobilisations)

78725. Amortissements dérogatoires

78726. Provision spéciale de réévaluation

7875. Reprises sur provisions exceptionnelles

7876. Reprises sur dépréciations exceptionnelles

79. TRANSFERTS DE CHARGES

791. Transferts de charges d'exploitation

[7911. Charges différées : compte supprimé]

[7912. Frais d'acquisition des immobilisations : compte supprimé]

7913. Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel

7916. Frais d'émission des emprunts

[7917. Grosses réparations : compte supprimé]

7918. Autres charges d'exploitation

79182. Frais de montage et de commercialisation sur ventes de logements locatifs

79188. Divers

796. Transferts de charges financières

7963. *Transferts de charges - intérêts compensateurs*

7968. Autres charges financières

797. Transferts de charges exceptionnelles

CLASSE 8 – COMPTES SPECIAUX

80. ENGAGEMENTS

801. Engagements donnés par la société

8011. Avals, cautions, garanties

80111. Accédants à la propriété

80118. Divers

8012. Octroi de prêts

80121. Contrats de prêts principaux

80122. Contrats de prêts complémentaires

80128. Autres contrats

8014. Effets circulant sous l'endos de la société

8016. Redevances crédit-bail restant à courir

80161. Crédit-bail mobilier

80165. Crédit-bail immobilier

8018. Autres engagements donnés

80181. Reste à payer sur coût de production prévisionnel, opérations non liquidées (logements accession)

80182. Reste à payer sur coût de production prévisionnel, opérations non liquidées (terrain accession)

80183. Compromis de vente

80184. Reste à payer sur marchés signés. Opérations locatives

80188. Engagements divers

802. Engagements reçus par la société

8021. Avals, cautions, garanties

80221. Emprunts accession - Contrats signés et non portés à l'encaissement

80222. Avenants en cours

8023. Emprunts locatifs et autres

8024. Créances escomptées non échues

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

80623. Dépôts de garantie bloqués – Location - accession

807. Prestations de services en cours aux personnes physiques

8071. Engagements donnés

80711. Immeubles à réaliser

80712. Fournisseurs

8072. Engagements reçus

80721. Engagements de la personne physique

80722. Travaux réalisés

80723. Appels de fonds

80724. Situation de trésorerie de la construction

809. Contrepartie des engagements

8091. Contrepartie des engagements donnés

8092. Contrepartie des engagements reçus

88. RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION**89. BILAN***890. Bilan d'ouverture***891. Bilan de clôture**

TITRE II - COMMENTAIRES DES COMPTES

Ne sont repris ci-après que les comptes à 2 chiffres dont le commentaire d'un ou plusieurs des sous-comptes subit des modifications par rapport aux textes antérieurs (instruction et avenants).

Rappel : la nomenclature complète des comptes (Titre I) signale par ailleurs en italique les comptes nouvellement créés, modifiés dans leur numérotation ou leur libellé, supprimés ou appelés à être supprimés.

Les changements concernent principalement la décomposition des immeubles par composants principaux avec amortissement sur la durée réelle d'utilisation desdits composants, l'abandon de l'amortissement progressif des immeubles au profit de l'amortissement en mode linéaire, la suppression des provisions pour grosses réparations forfaitaires et l'encadrement de la nouvelle provision pour gros entretien par un plan pluriannuel d'entretien.

Outre les règlements du Comité de réglementation comptable il convient de se reporter à l'avis du Conseil national de la comptabilité n° 2004-11 du 23 juin 2004 et à sa note de présentation. Il s'agit d'un avis précisant les modalités d'application de la méthode de comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien pour les organismes de logement social qui mentionne, notamment, à son point 6., deux méthodes de première application :

- la méthode de reconstitution du coût historique amorti,
- la méthode de réallocation des valeurs comptables nettes.

CLASSE 1 – COMPTES DE CAPITAUX

11.REPORT A NOUVEAU

110 Report à nouveau (solde créditeur)

119 Report à nouveau (solde débiteur)

Compte tenu de la création des deux sous-comptes 110 et 119, le dernier alinéa du commentaire (instruction n° 92-10) est supprimé.

12. RESULTAT

120. Résultat de l'exercice (bénéfice)

129. Résultat de l'exercice (perte)

Compte tenu de la création des deux sous-comptes 120 et 129, le dernier alinéa du commentaire (instruction n° 92-10) est supprimé.

13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Le compte 13 est destiné à la fois à faire apparaître au bilan le montant des subventions d'investissement jusqu'à ce qu'elles aient rempli leur objet et à permettre aux organismes concernés d'échelonner sur plusieurs exercices la constatation de l'enrichissement provenant de ces subventions.

Le compte est crédité dès la notification de décision de subvention, par le débit du compte de tiers intéressé (compte 441 s'il s'agit d'une subvention de l'Etat). En l'absence de notification préalable, il est crédité lors de l'encaissement, par débit du compte 51.

Il est également crédité de la valeur des terrains et des immeubles acquis gratuitement ou pour un montant symbolique, par le débit du compte de terrains ou d'immeubles concerné – ce type d'acquisition étant en effet toujours assorti d'une obligation d'affectation de longue durée. La valeur est à déterminer en fonction de la valeur vénale des biens acquis, 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-parts de subventions affectées aux constructions – par opposition aux subventions affectées aux terrains - doivent être ventilées proportionnellement entre les différents composants, si leur montant est significatif (est présumé significatif un montant supérieur à 10 % du coût de

la construction). A défaut, ou si la ventilation n'est pas possible, les subventions peuvent être affectées au composant « structure ».

Le compte 13 se subdivise de la manière suivante :

131. Subventions d'équipement

1311. Etat

Il s'agit en particulier des subventions de l'Etat accompagnant les prêts PLA I, PLUS, etc..., et des subventions PALULOS.

1312. Régions [compte créé]

1313. Départements [compte créé]

1314. Communes [compte créé]

1315. Etablissements publics locaux et nationaux [compte créé]

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

1316. Entreprises publiques [compte créé]

1317. Entreprises et organismes privés

13171. Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) Collecte directe
Ce compte enregistre la participation que l'organisme a reçue directement des employeurs.

13172. PEEC Autres collecteurs

13178. Autres [compte créé]

1318. Autres subventions d'équipement

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. Ces subventions sont également à transférer au compte de résultat.

139. Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat

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

Subventions affectées aux constructions :

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

Subventions affectées aux terrains : virées au résultat 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 : selon le rythme d'amortissement des composants concernés.

En cas de sortie de l'actif, le compte 139 est débité du solde de subvention non encore viré au résultat, par le crédit du compte 777. Puis la subvention concernée est immédiatement débitée, par crédit du compte 139.

Le commentaire des comptes 1391 « Subventions d'équipement » et 1398 « Autres subventions d'investissement » est inchangé.

14. PROVISIONS REGLEMENTEES

145. Amortissements dérogatoires

Ce compte est crédité par le débit du compte 68725, et débité par le crédit du compte 78725. (Voir, dans le commentaire du compte 68112, le paragraphe « Cas particulier des immobilisations locatives »).

146. Provision spéciale de réévaluation

Commentaire inchangé

15. PROVISIONS

Sont inscrites à ce compte toutes les provisions destinées à couvrir des risques et des charges qui, en application de l'article 312-1 du règlement n° 99-03 du CRC, sont à comptabiliser à la clôture de l'exercice si l'obligation vis à vis 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 tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture.

Lors de la constitution d'une provision, le compte est crédité par le débit d'un des comptes suivants :

- compte 682 « Dotations aux provisions d'exploitation », lorsque la provision concerne l'exploitation ;
- compte 6865 « Dotations aux provisions financières », lorsque la provision concerne l'activité financière de l'organisme ;
- compte 6875 « Dotations aux provisions exceptionnelles », lorsque la provision présente un caractère exceptionnel.

Toute provision doit être réévaluée à chaque clôture. En cas d'ajustement nécessaire, il convient de :

- débiter le compte de dotation correspondant (682, 6865 ou 6875) du montant complémentaire ;
- créditer le compte de reprise correspondant (782, 7865 ou 7875) du montant de la réduction (avec une ventilation, dans l'annexe, entre les reprises pour consommation et les reprises pour provision devenue sans objet).

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

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.

1511. Provisions pour litiges

1512. Provisions pour garanties données aux clients [compte créé]

1513. Provisions pour pertes sur marchés à terme [compte créé]

1514. Provisions pour amendes et pénalités

1515. Provisions pour pertes de change [compte créé]

Lorsque l'évolution du cours des changes fait apparaître, à chaque clôture des comptes, des pertes de change 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 « reprises sur provisions financières ».

1516. Provisions pour pertes sur contrats [*Règlement 2000-06 du CRC*]

Ce compte est notamment utilisé pour constater des risques sur les opérations locatives et sur les opérations d'accession à la propriété. Il enregistre en particulier 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.

15161. Opérations locatives

15162. Opérations d'accession à la propriété

15168. Autres [compte créé]

1518. Autres provisions pour risques

153. Provisions pour pensions et obligations similaires

Ce compte enregistre en particulier les provisions pour indemnités de départ à la retraite des salariés. Il est ajusté annuellement, soit par une dotation en compte 6823 soit par une reprise en compte 7823.

153. Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices

1572. Provisions pour gros entretien

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

« 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 comptabilisations de l'article 311-1. La méthode de comptabilisation par composant de gros entretien ou de grandes révisions exclut la constatation de provisions pour gros entretien ou de grandes révisions ».

L'avis n° 2004-11 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. »

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 (P.G.E.) 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 P.G.E. correspondra au niveau des dépenses de gros entretien prévues pour les deux à cinq prochaines années du plan établi dans les conditions précitées. Ce 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 P.G.E. est ajusté en conséquence par la constatation :

- d'une nouvelle dotation en cas de travaux supplémentaires (par débit du compte 6825) ;
- d'une reprise de provision pour les montant utilisés (par crédit du compte 7825) ;
- d'une reprise en cas de provision devenue sans objet (par crédit du compte 7825).

L'annexe des provisions, ainsi que la partie littéraire de l'annexe, devront indiquer cette ventilation des reprises en compte 7825. Pour l'indication des travaux concernés, il convient de se rapporter au tableau « liste indicative de classement des travaux » présenté en annexe du présent avenant.

Les dépenses récurrentes telles que celles relatives aux contrats d'entretien ou aux remises en état des logements, bien qu'enregistrées en compte de gros entretien, n'entrent pas dans l'assiette de la P.G.E. (cf. commentaire du compte 6152).

Exceptionnellement, les dépenses futures de remise en état des logements dans un immeuble qui présente un taux de rotation des locataires supérieur au taux de rotation moyen du parc locatif 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.

158. Autres provisions pour charges

1581. Provisions pour remises en état [*compte créé – pour mémoire*]

[1582. Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer : *compte supprimé*]

Le commentaire des comptes 1586 et 1588 est inchangé.

16. EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES

Dans la ventilation « par destination » (avenant n° 98-5), la catégorie « ..3 – Grosses réparations » est supprimée. Le commentaire des comptes suivants est modifié comme suit :

1641. Caisse des Dépôts et Consignations,

16411. Emprunts aidés par l'Etat

Sont notamment enregistrés à ce compte les emprunts PLA, PLAI, PLUS, ...

16418 Autres emprunts CDC

1642. Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)

16421. Caisse de prêts HLM

Les emprunts accordés jusqu'au 31 décembre 1985 par la C.P.H.L.M. sont inscrits à ce compte jusqu'à leur remboursement complet.

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

16422. Concours aux organismes

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

1654. Redevances – Location -accession

Le 2^{ème} alinéa est modifié comme suit :

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

CLASSE 2 – COMPTES D'IMMOBILISATIONS

L'article 211-1.1 du règlement n° 99-03 définit un actif comme « un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément

généralant 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 :

*« - 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, 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 :

« 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.

Les immobilisations corporelles ayant une utilisation déterminable font l'objet d'amortissement et de dépréciation, le cas échéant 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 la société.

Lors des cessions, démolitions, mises au rebut ou des renouvellements d'éléments d'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 ou renouvelés » approprié.

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, en premier lieu, respectivement à partir de 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.

L'entité 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).

20. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Conformément aux articles 211-1.3 et 211-3, « *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. »*

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, les dépenses engagées à l'occasion d'opérations qui conditionnent l'existence ou le développement de la société 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 notamment de frais de constitution, de transformation, de premier établissement ainsi que d'augmentation de capital, de fusion ou de scission des sociétés. Ces frais sont enregistrés au compte 201 :

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

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

2011. Frais de constitution

2012. Frais de premier établissement

2013. Frais d'augmentation de capital et d'opérations diverses (fusions, scissions, transformations).

203. Frais de recherche et de développement

Les frais de recherche et de développement sont en général des charges de l'exercice au cours duquel elles sont engagées.

Frais de recherche :

Article 311-3.1 : 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 : La comptabilisation des coûts de développement à l'actif est considérée comme la méthode préférentielle (exemple : le développement d'un site Internet quand 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, visées à l'article susvisé sont remplies.

Ces coûts sont amortis 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 en totalité sous la forme d'un amortissement exceptionnel au compte 6871 et le compte 203 est soldé 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 ».

Il est rappelé le principe de non distribution de dividendes prévu par l'article 531-2.10 point 11 du règlement 99-03 du CRC tant que « l'amortissement en matière de frais de recherche et de développement n'est pas achevé ».

205. Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, 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. Sont notamment comptabilisés dans ce compte les logiciels créés ou acquis par la société ou les licences d'utilisation.

Logiciel acquis :

Article 331-3 du règlement n° 99-03 : 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 la société acquiert des logiciels indissociables du matériel, il convient de les inscrire en immobilisations corporelles (compte 2183 « Matériel de bureau et matériel informatique »).

Logiciel créé :

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

Tant que le processus de production n'a pas effectivement débuté, aucune écriture de transfert au compte d'immobilisation n'est à comptabiliser ; les charges ne pouvant être incorporées au coût de production. En revanche, dès que le processus de production a commencé (le projet doit avoir de sérieuses chances de réussite technique et l'organisme a indiqué concrètement son intention de produire le logiciel et de s'en servir durablement pour répondre à ses besoins), le logiciel est inscrit à l'actif, au compte 232 « Immobilisations incorporelles en cours » (voir le commentaire de ce compte).

A 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.

206. Droit au bail

Commentaire inchangé

208. Autres immobilisations incorporelles

Les comptes 2082, 2083 et 2084 sont débités uniquement du montant du versement initial et des frais. Les loyers, qui peuvent être indexés, sont comptabilisés en charges d'exploitation. Les amortissements sont calculés en fonction de la durée du bail ou de la durée de vie du composant principal de « structure » des immobilisations correspondantes (cf. compte 21311).

2082. Bail emphytéotique

2083. Bail à construction

2084. Bail à réhabilitation

2088. Immobilisations incorporelles diverses.

21. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Conformément à l'article 211-1, « *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* ».

Article 311-2 (règlement n° 2004-06): « *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 la société selon les dispositions prévues à l'article 321-1 du règlement n° 99-03 :

- au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport pour les actifs acquis ou apportés à titre onéreux ;
- au coût de production pour les actifs produits par l'entité ;
- à la valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange.

Par le crédit, suivant le cas, des comptes :

101 « Capital » ou 456 « Associés – Opérations sur le capital »,
13 « Subventions d'investissements »,
404 « Fournisseurs d'immobilisations »,
72 « Production immobilisée ».

Conformément à l'article 321-10 du règlement n° 99-03 et aux dispositions prévues par les articles R. 423-69 et R. 423-72 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), 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 la direction.

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 d'acquérir ou de produire le bien. Les coûts attribuables incluent notamment :

- les frais de préparation du site ou de démolition préalable ;
- les honoraires de professionnels (architectes, géomètres, experts, métreurs, 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 ouvrage ;
- les frais d'appels d'offres ;
- les taxes et participations locales levées du fait de la construction.

Les comptes d'immobilisations sont débités soit directement en cas d'acquisition sans travaux, soit par le crédit du compte 23 « Immobilisations en cours » en cas de travaux.

Le transfert du compte 23 au compte d'immobilisations concerné est opéré à l'achèvement des travaux. L'article R. 261-1 du code de la construction et de l'habitation 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 de la date d'achèvement des travaux (DAT) ;
- la signature du procès-verbal de réception de l'immeuble ;
- l'utilisation effective des constructions.

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

Pour ce qui concerne le cas particulier des cessions gratuites d'immeubles aux collectivités territoriales, le traitement comptable est le suivant :

- 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 la société ;
- 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, virée sur le composant « structure » de l'immeuble auxquels les VRD se rapportent. Le tableau d'amortissement de ce composant sera alors réajusté – sans en changer la durée – pour tenir compte de la nouvelle valeur de ce composant.
- la cession à titre gratuit des locaux communs ne donne lieu à aucune écriture dès lors que ces locaux figurent déjà au compte 21311 « Immeubles de rapport » ou 21318 « Autres ensembles immobiliers ».

211. Terrains

A ce compte figurent uniquement les terrains affectés à l'activité locative ou destinés à celle-ci, et ceux supportant les bâtiments administratifs. Les comptes 211 peuvent être subdivisés, pour chaque opération, de la manière suivante :

- ...1 Prix d'achat ou valeur d'apport,
- ...2 Frais d'acquisition : notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables (T.V.A., droits d'enregistrement),
- ...3 Indemnités diverses,
- ...4 Coûts techniques de démolition (cf. au titre IV du présent avenant, schéma de comptabilisation des opérations de démolition avec ou sans reconstruction)

Cas d'une démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli :

Deux cas peuvent se présenter :

- 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). Les coûts de démolition sont incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli, dans la limite de cette valeur actuelle et sont comptabilisés au-delà au compte 6788 en charges exceptionnelles.
- 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 ».

Cas d'une démolition avec reconstruction sur le site :

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

...5 Frais divers (sondages, forages...),

...6 Taxes et participations financières (TLE, PLD, contribution versée au vendeur, notamment dans une ZAC).

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

Le commentaire des sous-comptes 2111, 2112 et 2113 est inchangé. Dans le commentaire du compte 2115 « Terrains bâtis » (instruction n° 92-10), la référence aux comptes 2133 et 2134 est supprimée.

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.

213. Constructions [sur sol propre]

2131. Bâtiments [compte créé]

21311. Immeubles de rapport (*Ex-compte 2131*)

A ce compte, sont inscrits les immeubles appartenant à la société et destinés à la location.

Comptabilisation des immeubles par composants :

Le règlement n° 99-03 (titre III, chapitre I, section 1, sous-section 2, article 311-2) impose désormais la comptabilisation par composants :

« 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'amortissement 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 CNC qui indique que :

« 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 CSTB.

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 précisés dans la note de présentation de l'avis (§2-1 et annexe A). »

Ainsi, les composants constitués selon la ventilation « C.S.T.B. » sont les suivants :

- 2131101 : Structure
- 2131102 : Menuiseries extérieures
- 2131103 : Chauffage collectif
- 2131104 : Chauffage individuel
- 2131105 : Etanchéité
- 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	Répartition des composants en %	
		Logement individuel	Logement collectif
Structure (et ouvrages assimilés)	50 ans +/-20 %	88,7 %	90,3%
Menuiseries extérieures	25 ans +/-20 %	5,4 %	3,3 %
Chauffage collectif	25 ans +/-20 %	-	3,2 %
ou			*
Chauffage individuel	15 ans +/-20 %	3,2 %	3,2 %
Etanchéité	15 ans +/-20%	-	1,1 %
Ravalement avec amélioration	15 ans +/-20 %	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 « Etanchéité » n'est pas retenu (bâtiment avec couverture), le pourcentage correspondant est ajouté au composant « Structure et ouvrages assimilés » ;

Selon la situation et l'état des immeubles, les organismes pourront retenir 1 à 3 composants supplémentaires suivants à déduire du composant « Structure et ouvrages assimilés » :

- 2131107 : le composant « Electricité » 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 ou réglementaires ;
- 2131108 : le composant « Plomberie/ Sanitaire » inclut les éléments d'une durée de vie inférieure à 50 ans ;
- 2131109 : composant « Ascenseurs ».

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

L'organisme peut prévoir à l'origine ou ultérieurement la création d'autres composants supplémentaires, s'ils répondent aux conditions de comptabilisation d'un actif. Par exemple, 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 « Equipements 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. La décomposition 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 aux composants concernés. 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 et jusqu'à ce que celle-ci commence à fonctionner selon l'utilisation prévue.

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

Les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes, en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production. Les frais de recherche et d'administration générale ne peuvent être pris en compte pour le calcul des coûts internes. Pour ce qui concerne les frais de personnel, il est rappelé qu'il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et qui peuvent être rattachées directement à un programme déterminé.

Honoraires :

Les honoraires de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage déléguée et de conduite d'opération, sont incorporés au coût du composant « Structure » en compte 21311 Immeubles de rapport. Si leurs montants sont significatifs, ils sont rattachés aux composants concernés.

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 leurs montants sont significatifs, ils sont rattachés aux composants concernés.

Frais divers :

Il ne peut s'agir que de frais directs liés à la production (cf. ci-dessus en commentaire général sur les coûts attribuables...). Ces coûts sont incorporés au coût du composant « Structure » quand l'immeuble est inscrit au compte 21311. S'ils sont significatifs, ils sont rattachés aux composants concernés. Le compte 21311 est débité, directement pour les immeubles acquis auprès de tiers, ou par le crédit du compte 231311 si les travaux sont réalisés par la société. Dans ce cas, le virement du compte 231311 au compte 21311 doit se faire dès l'achèvement de l'immeuble.

21315. Bâtiments administratifs [*Ex-compte 2133*]

Ce compte est décomposé selon les mêmes modalités que le compte 21311 « Immeubles de rapport ». Il est débité du coût des composants des bâtiments construits, acquis ou reçus en don pour être utilisés par les services de la société (agences, bureaux, ateliers, magasins).

21318. Autres ensembles immobiliers [*ex-compte 2136*]

Ce compte est décomposé selon les mêmes modalités que le compte 21311 « Immeubles de rapport ». Il enregistre les foyers, résidences pour étudiants, centres commerciaux, ... donnés en location.

[2133. Bâtiments administratifs : compte supprimé]

Ce compte est remplacé par le compte créé 21315.

2134. Travaux d'amélioration [*compte en voie d'extinction*]

Ce compte ne peut plus être débité à compter de l'application de la méthode de comptabilisation des immeubles par composants. Il convient de se reporter à l'avis n° 2004-11 du C.N.C (§2. Traitement des réhabilitations). En principe, les coûts de réhabilitation inscrits antérieurement à la réforme comptable 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. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie. »

2135. Installations générales - Agencements et aménagements des constructions [*compte en voie d'extinction*]

Ce compte était utilisé pour les aménagements intérieurs des bâtiments affectés au fonctionnement de la société (bureaux, ateliers, magasins). Il ne peut plus être débité à compter de l'application de la méthode de comptabilisation des immeubles par composants.

[2136. Autres ensembles immobiliers : compte supprimé]

Ce compte est remplacé par le compte 21318.

2138. Voiries et réseaux divers (VRD) – Ouvrages d'infrastructure

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

214. Constructions sur sol d'autrui

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

2141. Bâtiments sur sol d'autrui [*compte créé*]

21411. Immeubles de rapport sur sol d'autrui [*Ex-compte 2141*]

Ce compte est à ventiler par composants, autant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

21415. Bâtiments administratifs sur sol d'autrui [*Ex-compte 2143*]

Ce compte est à ventiler par composants, autant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 21315 « Bâtiments sur sols d'autrui ».

21418. Autres ensembles immobiliers sur sol d'autrui [*Ex-compte 2146*]

Ce compte est à ventiler par composants, autant que de besoin, selon les mêmes modalités que le compte 21318 « Autres ensembles immobiliers ».

[2143. Bâtiments administratifs : compte supprimé]

2144. Travaux d'amélioration [*compte en voie d'extinction*]

Ce compte ne peut plus être débité à compter de l'application de la méthode de comptabilisation des actifs par composants (cas similaire au compte 2134)

2145. Installations générales - Agencements et aménagements des constructions [*compte en voie d'extinction*]

Ce compte ne peut plus être débité à compter de l'application de la méthode de comptabilisation des actifs par composants (cas similaire au compte 2135).

2148. Voiries et réseaux divers (VRD) - Ouvrages d'infrastructure

215. Installations techniques, matériel et outillage

Commentaire inchangé

218. Autres immobilisations corporelles

Commentaire inchangé

22. IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, EN LOCATION-ATTRIBUTION OU RECUS EN AFFECTATION

Le commentaire des comptes 221 et 222 (instruction n° 92-10) et 229 (avenant n° 98-5) est inchangé.

223. Immeubles reçus en affectation

Le commentaire liminaire est modifié dans son dernier alinéa (avenant n° 98-5), qui devient :
En revanche, les travaux réalisés sur ces immeubles font l'objet d'un amortissement.

2231. Immeubles

[commentaire inchangé]

2234. Travaux sur immeubles reçus en affectation

Les travaux effectués par l'organisme sur des immeubles reçus en affectation devront être comptabilisés selon l'approche par composants et faire l'objet d'amortissements selon la durée spécifique d'utilisation de chaque composant concerné. Ces amortissements seront comptabilisés aux comptes 6811232 et 28234.

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

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

231. Immobilisations corporelles en cours

Ce compte enregistre à son débit :

- les charges facturées par des tiers par le crédit du compte de la classe 4 concerné ;
- le coût ou la part du coût des immobilisations créées par l'organisme par le crédit du compte 722.

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. La TVA à régulariser sera par ailleurs enregistrée au débit du compte 23 par crédit du compte 445881 (cf le commentaire de ce compte).

2311. Terrains

Ce compte est débité, soit directement lors de l'acquisition, soit par le crédit du compte 2111 ou du compte 31 lors de l'établissement de l'ordre de service pour le lancement des constructions. Il est crédité par le débit du compte 2115 « Terrains bâtis » à l'achèvement des travaux. Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'acquisition incluant les frais y afférents (voir commentaires du compte 211).

2312. Voiries, réseaux divers, agencements et aménagements de terrains

Commentaire inchangé

2313. Constructions

Ce compte est débité du montant des dépenses de construction des immeubles ainsi que des aménagements, agencements, installations et frais annexes correspondants, jusqu'à la période où ces immobilisations sont terminées. 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. Les situations en instance de paiement doivent être comptabilisées même s'il y a litige ; les avances et acomptes doivent figurer au compte 238. Le compte 2313 est crédité, dès l'achèvement de l'immeuble par le débit, suivant l'affectation donnée aux constructions, du compte 213 ou 214 concerné. Lors de l'abandon éventuel de projets, les subdivisions du compte 2313 utilisées sont créditées par le débit du compte 6788 « Charges exceptionnelles diverses ».

Le compte 2313 pourra être ventilé comme le compte 213.

La numérotation doit permettre un suivi par programme.

23131. Bâtiments

231311. Immeubles de rapport

Lorsque l'organisme opte pour la comptabilisation par composants dès le démarrage des travaux, les coûts des composants, qu'il s'agisse de ceux de l'immeuble neuf produit ou de ceux des composants remplacés, sont imputés aux sous-comptes ci-dessous, en parallèle à ceux du compte 21311.

23131101 : Structure

23131102 : Menuiseries extérieures

23131103 : Chauffage collectif

23131104 : Chauffage individuel

23131105 : Etanchéité

23131106 : Ravalement avec amélioration

23131107 : Electricité

23131108 : Plomberie/ Sanitaire

23131109 : Ascenseurs

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 « Entrepreneurs et architectes - Retenues de garantie ».

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

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

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

231315. Bâtiments administratifs [*compte créé*]

231318. Autres ensembles immobiliers [*compte créé*]

[2314. Travaux d'amélioration : *compte supprimé*]

2314. Constructions sur sol d'autrui [*compte créé*]

A ventiler selon les mêmes modalités que le compte 2313.

2318. Autres immobilisations corporelles

232. Immobilisations incorporelles en cours**237. Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles****238. Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles**

Commentaire inchangé

28. AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Le règlement n° 2002-10 du 12 décembre 2002 du CRC modifiant le règlement n° 99-03, a redéfini les amortissements dans le cadre de l'évaluation des actifs postérieurement à leur date d'entrée (titre III, chapitre II, section II).

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, leur valeur résiduelle liée à leur utilisation sociale pérenne réglementée n'atteint généralement pas un montant significatif ni 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.* »

Il est arrêté par le Conseil d'administration de l'organisme (cf. commentaire du 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 :

681 Dotations aux amortissements et dépréciations - Charges d'exploitation ;
686 Dotations aux amortissements, dépréciations, et aux provisions - Charges financières ;
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 de l'annexe, présentant les principales méthodes d'évaluation des postes de l'actif. Les amortissements sont détaillés dans les tableaux relatifs aux amortissements.

280. Amortissements des immobilisations incorporelles

Commentaire inchangé

281. Amortissements des immobilisations corporelles

L'ensemble des comptes 281. à quatre chiffres ont leur intitulé complété par « Amortissements des »... Les comptes seront subdivisés comme les comptes d'immobilisations concernées.

2813. Amortissements des constructions [*sur sol propre*]

La même ventilation qu'au compte 21311 doit être adoptée.

281311. Amortissements des immeubles de rapport

Quelle que soit la méthode de décomposition décidée par la société, des sous-comptes par composants doivent être tenus. Pour les entités retenant la ventilation dite « CSTB », les sous-comptes ci-dessous doivent être créés :

28131101 : Structure

28131102 : Menuiseries extérieures

28131103 : Chauffage collectif

28131104 : Chauffage individuel

28131105 : Étanchéité

28131106 : Ravalement avec amélioration

28131107 : Électricité

28131108 : Plomberie sanitaire

28131109 : Ascenseurs

281315. Amortissements des bâtiments administratifs

Ce compte est subdivisé en fonction de la décomposition choisie au compte 21315 « Bâtiments administratifs ».

281318. Autres ensembles immobiliers

Ce compte est à subdiviser selon les composants choisis au compte 21318.

28134. Amortissements des travaux d'amélioration

Ce compte permet d'enregistrer les amortissements des améliorations antérieures au 1^{er} janvier 2005 non retraitées en composants (avis 2004-11 du CNC §2).

28135. Amortissements des installations générales, des agencements et des aménagements de constructions

Compte créé et en voie d'extinction.

281318. Amortissements des autres ensembles immobiliers

Ce compte est subdivisé en fonction de la décomposition choisie au compte 21318.

28138. Amortissements des voiries réseaux divers et ouvrages d'infrastructure

2814. Amortissements des constructions sur sol d'autrui

Ce compte est subdivisé selon la ventilation définie pour le compte 214. La durée maximale d'amortissement des composants sera limitée par la date prévue de fin du bail.

282. Amortissements des immeubles reçus en affectation

Voir commentaire du compte 223

- 28231. Immeubles [amortissement pour ordre]
- 28234. Travaux sur immeubles reçus en affectation

29. DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS

Conformément à l'article 322-1.4 (cf. règlement n°2002-10 du CRC), « *la dépréciation d'une immobilisation est la constatation que sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur comptable* ».

L'article 322-5 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 : taux de vacance anormalement élevé, dégradations techniques et 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, qui ajuste 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 dite prospective. 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 par le crédit des comptes 7816, 7817, 7866, 7876.

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 :

290. Dépréciations des immobilisations incorporelles

- 2905. Marques, procédés, droits et valeurs similaires
- 2906. Droit au bail
- 2908. Autres immobilisations incorporelles

291. Dépréciations des immobilisations corporelles

- 2911. Terrains
- 2913. Constructions

292. Dépréciations des immeubles en location-vente, location-attribution ou reçus en affectation

- 2921. Immeubles en location-vente

2922. Immeubles en location-attribution

2923. Immeubles reçus en affectation

293. Dépréciations des immobilisations en cours

2931. Immobilisations corporelles en cours

2932. Immobilisations incorporelles en cours

296. Dépréciation pour titres de participation

2961. Titres de participation

2966. Autres formes de participation

2967. Créances rattachées à des participations

2968. Créances rattachées à des sociétés en participation

297. Dépréciation des autres immobilisations financières

2971. Titres immobilisés (droit de propriété)

2972. Titres immobilisés (droit de créance)

2974. Prêts

29743. Prêts au personnel [*compte créé*]

29748. Autres prêts [*compte créé*]

2975. Dépôts et cautionnements versés

2976. Autres créances immobilisées

2978. Prêts et créances pour accession et amélioration

CLASSE 3 – COMPTES DE STOCKS ET EN-COURS

39. DEPRECIATION DES STOCKS ET EN-COURS

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 prévisibles de portage des lots invendus, évalués en fonction d'hypothèses de commercialisation, ainsi que les frais ultérieurs appelés à être générés par ces invendus, doivent faire l'objet d'une provision au compte 1586 dès lors que leur montant excède le montant des marges prévisionnelles à dégager sur la cession des invendus.

Le compte est subdivisé comme suit :

391. Dépréciation des terrains à aménager

392. Dépréciation des approvisionnements

393. Dépréciation des immeubles en cours

395. Dépréciation des immeubles achevés

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

CLASSE 4 – COMPTES DE TIERS

41. CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

411. Locataires et organismes payeurs d'APL

Le commentaire des comptes ci-dessous est modifié comme suit :

4111. Locataires

Ce compte est débité par le crédit des comptes concernés des sommes dues à quelque titre que ce soit par les locataires (à l'exception de celles correspondant aux dépôts de garantie) dès qu'elles sont individualisées. Il est crédité par le débit :

- des comptes de trésorerie, du montant des encaissements ;
- du compte 41911 des loyers et charges versés d'avance, par imputation de ceux-ci ;
- du compte 1651, des dépôts de garantie des locataires lors de l'emploi de ceux-ci pour couvrir des sommes non réglées ;
- du compte 4161, du montant des créances considérées comme douteuses ou litigieuses ;
- du compte 65411, du montant des créances de l'exercice considérées comme irrécouvrables.

En fin d'exercice, il convient par ailleurs de le créditer, par débit du compte 4112, des quittances à terme échu de décembre non encore réglées (voir le commentaire de ce compte, et l'état réglementaire de « Ventilation des comptes clients ») .

Ce compte est aussi débité par le crédit du compte 772 « Produits sur exercices antérieurs » ou, inversement crédité par le débit du compte 672 « Charges sur exercices antérieurs », selon le cas, pour le montant des ajustements éventuels réalisés lors des régularisations des charges locatives rattachées (ces comptes 772 et 672 seront ensuite soldés en fin d'exercice).

4113. Locataires - Location - accession

Le compte 4113 est débité des montants des produits relatifs aux opérations de location - accession, par le crédit des comptes 70471 « Logements en location – accession » et 1654 « Redevances (Location - accession) ». Il est crédité du montant des encaissements par le débit des comptes de trésorerie.

4117. Organismes payeurs d'A.P.L.

Ce compte rattaché est utilisé pour la comptabilisation de l'A.P.L. Il est débité du montant des aides dues par les organismes payeurs et crédité des paiements effectués par ces mêmes organismes. Il est à subdiviser pour chaque caisse versant l'A.P.L. Si la notification des organismes payeurs excède le montant du loyer et des charges locatives, la différence est portée au crédit du compte 41911 " Locataires " .

412. Créances sur acquéreurs

Le commentaire du compte 4122 est modifié comme suit :

4122. Fraction appelée [*Créances sur acquéreurs*]

Ce compte est débité par le crédit du compte 4121. Il est crédité lors du règlement, lors de la mise en place des prêts, ou lors du transfert au compte 4162 « Acquéreurs douteux ou litigieux ». Son solde indique le montant des appels de fonds effectués et non réglés.

424. Participation des salariés aux résultats

4284 Dettes provisionnées pour participation des salariés aux résultats

44. ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES

Le commentaire du compte 4458 est modifié comme suit :

4458. Taxes sur le chiffre d'affaires

Ce compte est subdivisé comme suit :

445881. Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours

Lorsqu'en fin d'année un immeuble soumis à la livraison à soi-même n'est pas achevé, l'organisme doit inscrire provisoirement à ce compte le montant de la TVA au taux en vigueur relatif aux dépenses hors taxe déjà comptabilisées aux comptes 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 ».

(Voir aussi le schéma comptable au chapitre XII de l'avenant n° 98-5)

445888. Autres régularisations de taxes sur le chiffre d'affaires

46. DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS DIVERS

Le compte 4678 est créé avec le commentaire suivant :

4678. Gestion d'immeubles déléguée à un tiers

Sont notamment enregistrées dans ce compte les opérations courantes avec les mandataires, dans le cadre d'un mandat de gestion déléguée.

48. COMPTES DE REGULARISATION

Les comptes de régularisation servent à répartir les charges et les produits dans le temps, de manière à rattacher à un exercice déterminé les seuls charges et produits le concernant effectivement. Ainsi, les comptes de régularisation permettent d'enregistrer :

- les charges à répartir sur plusieurs exercices prévues par une loi ou un décret ;
- les charges et les produits constatés d'avance.

481. Charges à répartir sur plusieurs exercices

Suite à la suppression des comptes 4811, 4812 et 4818, les dépenses qui pouvaient antérieurement être comptabilisées dans ces comptes devront désormais être comptabilisées à l'actif si elles répondent aux conditions de définition et de comptabilisation des actifs. A défaut, elles seront comptabilisées en charges. (Voir le règlement 2004-06 du CRC). En

conséquence, à la date du changement comptable, les charges à répartir antérieurement inscrites aux comptes 4811, 4812 et 4818 :

- soit répondent aux conditions de comptabilisation des actifs et sont alors inscrites dans les comptes correspondants (immobilisations corporelles notamment) ;
- soit sont imputées directement au débit du compte 11 « report à nouveau ».

4813. Charges différées - Intérêts compensateurs

Les intérêts compensateurs comptabilisés sont relatifs à un prêt visé à l'article L. 351-2-2 du code de la construction et de l'habitation contracté par l'organisme avant le 1^{er} janvier 1997. L'organisme peut les maintenir à ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements afférents au prêt concerné (voir le commentaire du compte 7963).

4816. Frais d'émission des emprunts

Le dernier alinéa du commentaire (instruction n° 92-10) est remplacé par l'alinéa suivant :
En fin d'exercice (exercice de transfert inclus), le compte 4816 est crédité par débit du compte 68128. La durée d'amortissement est la durée des emprunts concernés.

4817. Grosses réparations [*en voie d'extinction*]

Ce compte ne peut plus être débité. Le solde existant, issu de l'application de l'instruction n° 92-10, continuera d'être amorti par débit du compte 68127, jusqu'à apurement.

486. Charges constatées d'avance

Commentaires inchangés

487. Produits constatés d'avance

Commentaires inchangés

488. Comptes de répartition périodique des charges et des produits

Commentaires inchangés

49. DEPRECIATION DES COMPTES DE TIERS

Ces comptes sont crédités en fin d'exercice par le débit du compte 68174 ou 6876. Ils sont débités par crédit des comptes 78174 ou 7876, soit pour réduire ou annuler la provision en fonction de l'évolution estimée du risque, soit en conséquence de la perte définitive constatée durant l'exercice.

Dans les commentaires des comptes 491, 495 et 496, dans les mots à racine « provision », la racine « provision » est remplacée par la racine « dépréciation ».

CLASSE 5 – COMPTES FINANCIERS

59. DEPRECIATION DES COMPTES FINANCIERS

Les libellés « provisions pour dépréciation » sont remplacés par les libellés « dépréciation », et dans les commentaires, dans les mots à racine « provision », la racine « provision » est remplacée par la racine « dépréciation ».

CLASSE 6 – COMPTES DE CHARGES

61. SERVICES EXTERIEURS

Le commentaire des comptes ci-dessous est modifié comme suit :

615. Entretien et réparations

Cette rubrique concerne les travaux (autres que ceux inscrits en compte 611) sur des biens immobilisés, qui, sans que la valeur à l'actif de ces derniers soit augmentée, ont pour objet de les conserver ou de les remettre dans de bonnes conditions d'utilisation. Pour indication des travaux concernés, il convient de se reporter à l'annexe « Liste indicative de classement des travaux » du présent avenant.

Ces charges sont ventilées entre charges non récupérables et charges récupérables.

6151. Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs

Les travaux d'entretien courants ont une périodicité inférieure ou égale à un an. Il s'agit de petites réparations occasionnées par la maintenance et la gestion courante du patrimoine. En principe, leur volume se maintient à un niveau relativement stable. Une partie de ces dépenses est récupérable, notamment les travaux effectués à l'intérieur des logements.

6152. Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs

En complément du commentaire du compte 1572 auquel il convient de se reporter, il est rappelé que les dépenses prévues en application de lois, règlements ou pratiques de l'organisme et faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien, quand 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, les coûts programmés de gros entretien sont provisionnés au compte 6825 « Dotations aux provisions pour gros entretien », et donnent lieu à reprise au compte 7825 « Reprises sur provisions pour gros entretien ». Il est rappelé que l'avis CNC 2004-11 a précisé 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, du type P3-P3R par exemple dans les contrats de chauffage, à comptabiliser au compte 6152, ne peuvent en aucun cas donner lieu à provision pour gros entretien.

[6153. Grosses réparations sur biens immobiliers : compte supprimé]

618. Divers

Le compte 6188 « Frais de garantie CGLS » est supprimé.

62. AUTRES SERVICES EXTERIEURS

Le commentaire des comptes ci-dessous est modifié comme suit :

627. Services bancaires et assimilés

Sont entre autres comptabilisés dans ce compte les frais de garantie d'emprunts dus à la CGLLS, précédemment enregistrés en compte 6188.

628. Divers

Le commentaire du compte 6281 est ainsi modifié :

6281 Concours divers (cotisations, ...)

Sont notamment enregistrées dans ce compte :

- les cotisations (normale et additionnelle) à la CGLLS ;
- la cotisation à la Société de garantie de l'accession (SGA).

63. IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES

Les comptes ci-dessous sont créés :

6312. Taxe d'apprentissage

6352. Taxes sur le chiffre d'affaires non récupérables

6335. Versements libératoires ouvrant droit à l'exonération de la taxe d'apprentissage

66. CHARGES FINANCIERES

Dans le commentaire du compte 661 « Charges d'intérêts » (avenant n° 98-5) :

- la subdivision « ..2.3. Intérêts compensateurs ou différés » devient « ..2.3. Intérêts compensateurs » ;
- la subdivision « ..3 - Grosses réparations » est supprimée.

67. CHARGES EXCEPTIONNELLES

Le commentaire du compte 6752 est modifié comme suit :

6752. Immobilisations corporelles

67521. Composants remplacés [*compte créé*]

Les valeurs nettes comptables des composants remplacés à l'occasion de travaux seront inscrites dans ce compte.

67522. Immobilisations corporelles cédées [*compte créé*]

Ce compte est destiné à permettre de chiffrer les plus-values de cession, par comparaison avec le compte 7752.

67523.Immobilisations corporelles démolies ou mises au rebut [*compte créé*]

68. DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

681. Dotations aux amortissements et dépréciations – Charges d'exploitation

Les comptes ci-dessous font l'objet d'une nouvelle numérotation, et des nouveaux commentaires suivants :

6811. Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles et *corporelles* [*compte créé*]

68111. Immobilisations incorporelles [*Ex-compte 6811*]

Ce compte est débité par le crédit des comptes d'amortissement des immobilisations incorporelles (comptes 2801, 2803, 2805 et 2808).

Les modalités d'amortissement à retenir figurent dans le tableau ci-après :

N° de compte	Désignation des Immobilisations à amortir	Durée d'amortissement	N° de cpte d'amort.
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	Durée d'utilisation	2805
208	Autres immobilisations - Bail emphytéotique - Bail à construction - Bail à réhabilitation - Immobilisations diverses	Durée des baux ou d'utilisation des immobilisations	2808

Le compte 6813 et ses subdivisions sont supprimés et remplacés par le compte 68112, conformément au P.C.G.

68112. Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles [*Ex-compte 6813*]

Il convient de se reporter utilement aux commentaires des comptes 21, 28 et 29 correspondants. Les précisions et rappels ci-dessous complètent ces commentaires.

Le règlement n°2002-10 du CRC a redéfini les notions de dépréciation et d'amortissement d'un actif (cf. commentaire des comptes 28 et 29) dans les articles du règlement CRC n°99-03 cités ci-dessous :

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 CNC). 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.

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.

Les dotations du compte 68112 sont inscrites aux sous-comptes ci-dessous :

681122. Agencements et aménagements de terrains [*Ex-compte 68132*]

681123 Constructions [*Ex-compte 68133*]

68112311. Immeubles de rapport [*Ex-compte 681331*]

Les organismes devront, soit en comptabilité auxiliaire, soit en comptabilité générale, ouvrir les sous-comptes suivants :

6811231101 : Structure

6811231102 : Menuiseries extérieures

6811231103 : Chauffage collectif

6811231104 : Chauffage individuel

6811231105: Etanchéité

6811231106 : Ravalement avec amélioration,

6811231107 : Electricité

6811231108 : Plomberie sanitaire

6811231109 : Ascenseurs

etc.... selon les composants au compte 213.

68112315. Bâtiments administratifs [*Ex-compte 681333*]

Ce compte est à ventiler selon les modalités exposées au compte 68112311.

68112318. Autres ensembles immobiliers [*Ex-compte 681336*]

Ce compte est à ventiler comme le compte 28 correspondant.

6811232. Travaux sur immeubles reçus en affectation [*compte créé*]

6811234. Travaux d'amélioration [*compte créé*]

Ce compte permet d'enregistrer les dotations aux amortissements des réhabilitations antérieures au 1^{er} janvier 2005 et non retraitées en composants. Ce compte est donc en voie d'extinction (cf. compte 2134).

6811235. Agencements et aménagements des constructions [*compte créé*]

Ce compte est en voie d'extinction (cf. compte 2135).

6811238. VRD [*Ex-compte 681338*]

681124. Constructions sur sol d'autrui [*compte créé*]

Ce compte est à subdiviser en parallèle avec le 214 et le 2814, et à ventiler par composants autant que de besoin selon les modalités exposées au compte 68112311.

681125. Installations techniques, matériel et outillage [*Ex-compte 68135*]

A ventiler comme le compte 215.

681128. Autres immobilisations corporelles [*Ex-compte 68138*]

A ventiler comme le compte 218.

En résumé :

N° compte 21 & 22	Type d'immobilisations à amortir	Durée d'amortissement
212	Agencements et aménagements de terrains	Durée d'utilisation
2131	Bâtiments	Composants (voir ci-après)
2138	Voiries et réseaux divers – Ouvrages d'infrastructure	Durée d'utilisation
2141	Bâtiments sur sol d'autrui	Composants (dans la limite du bail)
2148	Voiries et réseaux divers – Ouvrages d'infrastructure [sur sol d'autrui]	Durée d'utilisation (dans la limite du bail)
215	Installations techniques, matériel et outillage	Durée d'utilisation
218	Autres immobilisations corporelles	Durée d'utilisation
2234	Travaux sur immeubles reçus en affectation	Composants (voir ci-après)

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 composant est pratiqué obligatoirement selon le mode linéaire.

Lorsque l'organisme a choisi la ventilation par composant selon la méthode rétrospective et selon la répartition indicative issue des travaux du CSTB, la décomposition dite minimum (voir annexe A, note de présentation de l'avis n°2004-11 du CNC et voir compte 213) est la suivante :

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

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

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

Pour précisions sur le contenu des composants et leur rattachement, voir le commentaire du compte 21311 et l'avis n° 2004-11 du CNC. Cette ventilation s'applique également quand l'organisme retient la méthode de réallocation des valeurs réelles comptables au titre de la première application.

Les organismes HLM ont une contrainte supplémentaire car les immeubles de rapport qu'ils ont construit (ou acquis et améliorés) ont été financés en totalité ou dans de très fortes proportions par des emprunts. Dans ces conditions et en application de l'article R. 423-70 du C.C.H., les amortissements doivent permettre au minimum de compenser le remboursement en capital de la totalité des emprunts ayant financé les opérations. C'est pourquoi les dotations globales cumulées aux comptes d'amortissement des immobilisations locatives doivent être au moins égales au montant cumulé des remboursements de la totalité des emprunts contractés pour le financement de ces opérations.

Selon 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'amortissement est inférieur au cumul des amortissements financiers, il doit être procédé à la constitution d'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 10686 « 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 10686).

Le conseil d'administration a la faculté de prescrire des dotations supplémentaires d'une façon permanente ou occasionnelle, notamment si l'état des constructions le justifie (art. R. 423-70 du C.C.H.).

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 des immobilisations locatives, 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 (cf. code 2.21 de l'état récapitulatif des dettes financières), majoré des remboursements courus et non échus afférents, et majoré du montant cumulé des subventions d'investissement (locatives) inscrites au résultat. Compte tenu entre autres 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.

Cette comparaison s'effectue chaque année à l'aide de l'annexe « Tableaux de rapprochement des amortissements techniques et financiers » (document obligatoire indissociable du bilan, et approuvé en Conseil d'administration).

6812. Dotations aux amortissements des charges à répartir

68127. Grosses réparations à étaler
Voir le commentaire du compte 4817.

68128. Autres
Voir le commentaire du compte 4816.

6816. Dotations pour dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles *Ex-compte 6826 - commentaire inchangé*

68161. Immobilisations incorporelles
68162. Immobilisations corporelles

6817. Dotations pour dépréciations des actifs circulants *[Ex-compte 6827]*

68173. Stocks et en-cours *[Ex-compte 68273 - commentaire inchangé]*
68174. Créances *[Ex-compte 68274 - commentaire inchangé]*

681741. Locataires *[Ex-compte 682741]*
681742. Acquéreurs *[Ex-compte 682742]*
681745. Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires *[Ex-compte 682745]*

681748. Autres [*Ex-compte 682748*]

682. Dotations aux provisions - Charges d'exploitation

Le commentaire liminaire est inchangé.

Les comptes 6826 et 6827 sont supprimés (cf comptes 6816 et 6817).

Le compte 68282 est supprimé.

Le commentaire des comptes 6821 et 6825 est modifié comme suit :

6821. Dotations aux provisions

Débité par crédit des comptes 151 correspondants.

68211. Litiges et frais de poursuites

68214. Amendes et pénalités

68216. Pertes sur contrats

682161. Opérations locatives

682162. Opérations d'accession à la propriété

682168. Autres [*compte créé*]

68218. Autres provisions pour risques

Ce compte est débité par crédit des comptes 1512, 1513, et 1518.

6825. Dotations aux provisions pour gros entretien

Ce compte, particulier aux SA, fondations et coopératives HLM, enregistre la dotation à la provision pour gros entretien (compte 1572). Les dotations sont constituées selon un plan pluriannuel d'entretien conformément aux principes exposés au compte 1572, et sont décidées par le Conseil d'Administration.

La liste indicative des charges de gros entretien (annexe B de la note de présentation du Conseil national de la comptabilité sur les composants et PGE) 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.

(cf. l'annexe « Liste indicative de classement des travaux » du présent avenant.)

69. PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS – IMPÔTS SUR LES BENEFCES ET ASSIMILES

691. Participation des salariés aux résultats [*compte créé*]

695. Impôts sur les bénéfices et assimilés [*compte créé*]

CLASSE 7 – COMPTES DE PRODUITS

78. REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Ces reprises sont destinées :

- à réduire des amortissements excessifs ;
- à annuler ou réduire des provisions ou dépréciations devenues en tout ou partie sans objet ;
- à compenser des charges (inscrites en classe 6) au titre desquelles les provisions avaient été constituées.

Elles sont à détailler dans l'annexe (tableaux n° 4A, 4B et 5)

781. Reprises sur amortissements et dépréciations - produits d'exploitation

7811. Reprise sur amortissements [*compte créé*]

781123. Reprise sur amortissements - Immeubles de rapport [*compte créé*]

Les reprises sur amortissements sont effectuées uniquement pour prendre en compte des modifications, justifiées sur le plan technique, des durées d'utilisation dans les plans d'amortissement de chaque composant, et sur décision du Conseil d'administration. En ce qui concerne les immeubles locatifs, ce compte pourra être ventilé par composants de la même manière que le compte 681123.

781128. Autres immobilisations [*compte créé*]

7816. Reprises sur dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles [*Ex-compte 7826 - commentaire inchangé*]

7817. Reprises sur dépréciations des actifs circulants [*Ex-compte 7827 - commentaire inchangé*]

782. Reprises sur provisions - produits d'exploitation

Les comptes 7826 et 7827 sont supprimés (cf. comptes 7816 et 7817).

7821. Reprises sur provisions

Crédité par débit des comptes 151 concernés.

78211. Secteur locatif
78212. Accession à la propriété
78218. Autres *[compte créé]*

7823. Reprises sur provisions pour pensions

7825. Reprises sur provisions pour gros entretien *[Les comptes 78252 et 78253 sont supprimés]*
Les reprises effectuées au compte 7825 constatent la consommation définitive d'une partie ou de la totalité de la provision pour gros entretien. 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 P.G.E.,
- 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.

7828. Reprises sur provisions pour autres charges d'exploitation
Crédité par débit des comptes 158 concernés.

78286. Charges sur opérations immobilières
78288. Charges diverses

Le compte 78282 est supprimé.

79. TRANSFERTS DE CHARGES

Le compte 791 est modifié comme suit :

791. Transferts de charges d'exploitation

7913. Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel

7916. Frais d'émission des emprunts
Voir le commentaire du compte 4816.

7918. Autres charges d'exploitation
Ce compte est utilisé pour les transferts de charges en comptes de tiers, et pour les transferts vers une autre catégorie de charges.

79182. Frais de montage et de commercialisation sur ventes de logements locatifs
Voir le commentaire du compte 67182.

79188. Divers

796. Transferts de charges financières

7963. Transferts de charges - Intérêts compensateurs

Ne peuvent être inscrites à ce compte que les augmentations d'intérêts compensateurs sur les prêts contractés avant le 1^{er} janvier 1997. Voir le commentaire du compte 4813.

CLASSE 8 – COMPTES SPECIAUX

89. BILAN

890. Bilan d'ouverture [*compte créé*]

891. Bilan de clôture [*compte créé*]

TITRE III – DOCUMENTS DE SYNTHÈSE ET ÉTATS RÉGLEMENTAIRES A ANNEXER AUX COMPTES

SOMMAIRE

I. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Bilan (fiches 1 et 2)

Compte de résultat (fiches 3 et 4)

Tableaux de rapprochement des amortissements techniques et financiers (fiche 5)

II. ANNEXE

I. Faits caractéristiques de l'exercice, principes, règles et méthodes comptables (annexe littéraire)

II. Informations relatives au bilan et au compte de résultat (fiches 1 à 12)

III. AUTRES DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

Soldes intermédiaires de gestion (III.1)

Capacité d'autofinancement (III.2)

Tableau de financement (emplois et ressources de l'exercice) (III.3)

Actif réalisable et disponible (III.4)

Compte de résultat prévisionnel (III.5)

Tableau de financement prévisionnel (III.6)

IV. ETATS RÉGLEMENTAIRES

Informations générales (IV.1)

Etats de l'actif immobilisé (IV.2)

Etats des stocks et des opérations d'accession à la propriété (IV.3)

Etats des dettes financières (IV.4)

Tableaux de ventilation des charges et produits par activité (IV.5)

Maintenance du patrimoine locatif (IV.6)

Tableaux de ventilation des comptes clients (IV.7)

Taxe foncière sur les propriétés bâties (IV.8)

V. COMPTABILITE DE PROGRAMME

Objectifs et modalités

Fiches de situation financière et comptable (V.1 et V.3)

Etats de rapprochement des fiches de situation financière et comptable (V.2)

I - BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Ces documents sont à établir par toute société anonyme, fondation, et société anonyme coopérative d'HLM, conformément à la présentation normalisée ci-après. Aucune ligne, colonne, ou rubrique ne doit y être ajoutée ou retirée, ou modifiée dans son libellé et sa teneur.

I.1 ET I.2 – BILAN

Désignation de la Société
XXXX

I
fiche n° 1

BILAN - ACTIF

Exercice
XXXX

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Exercice N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0,00	0,00
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Eaux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-2088-232-237	Autres (1)	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				0,00	0,00
21	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2111	Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
212	Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
214 sauf 21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145						
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	0,00	0,00	0,00		0,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobiliations corporelles en cours				0,00	0,00
2311	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2312	VRL, agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				0,00	0,00
261-266	Participations	0,00	0,00	0,00		0,00
267 (sauf 2678) -268	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
271-272	Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00		0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
2783	Prêts SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
274-275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	(I)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
31 (net de 319)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net de 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				0,00	0,00
	Créances clients et comptes rattachés (y comp 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	0,00	0,00	0,00		0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
42-43-4675-4678-44 sauf 4431	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	CREANCES DIVERSES (3)				0,00	0,00
4433	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562-46 sauf 461	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				0,00	0,00
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
5187	Intérêts courus	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	0,00		0,00		0,00
53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(II)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(1) dont droit au bail			0,00		0,00
	(2) dont à moins d'un an			0,00		0,00
	(3) dont à plus d'un an			0,00		0,00

Désignation de la Société
XXX

I
fiche n° 2

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Exercice
XXX

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
1	CAPITAL ET RESERVES		0,00	0,00
2	Capital (actions simples) et fonds de dotation	0,00		0,00
3	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00
4	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00
5	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
6	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
7	Reserves			
8	1061 Réserve légale	0,00		0,00
9	1063 Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
10	10686 Réserves pour couverture du financement des immobilisations non amortissables	0,00		0,00
11	10685-10688 Autres réserves	0,00		0,00
12	11 Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
13	12 Résultat de l'exercice (a)	0,00	0,00	0,00
14				
15		Montant brut	Inscrit au résultat	
16	13 Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
17				
18	14 PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
19	145 Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
20	146 Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
21	1671 Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
22				
23		(I)	0,00	0,00
24				
25	15 PROVISIONS		0,00	0,00
26	151 Provisions pour risques	0,00		0,00
27	1572 Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
28	153-158 Autres provisions pour charges	0,00		0,00
29				
30		(II)	0,00	0,00
31				
32	DETTES FINANCIERES		0,00	0,00
33	161 Emprunts obligataires convertibles	0,00		0,00
34	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
35	163 Autres emprunts obligataires	0,00		0,00
36	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
37	1641 Caisse des Dépôts et Consignations	0,00		0,00
38	1642 C.G.L.L.S.	0,00		0,00
39	1643 Crédit Foncier de France	0,00		0,00
40	1644 Caisse d'Épargne	0,00		0,00
41	1645 Crédit Agricole	0,00		0,00
42	1647 Autres Banques	0,00		0,00
43	1648 Autres établissements de crédit	0,00		0,00
44	165 Dépôts et cautionnements reçus :			
45	1651 Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
46	1654 Redevances (location-accession)	0,00		0,00
47	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
48	Emprunts et dettes financières diverses :			
49	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
50	1682 Etat et collectivités locales	0,00		0,00
51	1683 Organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
52	17 sauf intérêts courus - 18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
53	166 - autres 168 Autres	0,00		0,00
54	519 Concours bancaires courants	0,00		0,00
55	1688(sauf 16883)-1718-1749-1788-5186 Intérêts courus	0,00		0,00
56	16883 Intérêts compensateurs	0,00		0,00
57	229 Droits sur immobilisations		0,00	0,00
58	2292 Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
59	2291-2298 Autres droits	0,00		0,00
60	419 Clients créditeurs		0,00	0,00
61	4195 Locataires-Excédents d'acomptes			0,00
62	Autres 419	0,00		0,00
63	DETTES D'EXPLOITATION		0,00	0,00
64	401-4031-4081-4088 partiel Fournisseurs	0,00		0,00
65	402-4032-4082-4088 partiel Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
66	42-43-44 sauf 4433-4675 Dettes fiscales, sociales et autres	0,00		0,00
67	DETTES DIVERSES		0,00	0,00
68	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
69	404-405-4084-4088 partiel Fournisseurs d'immobilisations	0,00		0,00
70	269-279 Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
71	Autres dettes :			
72	4433 Opérations d'aménagement	0,00		0,00
73	4563 Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
74	451-458 Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
75	461 Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
76	455-457-484-4676-4686 Autres	0,00		0,00
77	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
78	4871-4878 Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
79	4872 Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
80	4873 Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00
81				
82		(III)	0,00	0,00
83				
84	477 Différences de conversion Passif	(IV)	0,00	0,00
85				
86	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	0,00	0,00	0,00
87	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
88	(1) Dont à plus d'un an	0,00		0,00
89	à moins d'un an	0,00		0,00

I.3 ET I.4 – COMPTE DE RESULTAT

Désignation de la Société
XXXX

I
fiche n° 3

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Exercice
XXXX

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice N			Exercice N - 1 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			0,00	0,00
1					
2					
3					
4	Consommations de l'exercice en provenance des tiers				
5	Achats stockés :				
6	Terrains		0,00	0,00	0,00
7	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,00	0,00	0,00
9	Variation des stocks :				
10	Terrains		0,00	0,00	0,00
11	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication		0,00	0,00	0,00
13	Frais liés à la production de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
14	Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Services extérieurs :				
16	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Autres travaux d'entretien et réparations		0,00	0,00	0,00
20	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		0,00	0,00	0,00
21	Primes d'assurances		0,00	0,00	0,00
22	Personnel extérieur à la société	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Publicité, publications, relations publiques		0,00	0,00	0,00
25	Déplacements, missions et réceptions		0,00	0,00	0,00
26	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Autres comptes 61 et 62	0,00	0,00	0,00	0,00
28	Impôts, taxes et versements assimilés				
29	Sur rémunérations	0,00	0,00	0,00	0,00
30	Taxes foncières	0,00	0,00	0,00	0,00
31	Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
32	Charges de personnel				
33	Salaires et traitements	0,00	0,00	0,00	0,00
34	Charges sociales	0,00	0,00	0,00	0,00
35	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
36	Dotations aux amortissements :				
37	Charges d'exploitation à répartir		0,00		0,00
38	Immobilisations locatives		0,00		0,00
39	Autres immobilisations		0,00		0,00
40	Dotations aux dépréciations et provisions :				
41	Dépréciations des immobilisations		0,00		0,00
42	Dépréciations des stocks et en-cours		0,00		0,00
43	Dépréciations des créances		0,00		0,00
44	Provisions (pour risques)		0,00		0,00
45	Provisions pour gros entretien		0,00		0,00
46	Provisions pour autres charges d'exploitation		0,00		0,00
47	Autres charges			0,00	0,00
48	Pertes sur créances irrécouvrables		0,00	0,00	0,00
49	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00
50	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00		0,00
51					
52	CHARGES FINANCIERES			0,00	0,00
53					
54	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00		0,00
55	Charges d'intérêts (2)				
56	Intérêts sur opérations locatives		0,00		0,00
57	Intérêts compensateurs		0,00		0,00
58	Intérêts accession à la propriété - financement des stocks immobiliers		0,00		0,00
59	Intérêts accession à la propriété - gestion de prêts		0,00		0,00
60	Intérêts sur autres opérations		0,00		0,00
61	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00		0,00
62	Autres charges financières		0,00		0,00
63					
64	CHARGES EXCEPTIONNELLES			0,00	0,00
65					
66	Sur opérations de gestion		0,00	0,00	0,00
67	Sur opérations en capital :			0,00	0,00
68	Valeurs comptables des éléments d'actifs créés, démolis, remplacés		0,00	0,00	0,00
69	Autres		0,00	0,00	0,00
70	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	0,00
71	Dotations aux amortissements		0,00		0,00
72	Dotations aux provisions réglementées		0,00		0,00
73	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00		0,00
74					
75	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS		0,00		0,00
76	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00		0,00
77	TOTAL DES CHARGES	0,00	0,00	0,00	0,00
78					
79	Solde créditeur = bénéfice			0,00	0,00
80					
81	TOTAL GENERAL			0,00	0,00
82					
83	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			0,00	0,00
84	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées			0,00	0,00
85					

Désignation de la Société
XXXX

I
fiche n° 4

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Exercice
XXXX

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice N		Exercice N - 1 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		0,00	0,00
1				
2				
3	Produits des activités		0,00	0,00
4	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
5	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
6	Ventes de maisons individuelles	0,00		0,00
7	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
8	Récupération des charges locatives	0,00		0,00
9	Loyers :			
10	Loyers des logements non conventionnés	0,00		0,00
11	Loyers des logements conventionnés	0,00		0,00
12	Suppléments de loyers	0,00		0,00
13	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00		0,00
14	Logements en location - accession et inventus	0,00		0,00
15	Autres	0,00		0,00
16	Prestations de services :			
17	Activité de prêteur	0,00		0,00
18	Activités de promotion - Sociétés sous égide	0,00		0,00
19	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits de promotion	0,00		0,00
20	Rémunération de gestion, location-attribution	0,00		0,00
21	Gestion des S.C.C.C.	0,00		0,00
22	Gestion des prêts des S.C.C.C.	0,00		0,00
23	Prestations de services, copropriété	0,00		0,00
24	Autres	0,00		0,00
25	Produits des activités annexes :			
26	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	0,00		0,00
27	Autres	0,00		0,00
28	Production stockée (ou destockage)		0,00	0,00
29	Variation des stocks - Travaux en cours	0,00		0,00
30	Variation des stocks - Immeubles achevés	0,00		0,00
31	Production immobilisée		0,00	0,00
32	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
33	Autres productions immobilisées	0,00		0,00
34	Subventions d'exploitation		0,00	0,00
35	Bonifications et primes	0,00		0,00
36	Subventions d'exploitation diverses	0,00		0,00
37	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00
38	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		0,00	0,00
39	Reprises sur provisions pour gros entretien	0,00		0,00
40	Reprises sur dépréciations des créances	0,00		0,00
41	Autres reprises	0,00		0,00
42	Transferts de charges d'exploitation		0,00	0,00
43				
44				
45	Autres produits	0,00	0,00	0,00
46	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
47				
48	PRODUITS FINANCIERS		0,00	0,00
49				
50	De participations (2)		0,00	0,00
51	Revenus des actions	0,00		0,00
52	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
53	Revenus sur autres titres, autres formes de participations et créances rattachées	0,00		0,00
54	D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
55	Prêts accession	0,00		0,00
56	Autres	0,00		0,00
57	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
58	Autres (2)		0,00	0,00
59	Intérêts sur avances (sociétés)	0,00		0,00
60	Autres produits financiers	0,00		0,00
61	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
62	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00
63	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
64				
65	PRODUITS EXCEPTIONNELS		0,00	0,00
66				
67	Sur opérations de gestion	0,00	0,00	0,00
68	Sur opérations en capital :		0,00	0,00
69	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00		0,00
70	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0,00		0,00
71	Autres	0,00		0,00
72	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
73	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
74				
75	TOTAL DES PRODUITS	0,00	0,00	0,00
76				
77	Solde débiteur = perte		0,00	0,00
78				
79	TOTAL GENERAL		0,00	0,00
80				
81	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		0,00	0,00
82	(2) Dont produits concernant les entreprises liées		0,00	0,00

I.5 – TABLEAUX DE RAPPROCHEMENT DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

Ces tableaux permettent de calculer et vérifier l’équilibre entre amortissements techniques et amortissements financiers qui s’impose aux organismes d’Hlm pour leurs opérations locatives. Cette règle est précisée dans le commentaire du compte 681 « Dotations aux amortissements – charges d’exploitation », au paragraphe « Cas particulier des immobilisations locatives »

Seuls sont concernés, pour le rapprochement, les immobilisations locatives en comptabilité au 31 décembre et leurs financements externes (tableaux 1 et 3).

Le tableau 2 reprend **rigoureusement** les données de l’état réglementaire « Etat récapitulatif des dettes financières par nature d’affectation » (IV-4 fiche 2), ainsi que les autres dettes financières au bilan (dépôts, intérêts, participation des salariés)

Les emprunts remboursables *in fine* n’apparaissent pas distinctement et ne sont donc pris en compte, dans le rapprochement, que lors de leur remboursement. L’annexe n° 6 (Etat des dettes) fournit toutefois une visibilité des échéances à venir sur ce type d’emprunts.

Désignation de la Société
XXX

I
fiche n° 5

TABLEAUX DE RAPPROCHEMENT DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS (en milliers d’euros)

TABLEAU I - AMORTISSEMENTS TECHNIQUES

Exercice
XXX

Immobilisations locatives	Valeurs brutes	Amortissements cumulés au 31/12 de l'exercice précédent	Dotation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Amortissements cumulés au 31/12 de l'exercice
2082-2083-2084 (partiels) Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation (hors administratif)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
212 Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
213-214 (sauf 21315-2135-21415-2145) Constructions locatives	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
145 Amortissements dérogatoires		0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortissements comptabilisés (dits "techniques") (1)		0,00	0,00	0,00	0,00

TABLEAU II - NATURE D’ AFFECTATION DES DETTES FINANCIERES

Comptes 16, 17, 18, 519 ..	Montant réalisés	Remboursements						Net au bilan
		Cumul exercices antérieurs		Exercice		Cumul au 31/12		
		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	
.1 Réserves foncières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
.2.1 Opérations locatives : Crédits relais et avances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
.2.21 Opérations locatives : Financement définitif (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
.2.22 et 2.23 Opérations locatives sorties de l'actif : Financement définitif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
.4 Accession à la propriété : Financement stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
.5. Accession à la propriété : Gestion de Prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
.6 Opération d'aménageur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
.8 Autres destinations (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Emprunts (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		165 Dépôts et cautionnements reçus						0,00
		166 Participation des salariés aux résultats						0,00
		1688(sauf 16883)/1716/1748/1788/518 Intérêts courus non échus						0,00
		16883 Intérêts compensateurs						0,00
		Total dettes financières (passif bilan)						0,00

TABLEAU III - RAPPROCHEMENT AMORTISSEMENTS TECHNIQUES / AMORTISSEMENTS FINANCIERS

	Cumul exercices antérieurs	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Cumuls au 31/12
	a	b	c	d (a+b-c)
A. Amortissements comptabilisés (dits "techniques")	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables (compte 10686) (5)	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissements financiers				
- Remboursements d'emprunts hors R.A. (cf. ligne 2.21 tableau II ci-dessus) (6)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Remboursements d'emprunts courus non échus (7)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Subventions affectées au secteur locatif et transférées au résultat (8)	0,00	0,00	0,00	0,00
C - Total amortissements dits "financiers"	0,00	0,00	0,00	0,00
Ecart AT - AF (A+B-C)	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Montants à reporter au tableau III

(2) Montant en échéances "exercice" et "cumul au 31/12" à reporter en remboursements d'emprunts, colonnes b et d du tableau III.

(3) Y compris concours bancaires courants, financements des bâtiments administratifs, emprunts non affectés,...

(4) Ces totaux et leurs ventilations par nature d'affectation correspondent à ceux de l' "Etat récapitulatif des dettes financières" (IV.4 fiche n°2).

(5) Colonne a : montant après affectation du résultat n-1. Colonnes b et c : affectation et désaffectation proposées à l'assemblée générale pour l'affectation du résultat de l'exercice.

(6) Colonne c : remboursements cumulés (hors RA) sur les éléments sortis de l'actif au cours de l'exercice.

La différence entre les colonnes a et c correspond aux échéances "cumul exercices antérieurs" du tableau II ligne 2.21

(7) Colonne a et c : RCNE au 31/12/n-1 - Colonne b et d : RCNE au 31/12/n.

(8) Colonne c : subventions qui ont été soldées suite aux sorties d'actif intervenues dans l'exercice.

II – ANNEXE

L'obligation d'établir une annexe résulte de l'article 8 du code de commerce (loi du 30 avril 1983). Son contenu découle de la réglementation (loi du 30 avril 1983, décret du 29 novembre 1983). L'annexe est constituée :

- d'informations obligatoires quelle que soit leur importance ;
- de toutes informations ayant une importance significative nécessaires à l'obtention de l'image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise.

Les caractéristiques générales de l'annexe sont les suivantes :

- l'annexe a un caractère explicatif ;
- elle met en évidence tout fait pertinent, c'est-à-dire susceptible d'avoir une influence sur le jugement que les destinataires de l'information peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entreprise, ou une influence sur les décisions que ces destinataires peuvent être amenés à prendre ;
- elle comporte toutes les informations d'importance significative destinées à compléter et à commenter celles données par le bilan et par le compte de résultat, une inscription dans l'annexe ne peut pas se substituer à une inscription dans le bilan et le compte de résultat ;
- les informations requises déjà portées au bilan et au compte de résultat n'ont pas à être reprises dans l'annexe ;
- les éléments d'information chiffrés de l'annexe sont établis selon les mêmes principes et dans les mêmes conditions que ceux du bilan et du compte de résultat.

1. Faits caractéristiques de l'exercice, principes, règles et méthodes comptables (annexe littéraire)

1.1. Faits caractéristiques de l'exercice

Les faits qui doivent être mentionnés dans l'annexe sont ceux qui ont des incidences comptables significatives. Exemples (liste non exhaustive) :

- informations concernant les effectifs ;
- informations concernant les structures : changement de méthode de gestion (entrée ou sortie d'un GIE...), restructuration, fusion-absorption ;
- informations concernant l'activité de l'exercice: mise en place ou abandon d'un secteur d'activité ;
- éléments essentiels d'évolution de la structure financière : augmentation de capital, dévolution de patrimoine ou d'actif net, évolution particulière de l'endettement ;
- événements postérieurs à la date de clôture de l'exercice.

Il convient de noter que ces faits caractéristiques de l'exercice constituent souvent des circonstances qui empêchent de comparer d'un exercice sur l'autre certains postes du bilan et du compte de résultat (voir paragraphe B ci-après). Par ailleurs, pour une bonne

compréhension des comptes, ces faits sont également mentionnés, en règle générale, dans le rapport de gestion.

1.2. Principes, règles et méthodes comptables

Cette partie peut être subdivisée de la manière suivante :

2. Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les comptes annuels doivent être réguliers, sincères, et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société. Pour ce faire, les principes suivants doivent être respectés pour leur établissement :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- comptabilisation simultanée des revenus et des coûts ;
- principe de prudence ;
- coûts historiques ;
- importance relative ;
- non compensation ;
- intangibilité du bilan d'ouverture.

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

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

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

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

- d'exposer la méthode de comptabilisation des immeubles par composants et de leurs coûts constitutifs ;
- de décrire les modalités retenues pour les amortissements des immobilisations (amortissement linéaire sur la durée propre à chaque composant pour les immeubles,...) et pour les reprises de subventions ;
- de décrire les règles d'imputation des coûts internes et leur mode de calcul, pour les immobilisations locatives et les stocks ;
- de mentionner les méthodes retenues pour le calcul des provisions pour risques et charges, d'en indiquer les mouvements de l'exercice et – s'agissant des reprises de l'exercice – d'indiquer les montants utilisés et les montants non utilisés (Règlement 2000-06 du CRC) ;

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

4. Informations complémentaires, lorsque l'application d'une prescription comptable ne suffit pas pour donner une image fidèle

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

5. Motifs de dérogation aux règles comptables et incidences sur les comptes, si, dans un cas exceptionnel, l'application d'une prescription comptable se révélait impropre à donner une image fidèle (code de commerce, art. 9, alinéa 6).

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

Il conviendra, dans cette rubrique, de signaler, par exemple, les changements de méthode d'amortissements ou de calcul de certaines provisions, d'en donner la justification, et d'en préciser l'incidence sur le patrimoine, la situation financière et le résultat. L'annexe devra en particulier préciser et décrire la méthode retenue pour la première application de la comptabilisation des immeubles par composants (cf. avis du CNC 2004-11 : §6) :

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

7. Circonstances qui empêchent de comparer d'un exercice à l'autre certains postes du bilan et du compte de résultat.

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

8. Informations relatives au bilan et au compte de résultat

1. Engagements hors bilan
2. Affectations du résultat
3. Mouvements des postes de l'actif immobilisé
- 4A. Amortissements (situation et mouvements de l'exercice)
- 4B. Amortissements (ventilation des diminutions de l'exercice)
5. Provisions
6. Etat des dettes
7. Etat des créances
8. Filiales et participations
9. Ventilation des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice
10. Transferts de charges
11. Production immobilisée
12. Incorporation de frais financiers et de coûts internes au coût de production des stocks
13. Charges et produits exceptionnels.

1. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Désignation de la société
XXX

II
fiche n° 1

TABLEAU N° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN
ENGAGEMENTS

Exercice
XXX

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
n° de compte 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	n° de compte 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avais, cautions, garanties reçus	0,00	8011	Avais, cautions, garanties donnés	0,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	0,00	8012	Octroi de prêts	0,00
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	0,00	80121	- Contrats signés de prêts principaux	0,00
			80122	- Contrats de prêts complémentaires	0,00
			80128	- Autres contrats	0,00
8023	Emprunts locatifs et autres	0,00	8014	Effets circulants sous l'endos de la société	0,00
8024	Créances escomptées non échues	0,00	8016	Redevances crédit bail restant à courir	0,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	0,00	8018	Autres engagements donnés	0,00
8028	Autres engagements reçus	0,00		Reste à payer sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	0,00
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	0,00
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	0,00
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	0,00
			80188	Engagements divers	0,00
	TOTAL :	0,00		TOTAL :	0,00

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	0,00	80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	0,00
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	0,00			
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	0,00			

PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique	0,00	80711	Immeubles à réaliser	0,00
80723	Appels de fonds	0,00	80712	Fournisseurs	0,00
80724	Situation de trésorerie de la construction	0,00	80722	Travaux réalisés (soldes débiteur)	[0,00]
	TOTAL	0,00		TOTAL	0,00

2. AFFECTATIONS DU RESULTAT

TABLEAU N° 2
TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)
 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		0,00
12 - Résultat de l'exercice (1)		0,00
- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00
0,00		
0,00		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1061 Réserve légale	0,00	
1063-1068 Autres réserves :	0,00	
10631 Réserve de prévoyance	0,00	
10635 Réserve en couverture de déficit	0,00	
10685 : Plus-values nettes sur cessions immobilières	0,00	
10686 : Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables	0,00	
10688 : Réserves diverses	0,00	
457 - Dividendes	0,00	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	0,00	
TOTAUX :	0,00	0,00

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice clos (et non de l'exercice n-1), et des affectations à soumettre à l'assemblée générale.

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

3. MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Désignation de la société
XXX

TABLEAU N° 3

II
fiche n° 2

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Exercice
XXX

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2+3+4-5-6)
		Acquisitions, Créations, Apports 3	Virements de poste à poste (3) 4	Virements poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (1) 6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (c/ 213 sauf 21315-2135) [A] [dont Additions et remplacements de composants] (4)	0,00	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00	0,00	0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/ 214 sauf 21415-2145) [B] [dont Additions et remplacements de composants] (4)	0,00	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) [C]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III [A+B+C]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeuble en location-vente.location-attribution, affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, VRD, agencements et aménagements terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Additions et remplacements de composants (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FINANCIERES						
Participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts aux SCCC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(4) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

4A. AMORTISSEMENTS (SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE)

Désignation de la société
XXX

TABLEAU N° 4 - A

II
fiche n° 3

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Exercice
XXX

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISST DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF, ET REPRISES (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtimens et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

Amortissement des constructions: (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions : ans

4B. AMORTISSEMENTS (VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE)Désignation de la société
XXX

TABLEAU N° 4 - B

II
fiche n° 4**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS**
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICEExercice
XXX

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Install. techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales-Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Travaux sur immeubles reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5. PROVISIONS

Désignation de la société
XXX

TABLEAU N° 5

II
fiche n° 5

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Exercice
XXX

NATURE 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Pour gros entretien	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	(2) 0,00	0,00
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	0,00	0,00	0,00	0,00
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI (III+IV+V)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	0,00	(1) 0,00	(1) 0,00	0,00

RENVOIS				
	- Exploitation	0,00	0,00	
(1) Dont dotations et reprises	- Financières	0,00	0,00	
	- Exceptionnelles	0,00	0,00	
(2) Dont reprises de provisions utilisées		0,00	
	... de provisions non utilisées (*)		0,00	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite				0,00

(*) Exemples: reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

6. ETAT DES DETTES

Désignation de la société
XXX

TABLEAU N° 6

II
fiche n° 6

ETAT DES DETTES

Exercice
XXX

N° de compte 1	DETTES 2	MONTANT NET AU BILAN 3	A UN AN AU PLUS 4	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS 5	A PLUS DE CINQ ANS 6 (3-4-5)	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES 7
161	Emprunts obligataires convertibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
163	Autres emprunts obligataires (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164	Emprunt auprès des établissements de crédits (1) (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	0,00		Non ventilable : (3)	0,00	
1654	Redevances location - accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
166	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
519	Concours bancaires courants (5)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16881-16882-1718 1748-1788-5186	Intérêts courus non échus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16883	Intérêts compensateurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I dettes financières		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dont emprunts remboursables <i>in fine</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
229	Droits sur immobilisations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
401 à 408	Fournisseurs et compte rattachés	0,00	0,00	0,00		0,00
419	Clients créditeurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	0,00		0,00
44	Etat et autres collectivités publiques :					
	443 - Opération particulières	0,00	0,00	0,00		0,00
	44 sauf 443 Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
45	Groupe et associés :					
	451 - Groupe	0,00	0,00	0,00		0,00
	454 - Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
	455/4563/457 Associés	0,00	0,00	0,00		0,00
	458 - Opér. faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00		0,00
46	Créditeur divers :					
	461 - Opération pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	Autres 46 - Autres dettes	0,00	0,00	0,00		0,00
TOTAL II		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	0,00	0,00	0,00		
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00	0,00	0,00		
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.	0,00	0,00	0,00		
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00		
477	Différences de conversion (passif)	0,00	0,00	0,00		
TOTAL III		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	0,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	0,00
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	0,00

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7. ETAT DES CREANCES

Désignation de la société
XXX

TABLEAU N° 7

II
fiche n° 7

ETAT DES CREANCES

Exercice
XXX

N° de compte	CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
	267/268 - Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00
	2781 - Prêts principaux accession	0,00	0,00	0,00
	2782 - Prêts complémentaires accession	0,00	0,00	0,00
	2783 - Prêts aux S.C.C.C	0,00	0,00	0,00
	274 - Autres prêts	0,00	0,00	0,00
	275/276 - Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
	TOTAL I	0,00	0,00	0,00
EN ACTIF CIRCULANT				
	409 - Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00
	416 - Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00
	412 - Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00
	411/413/414/415/418 - Autres créances clients	0,00	0,00	0,00
	42 - Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00
	43 - Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	0,00
	44 - Etat et collectivité publiques :			
	443 - Opérations particulières	0,00	0,00	0,00
	44 sauf 443 Autres (1)	0,00	0,00	0,00
	45 - Groupe et associés :			
	451 - Groupe	0,00	0,00	0,00
	454 - Stés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00
	455 - Associés - comptes courants	0,00	0,00	0,00
	4562 - Capital souscrit et appelé, non versé	0,00	0,00	0,00
	458 - Opér. faites en commun et en G.I.E.	0,00	0,00	0,00
	46 - Débiteurs divers :			
	461 - Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00
	46 sauf 461 - Autres créances (1)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL II	0,00	0,00	0,00
	486 - Charges constatées d'avances	0,00	0,00	0,00
	476 - Différence de conversion (actif)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	0,00	0,00	0,00

(1) RENVOIS	
Dont subventions d'investissement à recevoir	0,00
subventions d'exploitation à recevoir	0,00
TVA	0,00

8. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Désignation de la société
XXXX

TABLEAU N° 8

II
fiche n° 8

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (en milliers d'euros)

Exercice
XXXX

FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	INFORMATIONS FINANCIERES	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNEES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE BOUCLÉ (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE) DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
					BRUTE	NETTE					
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
A	XXXX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B											
C											
D											
E											
F											
G											
H											
I											
J											
- Participations (8)											
K	XXXX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L											
M											
N											
O											
P											
Q											
R											
S											
T											
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus					0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
- Participations non reprises ci-dessus					0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
TOTAL (10)					0,00	0,00	0,00	0,00			0,00

- (1) Pour chacune des filiales et des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation, indiquer s'il y a lieu le numéro d'identification national (n° SIREN). Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.
- (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.
- (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
- (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
- (5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
- (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société détentrice des titres.
- (7) Plus de 50 % du capital détenu par la société.
- (8) De 10 à 50 % du capital détenu par la société.
- (9) Autres entités qui sont consolidées ou dont la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de la société détentrice des titres.
- (10) Total colonne 6 : égal aux comptes 261 + 266 nets au bilan.

Observations : XXXX

9. VENTILATION DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Désignation de la société
XXX

TABLEAU N° 9

II
fiche n° 9

**VENTILATION PAR NATURE
DES FRAIS D'ACQUISITION
IMPUTES PENDANT L'EXERCICE**

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

Exercice
XXX

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains	XXX	0,00	0,00
	XXX	0,00	
	XXX	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
213/214 - Constructions	XXX	0,00	0,00
	XXX	0,00	
	XXX	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
231 - Immobilisations corporelles en cours	XXX	0,00	0,00
	XXX	0,00	
	XXX	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
31 - Terrains à aménager	XXX	0,00	0,00
	XXX	0,00	
	XXX	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
33 - Immeubles en cours	XXX	0,00	0,00
	XXX	0,00	
	XXX	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
35 - Immeubles achevés	XXX	0,00	0,00
	XXX	0,00	
	XXX	0,00	
	Divers (montants non significatifs)	0,00	
		TOTAL	0,00

10. TRANSFERTS DE CHARGES

TABLEAU N° 10

TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destination des charges transférées	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (c/ 791)...	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (c/ 796)...	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (c/ 797)...
... En charges à répartir (c/ 481)	0,00	0,00 (1)	
... En comptes de tiers	0,00	0,00	0,00
... En charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00
... En charges financières	0,00		0,00
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... C/ 67182] (2)	0,00 [0,00]	0,00	
TOTAL	0,00	0,00	0,00

(1) Il s'agit ici des intérêts compensateurs transférés au compte 4813. Cette possibilité de transfert est limitée au cas des emprunts à intérêts compensateurs existants au 31 décembre 2004.
 (2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés,...) :

XXX

11. PRODUCTION IMMOBILISEE

Désignation de la société
XXX

II
fiche n° 10

TABLEAU N° 11

PRODUCTION IMMOBILISEE (Compte 72)

Exercice
XXX

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	COUTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (3) (Compte 7223)	TOTAL
	1	2	3	4	5
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

XXX

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

XXX

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

XXX

12. INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Désignation de la société
XXX

II
fiche n° 11

TABLEAU N° 12

**INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS
ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS**

Exercice
XXX

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	COUTS INTERNES (2) 4	TOTAL 5
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00	0,00	0,00	0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente	0,00	0,00	0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)	0,00	0,00	0,00	0,00
337 - Autres travaux en cours (3)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

XXX

(2) Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

XXX

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

XXX

13. CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Désignation de la société
XXXX

II
fiche n° 12

TABLEAU N° 13

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

Exercice
XXXX

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		0,00
XXXX	0,00	
XXXX	0,00	
XXXX	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés (1)		0,00
- Cessions (2)	XXXX 0,00	
Divers: montants non significatifs	XXXX 0,00	
- Démolitions, mises au rebut	XXXX 0,00	
Divers: montants non significatifs	XXXX 0,00	
- Sorties de composants	XXXX 0,00	
678 - Autres (1) (2)		0,00
XXXX	0,00	
XXXX	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Amortissements dérogatoires	0,00	
Autres (1)	XXXX 0,00 XXXX 0,00 XXXX 0,00	
TOTAL	0,00	0,00

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		0,00
XXXX	0,00	
XXXX	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		0,00
XXXX	0,00	
XXXX	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat	0,00 0,00 0,00	0,00
778 - Autres (1)		0,00
XXXX	0,00	
XXXX	0,00	
Divers: montants non significatifs	0,00	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Amortissements dérogatoires	0,00	
Autres (1)	XXXX 0,00 XXXX 0,00	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
XXXX	0,00	
XXXX	0,00	
TOTAL	0,00	0,00

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

III – AUTRES DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

Les autres documents de synthèse à établir sont les suivants :

- soldes intermédiaires de gestion (III-1) ;
- capacité d'autofinancement (III-2) ;
- tableau de financement (III-3) ;
- actif réalisable et disponible et passif exigible (III-4) ;
- compte de résultat prévisionnel (III-5) ;
- tableau de financement prévisionnel (III-6).

En application de la présente instruction comptable, les 3 derniers tableaux (prévus par la loi n° 84-148 du 1^{er} mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises) sont obligatoires pour toutes les sociétés ou fondations d'HLM, quel que soit leur chiffre d'affaires et leur effectif.

III.1 – SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Désignation de la société
XXX

III - 1
fiche n° 1

SOLDES INTERMEDIAIRES
DE GESTION

Exercice
XXXX

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES		
				3	Exercice N 4 (1 - 2)	Exercice N-1 5
1		2				
1	701 Ventes d'immeubles	0,00	601 Achats de terrains	0,00		
2	7063 Produits des activités de promotion	0,00	607 Immeubles acquis par résolution de vente adjudication	0,00		
3	7612 Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031 Variation de stocks : terrains	0,00		
4	7232 Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037 Variation des stocks : immeubles acquis par			
5	7047 Loyers des logs en location-accession et invendus	0,00	résolution de vente ou adjudication	0,00		
6			605-608 Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00		
7			661 .4 Intérêts sur opérations accession - Financement de			
8			stocks immobiliers	0,00		
9			7133 Travaux en cours (inverser le signe)	0,00		
10			7135 Immeubles achevés (inverser le signe)	0,00		
11	Total	0.00	Total	0.00	MARGE SUR ACCESSION	0.00
12						
13	7062-7066-70672 Activités de prêteur	0,00	661 .5 Intérêts sur opérations d'accession - emprunts			
14	76241-76242 Produits financiers- prêts accession	0,00	consolidés (gestion de prêts)	0,00		
15						
16	Total	0.00	Total	0.00	MARGE SUR PRETS	0.00
17						
18						
19	7041 Loyers des logements non conventionnés	0,00	6127 Loyer des Baux à long terme	0,00		
20	7043 Loyers des logements conventionnés	0,00	68111 partiel-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235) -			
21	704 (sauf 7041-7043-7047) Autres loyers	0,00	681124 (sauf 68112415 et 6811245) Dotations aux			
22	7222 Production immobilisée - Immeubles		amortissements des immobilisations locatives	0,00		
23	de rapport (frais financiers externes)	0,00				
24	741-742 Bonifications et primes	0,00	661 .2.1, 2.21, 2.22 Intérêts sur opérations locatives	0,00		
25	743 Subventions d'exploitation diverses	0,00	661 .2.3 Intérêts compensateurs	0,00		
26	777 Subventions d'investissement versées					
27	au résultat de l'exercice (1)	0,00	6863 Dotations aux amortissements des intérêts			
28	78725 Reprises sur amortissements dérogatoires (1)	0,00	compensateurs (1)	0,00		
29	78726 Reprises sur provision spéciale de réévaluation	0,00	6872 Dotations aux provisions réglementées	0,00		
30	7963 Transfert de charges-intérêts compensateurs	0,00				
31	703 Récupération des charges locatives	0,00	6... Charges locatives récupérables (total colonne 3-			
32			compte de résultat)	0,00		
33						
34	Total	0.00	Total	0.00	MARGE SUR LOCATIF	0.00
35						
36	7221 Production immobilisée - Immeubles de rapport	0,00				
37	(coûts internes)					
38	721-7223 sauf 72232 Autres productions immob.	0,00				
39	7064-7065-70671 Autres prestations de services	0,00				
40	7086 Récupération de charges de gestion					
41	imputables à d'autres organismes d'H.L.M.	0,00				
42	Autres 708 Autres	0,00				
43						
44	Total	0.00			PRODUCTIONS DIVERSE	0.00
45						
46					MARGE BRUTE TOTALE	0.00
47						
48						
49			Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
50			602 Achats stockés, Autres approvisionnements	0,00		
51			6032 Variation des stocks des autres approvisionnements	0,00		
52			606 Achats non stockés de matières et fournitures	0,00		
53			611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	0,00		
54			6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	0,00		
55			6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00		
56						
57			6155-6156-6158 Autres travaux d'entretien	0,00		
58			6122-6125 Crédit-bail	0,00		
59			616 Primes d'assurances	0,00		
60			621 Personnel extérieur à la société	0,00		
61			622 Rémunération d'intermédiaires et honoraires	0,00		
62			623 Publicité, publications, relations publiques	0,00		
63			625 Déplacements, missions et réceptions	0,00		
64			6285 Redevances	0,00		
65			Autres 61 et 62 Autres	0,00		
66			635-637 Autres impôts, taxes et versements assimilés	0,00		
67	744 Subventions pour travaux d'entretien	0.00	Total (NR)	0.00	0.00	0.00
68						
69					VALEUR AJOUTEE	0.00
70						
71			631-633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	0,00		
72			641-648 Salaires et traitements	0,00		
73			645-647 Charges sociales	0,00		
74						
75			Total (NR)	0.00	0.00	0.00
76						
77					EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	0.00

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc) :

Désignation de la société
XXX

III - 1
fiche n° 2

**SOLDES INTERMEDIAIRES
DE GESTION (suite)**

Exercice
XXX

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES		
1		2		3	Exercice N 4 (1 - 2)	Exercice N-1 5
1 7811 Reprises sur amortissements	0,00	6812 Dotations aux amortissements des				
2 7825 Reprises sur provisions pour gros entretien	0,00	charges d'exploitation à répartir	0,00			
3 Autres 781 et 782 Autres reprises	0,00	Reste du 6811 Autres dotations aux amortissements	0,00			
4 791 Transferts de charges d'exploitation	0,00	6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00			
5 751-754-758 Autres produits de gestion courante	0,00	68173 Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours	0,00			
		68174 Dotations pour dépréciations des créances	0,00			
		6825 Dotations aux provisions pour gros entretien	0,00			
		6821-6823-6828 Autres dotations aux provisions	0,00			
		654 Pertes sur créances irrécouvrables	0,00			
		651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	0,00			
		Total	0,00		0,00	0,00
				RESULTAT D'EXPLOITATION		
					0,00	0,00
15 755 Quotes-parts de résultat sur opérations		655 Quotes-parts de résultat sur opérations		QUOTE-PART DE RESULTAT		
16 faites en commun	0,00	faites en commun	0,00	SUR OPERATIONS FAITES		
				EN COMMUN		
					0,00	0,00
19 7621-76248-7627 Produits financiers divers		686 (sauf 6863) Dotations aux amortissements, dépréciations et				
20 sur autres immobilisations financières	0,00	provisions - charges financières	0,00			
21 7611-7618 Revenus des titres immobilisés	0,00					
22 763-764 Produits des autres créances						
23 et valeurs mobilières de placement	0,00					
24 765-766-768 Autres produits financiers	0,00	661.1-6-8 Intérêts sur autres opérations	0,00			
25 786 Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00	667 Charges nettes sur cessions de valeurs				
26 796 sauf 7963 Transferts de charges financières	0,00	mobilières de placement	0,00			
27 767 Produits nets sur cessions		664-665-666-668 Autres charges financières (1)	0,00			
28 de valeurs mobilières de placement	0,00					
		Total	0,00		0,00	0,00
				RESULTAT FINANCIER		
					0,00	0,00
				RESULTAT COURANT		
					0,00	0,00
34 771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,00	671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,00			
35 775 Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00	675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	0,00			
36 778 Autres produits exceptionnels	0,00	678 Autres charges exceptionnelles	0,00			
37 787 sauf 78725 et 78726 Reprises sur provisions et		6871 Dotations aux amortissements	0,00			
38 dépréciations	0,00					
39 797 Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6875-6876 Dotations aux dépréciations et autres provisions	0,00			
		Total	0,00		0,00	0,00
				RESULTAT EXCEPTIONNEL		
					0,00	0,00
		69 Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	0,00		0,00	0,00
				RESULTAT DE L'EXERCICE		
					0,00	0,00

(1) Préciser tout montant significatif :

III.2 – CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

A partir notamment des postes du tableau des soldes intermédiaires de gestion, cet état permet de calculer la capacité d'autofinancement dégagée par la société au cours de l'exercice.

Ce tableau fait apparaître :

- l'autofinancement courant HLM et l'autofinancement net HLM, calculés après déduction des remboursements en capital effectués dans l'exercice sur les emprunts locatifs. Ceux-ci sont mentionnés dans l'état récapitulatif des dettes financières par nature d'affectation, en colonne 10 (échéances) de la rubrique 2.21 « Opérations locatives (financement définitif) ».

Le remboursement à leur terme des emprunts remboursables *in fine* étant compris dans ces échéances, son montant sera précisé en ligne « observations » s'il a une incidence significative.

- la capacité d'autofinancement, calculée suivant les principes du Plan comptable général (PCG) pour les besoins du tableau de financement.

Désignation de la société
XXX

III - 2

**CAPACITE
D'AUTOFINANCEMENT**

		Exercice XXX		
		Exercice N	Exercice N-1	
1	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	0,00	0,00	1
2	+ ou - Variation intérêts compensateurs (cf 16883)	(1) 0,00	0,00	2
3	+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives			3
4	(cf 68111 partiel-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)-681124 (sauf 68112415 et 6811245))	*	0,00	4
5				5
6	+ Dotations aux provisions réglementées (cf 6872). (Amortissements dérogatoires)	*	0,00	6
7	- Reprises sur provisions réglementées (cf 78725)	*	(0,00)	7
8	- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (cf 777)	*	(0,00)	8
9				9
10	- Reprises sur provision spéciale de réévaluation (cf 78726)	*	(0,00)	10
11				11
12	+ Autres produits d'exploitation			12
13	° Transferts de charges d'exploitation (cf 791)	*	0,00	13
14	° Autres produits de gestion courante (cf 75 sauf 755)	*	0,00	14
15				15
16	- Autres charges d'exploitation			16
17	° Pertes sur créances irrécouvrables (cf 654)	*	(0,00)	17
18	° Redevances et charges diverses de gestion courante (cf 651 et 658)	*	(0,00)	18
19				19
20	+ ou - Quotes parts de résultats sur opérations faites en commun	*	0,00	20
21				21
22	+ Produits financiers			22
23	Sous-total	0,00		23
24	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (cf 786)	(0,00)		24
25		0,00		25
26		0,00	0,00	26
27				27
28	- Charges financières			28
29	Sous-total	0,00		29
30	Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (cf 686 sauf 6863)	(0,00)		30
31		0,00		31
32		0,00	0,00	32
33				33
34	- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif code 2.21 "financements définitifs") sauf remboursements anticipés		(0,00)	34
35				35
36	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	0,00	0,00	36
37	+ Produits exceptionnels			37
38	° Produits exceptionnels sur opérations de gestion (cf 771)	*	0,00	38
39	° Autres produits exceptionnels (cf 778)	*	0,00	39
40	° Transferts de charges exceptionnelles (cf 797)	*	0,00	40
41				41
42	- Charges exceptionnelles			42
43	° Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (cf 671)	*	(0,00)	43
44	° Autres charges exceptionnelles (cf 678)	*	(0,00)	44
45				45
46	- Participation des salariés aux résultats, Impôts sur les bénéfices et assimilés (cf 69)	*	(0,00)	46
47				47
48	AUTOFINANCEMENT NET HLM	0,00	0,00	48

1	RESULTAT DE L'EXERCICE	0,00	0,00	1
2	+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (cf 68)	0,00	0,00	2
3	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (cf 78)	(0,00)	(0,00)	3
4	+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (cf 675)	0,00	0,00	4
5	- Produits des cessions d'éléments d'actifs (cf 775)	(0,00)	(0,00)	5
6	- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (cf 777)	(0,00)	(0,00)	6
7				7
8	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	(2) 0,00	0,00	8
9				9
10	- Remboursements d'emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 "financements définitifs") sauf remboursements anticipés	(0,00)	(0,00)	10
11	+ ou - Variations intérêts compensateurs (cf 16883)	(1) 0,00	0,00	11
12	- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (cf 6863)	(2) (0,00)	(0,00)	12
13				13
14	AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)	0,00	0,00	14

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) A reporter au tableau de financement

Observations :

III.3 – TABLEAU DE FINANCEMENT

Le tableau de financement décrit la manière dont les ressources obtenues au cours de l'exercice ont permis de faire face à la variation des besoins. Il permet notamment d'analyser dans quelle mesure la variation de la trésorerie est liée à des éléments durables (variation du fonds de roulement net global) ou à des éléments plus cycliques ou temporaires (variation des divers niveaux du besoin en fonds de roulement). Il comporte deux parties :

Fiche 1 « Variation du fonds de roulement », qui fait état des ressources durables et des emplois stables de l'exercice qui sont à l'origine de la variation du fonds de roulement net global

Désignation de la société
XXX

III - 3
fiche n° 1

Sources		EMPLOIS		Sources		RESSOURCES	
Information	N° de compte	N	N-1	Information	N° de compte	N	N-1
1	2	3	4	5	6	7	8
TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (en milliers d'euros)				TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE (en milliers d'euros)			
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT				VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT			
1	ARRETES (tableau n°2) exercice n-1	0,00	0,00			0,00	0,00
2	ARRETES	0,00	0,00	TABLEAU III.2 "Capacité d'autofin."		0,00	0,00
3	TABLEAU n°3						
4	20-232-237	0,00	0,00			(0,00)	(0,00)
5							
6							
7							
8	211-213-23 partie1	0,00	0,00		20-232-237	0,00	0,00
9	213-214 (sauf 21315-2135-21415-21419-23 partie1)	0,00	0,00				
10	21315-2135-21415-21419-23 partie1	0,00	0,00				
11	215-215	0,00	0,00		21-211-238	0,00	0,00
12		0,00	0,00				
13		0,00	0,00				
14	2781	0,00	0,00		2781	0,00	0,00
15	2782	0,00	0,00		2782	0,00	0,00
16	2783	0,00	0,00		2783	0,00	0,00
17	26 et autres 27	0,00	0,00		26 et autres 27	0,00	0,00
18							
19							
20							
21	4813 + 00 - INTERETS COMPENSATEURS (crédit)	0,00	0,00			0,00	0,00
22							
23							
24							
25	4814	0,00	0,00		111-138	0,00	0,00
26							
27	169	0,00	0,00		104-1671	0,00	0,00
28							
29							
30							
31							
32							
33							
34							
35							
36							
37							
38	ETAT DU PASSIF (71-4 fiche n°2)	0,00	0,00				
39							
40	(Code 2)	0,00	0,00				
41							
42	(Code 5)	0,00	0,00				
43							
44	(Codes L, 6, et 8 partie)	0,00	0,00				
45							
46	165	0,00	0,00		165	0,00	0,00
47							
48	166	0,00	0,00		166	0,00	0,00
49							
50	1683	0,00	0,00		1683	0,00	0,00
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59							
60							
61							
62							
63							
64							
65							
66							
67							
68							
69							
70							
71							
72							
73							
74							
75							
76							
77							
78							
79							
80							
81							
82							
83							
84							
85							
86							
87							
88							
89							
90							
91							
92							
93							
94							
95							
96							
97							
98							
99							
100							

(1) Pour les éléments créés, indiquer le prix de cession. Pour les abandons de projet, et les sorties d'immobilisations du compte 22, indiquer la valeur nette comptable.
 (2) Réductions du capital, réserves, autres fonds propres (hors mouvements sur réserves et sur affectation du résultat, et hors remboursements de subventions) ...
 (3) Frais transférés en charges à répartir au cours de l'exercice.
 (4) Subventions nouvellement notifiées et comptabilisées au cours de l'exercice.
 (5) Hors mouvements sur réserves et sur affectations du résultat.

Fiche 2 « Variation du besoin de fonds de roulement et de la trésorerie », qui fait état de la variation des postes de bas de bilan.

Désignation de la société
XXX

III - 3
fiche n° 2

TABLEAU DE FINANCEMENT
EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE
(en milliers d'euros)

NB : La variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes.

Exercice

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE N		EXERCICE N-1	
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3-4) 5	SOLDE 6
1	VARIATIONS EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"				
2	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
3	31 * Terrains à aménager	0,00	0,00		
4	33 * Terrains et immeubles en cours	0,00	0,00		
5	35 358 * Immeubles achevés	0,00	0,00		
6	358 * Immeubles temporairement loués	0,00	0,00		
7	37 * Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00		
8	454 * Sociétés Civiles Immobilières (ou S.C.C.C.)	0,00	0,00		
9	40912-40972 * Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
10	412 * Créances sur acquéreurs	0,00	0,00		
11	4162 * Acquéreurs douteux	0,00	0,00		
12	4862 * Frais de commercialisation sur lots vendus non livrés	0,00	0,00		
13	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
14	16-17 partiels * Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers) (1)	0,00	0,00		
15	402-4082-4088 partiel- 4032 * Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
16	41912 * Acquéreurs créditeurs	0,00	0,00		
17	4872 * Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
18					
19	TOTAUX	0,00	0,00		
20					
21	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"			0,00	0,00
22	VARIATIONS EXPLOITATION "LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES" :				
23	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
24	32 * Approvisionnements	0,00	0,00		
25	411 * Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	0,00	0,00		
26	414 * Clients - autres activités	0,00	0,00		
27	415 * Emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00		
28	416 4162 * Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00		
29	418 * Produits non encore facturés	0,00	0,00		
30	409 40912 et 40972 * Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00		
31	2678-2768 * Intérêts courus	0,00	0,00		
32	42-43-44 (sauf 4433)-4675-4678 * Autres	0,00	0,00		
33	4861 * Charges constatées d'avance (exploitation)	0,00	0,00		
34	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
35	4195 * Locataires (excédents d'acomptes)	0,00	0,00		
36	419 41912 et 4195 * Autres	0,00	0,00		
37	401-4031-4081-4088 partiel * Fournisseurs (exploitation, gestion)	0,00	0,00		
38	1688 (sauf 16883) -1718-1748-1788 partiels - 5186 * Intérêts courus, sauf accession (financement stocks) et sauf int. compensateurs	0,00	0,00		
39	42-43-44 (sauf 4433)-4675-4871 * Autres	0,00	0,00		
40					
41	TOTAUX	0,00	0,00		
42					
43	B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIF ET AUTRES ACT."			0,00	0,00
44	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION" :				
45	VARIATIONS DES ACTIFS :				
46	4433 * Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
47	4868 * Autres charges constatées d'avance	0,00	0,00		
48	451-4562-458-461-462-465-4677-4687-47 * Autres	0,00	0,00		
49	VARIATIONS DES DETTES :				
50	404-405-4084-4088 partiel * Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00		
51	269-279 * Versements restant à effectuer sur titres	0,00	0,00		
52	4433 * Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
53	4878 * Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00		
54	4563 * Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00		
55	451-455-457-458-461-464-4676-4686-477 * Autres	0,00	0,00		
56					
57	TOTAUX	0,00	0,00		
58					
59	C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"			0,00	0,00
60					
61	D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A + B + C)			0,00	0,00
62					
63					
64	VARIATION "TRESORERIE"				
65					
66	50 * Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
67					
68	51-53-54 * Variations de disponibilités	0,00	0,00		
69					
70	519 * Variations des concours bancaires courants	0,00	0,00		
71					
72	TOTAUX	0,00	0,00		
73					
74	E - VARIATION DE LA TRESORERIE			0,00	0,00
75					
76	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D + E) (2)			0,00	0,00
77					

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 de l'Etat du passif), et variation des ICNE correspondants
(2) Vérifier l'égalité avec la variation calculée en fiche n° 1.

III.4 – ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE ET PASSIF EXIGIBLE

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

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

Désignation de la société
XXX

III - 4

**ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE
ET PASSIF EXIGIBLE**
(en milliers d'euros courants)

	3 DERNIERS SEMESTRES		
	SEMESTRE S	SEMESTRE (S-1)	SEMESTRE (S-2)
1 ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE (A UN AN AU PLUS) :			
2			
3 Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00
4 Prêts (a)	0,00	0,00	0,00
5 Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00
6 Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	0,00
7 Créances clients et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00
8 Autres créances	0,00	0,00	0,00
9			
10 TOTAL I	0,00	0,00	0,00
11			
12 Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
13 Disponibilités	0,00	0,00	0,00
14			
15 TOTAL II	0,00	0,00	0,00
16			
17 TOTAL III (I + II) : ACTIF REALISABLE ET DISPONIBLE	0,00	0,00	0,00
18			
19			
20			
21 PASSIF EXIGIBLE (A UN AN AU PLUS)			
22			
23 Emprunts obligataires convertibles (a)	0,00	0,00	0,00
24 Autres emprunts obligataires (a)	0,00	0,00	0,00
25 Emprunts et dettes auprès des établis. de crédit (hors concours bancaires courants) (a)	0,00	0,00	0,00
26 Concours bancaires courants (b)	0,00	0,00	0,00
27 Emprunts et dettes financières divers (a)	0,00	0,00	0,00
28 Clients créditeurs	0,00	0,00	0,00
29 Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0,00	0,00	0,00
30 Dette fiscales et sociales	0,00	0,00	0,00
31 Dettes sur immobilisations et compte rattachés	0,00	0,00	0,00
32 Autres dettes	0,00	0,00	0,00
33			
34 TOTAL IV : PASSIF EXIGIBLE	0,00	0,00	0,00
35			
36 dont PASSIF ECHU (c)	0,00	0,00	0,00
37			

(a) Annuité (capital et intérêts) exigible à moins d’un an à la date d’arrêté de chacun des trois semestres.

(b) Y compris solde créditeur de banque, et y compris intérêts courus

(c) Montant des dettes de toutes natures qui auraient dû être payées à la date de l’arrêté, compte tenu des échéances contractuelles.

III.5 – COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

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

Désignation de la société
XXX

III - 5

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

(en milliers d'euros)

Exercice
xxx

N° DE COMPTE SOURCE D'INFORMATION	INTITULE	Exercice N+1	Exercice N
	PRODUITS		
1			
2			
3	Cf.1er solde du tableau des Soldes		
4	Intermédiaires de Gestion	0,00	0,00
5			
6	7041		
7	7043	0,00	0,00
8	7042-7044-7045-7046-7047-7048	0,00	0,00
9			
10			
11	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES :		
12	Prestations de services :		
13	. activité de prêteur	0,00	0,00
14	. autres prestations	0,00	0,00
15	Activités annexes	0,00	0,00
16	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00
17			
18	72		
19	796	0,00	0,00
20	79 (sauf 796)	0,00	0,00
21			
22	74	0,00	0,00
23			
24			
25	76241-76242	0,00	0,00
26	Autres 76 (sauf 7612-786-796)	0,00	0,00
27			
28			
29	775	0,00	0,00
30	777	0,00	0,00
31	771-778	0,00	0,00
32			
33	78		
34	7825	0,00	0,00
35	Autres 78	0,00	0,00
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42	64	0,00	0,00
43	6151	0,00	0,00
44	6152	0,00	0,00
45			
46	63512	0,00	0,00
47	Autres 61 et 63, 602-6032-606-62-65	0,00	0,00
48			
49			
50	661 (sauf 661..4 et 661..5)	0,00	0,00
51	661..5	0,00	0,00
52	Autres 66 (sauf 686)	0,00	0,00
53			
54			
55	675	0,00	0,00
56	671-678	0,00	0,00
57			
58			
59	68111 partiel-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	0,00	0,00
60	6811 autres, 6812-6861-6863-6871-6872	0,00	0,00
61	6825	0,00	0,00
62	68174	0,00	0,00
63	681 et 682 autres - 6865-6866-6868-6875-6876	0,00	0,00
64			
65	69	0,00	0,00
66			
67			
68			
69			
70	Cf. tableau de ventilation des charges	0,00	0,00
71	et produits par activité		
72			
73			
	TOTAL I	0,00	0,00
	CHARGES		
	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES :		
	Charges de personnel	0,00	0,00
	Entretien et réparations courants	0,00	0,00
	Dépenses de gros entretien	0,00	0,00
	Taxes foncières	0,00	0,00
	Autres charges	0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES :		
	Charges d'intérêts	0,00	0,00
	Intérêts sur accession consolidée (gestion de prêts)	0,00	0,00
	Autres	0,00	0,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES :		
	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	0,00	0,00
	Autres	0,00	0,00
	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS :		
	Amortissement des immobilisations locatives	0,00	0,00
	Autres amortissements	0,00	0,00
	Provisions pour gros entretien	0,00	0,00
	Dépréciations des créances douteuses	0,00	0,00
	Autres dépréciations et provisions	0,00	0,00
	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES SOCIETES ET A	0,00	0,00
	TOTAL II	0,00	0,00
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCA	0,00	0,00
	RESULTAT DE L'EXERCICE	0,00	0,00
74	Report ligne 73	0,00	0,00
75	Report lignes 29, 30, 34, 35	0,00	0,00
76	Report lignes 55, 59 à 63	0,00	0,00
77			
78			
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG) (1)	0,00	0,00

(1) A reporter au tableau de financement prévisionnel (III-6 fiche n°1)

III.6 – TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Désignation de la société
XXX

III - 6
fiche n° 1

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (1)
(en milliers d'euros)

Exercice
XXX

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL		Exercice N + 1	Exercice N
RESSOURCES DURABLES			
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT			
		0,00	0,00
Capacité d'autofinancement (PCG)		0,00	0,00
- Dotations aux amortissements, intérêts compensateurs		(0,00)	(0,00)
CESSIONS OU REDUCTIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE			
		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles		0,00	0,00
Immobilisations corporelles		0,00	0,00
Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation		0,00	0,00
Immobilisations financières		0,00	0,00
AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES			
		0,00	0,00
Augmentation de capital		0,00	0,00
Comptabilisation de subventions d'investissement		0,00	0,00
Augmentation des autres capitaux propres		0,00	0,00
AUGMENTATION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS			
		0,00	0,00
AUGMENTATION DES DETTES FINANCIERES			
		0,00	0,00
TOTAL DES RESSOURCES (Total I)		0,00	0,00
EMPLOIS STABLES			
DIVIDENDES MIS EN PAIEMENT AU COURS DE L'EXERCICE			
		0,00	0,00
AUGMENTATION DE L'ACTIF IMMOBILISE			
		0,00	0,00
Immobilisations incorporelles		0,00	0,00
Immobilisations corporelles :			
. Terrains, agencements et aménagements de terrains		0,00	0,00
. Constructions locatives		0,00	0,00
. Bâtiments administratifs		0,00	0,00
. Installations techniques, matériel outillage, autres		0,00	0,00
. Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation		0,00	0,00
Immobilisations financières		0,00	0,00
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES ET PRIMES			
		0,00	0,00
REDUCTION DE CAPITAUX PROPRES			
		0,00	0,00
REDUCTION DES DROITS SUR IMMOBILISATIONS			
		0,00	0,00
REMBOURSEMENTS DES DETTES FINANCIERES			
		0,00	0,00
TOTAL DES EMPLOIS (Total II)		0,00	0,00
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (Total I - Total II)		0,00	0,00

(1) Les principes d'élaboration sont identiques à ceux du tableau de financement III-3 fiche n° 1.
2) Report du tableau III-5.

Désignation de la société
XXX

III - 6
fiche n° 2

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL (1)
(en milliers d'euros)

Exercice
XXX

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL		Exercice N + 1	Exercice N
1	VARIATIONS EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION" :		
2	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :		
3	Terrains à aménager	0,00	0,00
4	Stocks en cours	0,00	0,00
5	Stocks achevés	0,00	0,00
6	Sociétés Civiles Immobilières (ou S.C.C.C.)	0,00	0,00
7	Autres actifs d'exploitation	0,00	0,00
8			
9	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :		
10	Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers)	0,00	0,00
11	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	0,00	0,00
12	Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00
13			
14			
15	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION" (2)	0,00	0,00
16	VARIATIONS EXPLOITATION "LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES" :		
17	VARIATION DES ACTIFS D'EXPLOITATION :		
18	Approvisionnements	0,00	0,00
19	Fournisseurs débiteurs, créances clients et compte rattachés	0,00	0,00
20	Autres créances (y compris intérêts courus)	0,00	0,00
21			
22	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :		
23	Locataires (excédents d'acomptes)	0,00	0,00
24	Dettes fournisseurs (exploitation, gestion)	0,00	0,00
25	Autres (y compris intérêts courus)	0,00	0,00
26			
27			
28			
29			
30	B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES"	0,00	0,00
31			
32			
33	VARIATIONS " HORS EXPLOITATION " :		
34	VARIATIONS DES ACTIFS		
35	Opérations d'aménagement	0,00	0,00
36	Autres	0,00	0,00
37			
38	VARIATIONS DES DETTES		
39	Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00
40	Autres	0,00	0,00
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49	C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION" (2)	0,00	0,00
50			
51	D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A + B + C)	0,00	0,00
52			
53	VARIATIONS " TRESORERIE " :		
54	VARIATIONS DES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT (Actif)	0,00	0,00
55	VARIATIONS DES DISPONIBILITES (Actif)	0,00	0,00
56	VARIATIONS DES CONCOURS COURANTS BANCAIRES (Dettes)	0,00	0,00
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63	E - VARIATION DE LA TRESORERIE (2)	0,00	0,00
64			
65	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D + E)	0,00	0,00
66			

(1) Les principes d'élaboration sont identiques à ceux du tableau III-3 fiche n° 2.

(2) Variation des actifs moins Variation des dettes.

IV – ETATS REGLEMENTAIRES

En complément des documents des chapitres I, II et III, les organismes doivent établir, à la clôture de chaque exercice, les documents réglementaires présentés dans ce chapitre :

- informations générales (IV-1);
- états de l'actif immobilisé (IV-2) ;
- états des stocks et des opérations d'accession a la propriété (IV-3) ;
- états des dettes financières (IV-4) ;
- tableau de ventilation des charges et des produits par activités (IV-5) ;
- maintenance du patrimoine locatif (IV-6) ;
- tableau de ventilation des comptes clients (IV-7) ;
- taxe foncière sur les propriétés bâties (IV-8).

IV.1 – INFORMATIONS GENERALES

Ce tableau a pour objectifs de fournir :

- des informations de nature juridique ;
- des informations sur l’activité passée et présente dans les différents domaines d’intervention de la société (location, accession et divers).

1. Identité

Désignation de la société
XXX

IV - 1
fiche n° 1

INFORMATIONS GENERALES

1. IDENTITE (au 31 décembre)

Exercice
XXX

• Nom et statut juridique de la Société : (le cas échéant, nom précédent) (1) :	XXX XXX	N° SIRET	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> <td style="width: 12.5%; height: 15px;"> </td> </tr> </table>										
• Siège social (adresse, téléphone, fax) :	XXX												
• Bureaux (adresse, téléphone, fax) :	XXX												
• Société à conseil d'administration ou à conseil de surveillance ...		<input type="checkbox"/>											
• Président :	XXX	Date de prise de fonction :	XXX										
• Directeur général / Président du directoire	XXX	Date de prise de fonction :	XXX										
• D G Délégué(s) :	XXX	Date de prise de fonction :	XXX										
	XXX	Date de prise de fonction :	XXX										
• Directeur :	XXX	Date de prise de fonction :	XXX										
• Commissaires aux comptes (noms et adresses)	XXX	Année de premier mandat avec la société :	XXX										
• Date de constitution de la Société :	XXX												
• Transformation et extensions de compétences (à préciser) - date et objet :		XXX											
• Compétence territoriale actuelle :	XXX												
• Conventionnement global de patrimoine : date de signature	XXX	date de fin de convention.....	XXX										
• Autres conventions globales avec l'Etat : Objet:	XXX	date de signature :	date de fin :										
• Appartenance à un groupement de fait ou de droit (à préciser) - nom, forme :		XXX											
	Autres membres du groupement :	XXX											
		XXX											

2. Capital

2. CAPITAL (au 31 décembre)

- Montant du capital social au 31-12 : 0,00
- Valeur nominale des actions : 0,00
- Nombre total d'actions : XXXX (dont nombre total détenu par des personnes physiques : XXXX)
- Nombre total d'actionnaires : XXXX
- Date de la dernière augmentation de capital : XXXX

● Actionnaires (2):

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE D'ENTREE AU CAPITAL	NOMBRE D'ACTIONS	CATEGORIE D'ACTIONNAIRE (3) 1/2/3/4	ADMINISTRATEUR
						OUI / NON
XXXX XXXX	XXXX XXXX	XXXX XXXX	XXXX XXXX	XXXX XXXX	XXXX XXXX	XXXX XXXX

● Administrateurs / Membres du conseil de surveillance

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE D'ENTREE AU CONSEIL	DATE D'EXPIRATION DU MANDAT ACTUEL	NOM DU REPRESENTANT (4)
XXXX XXXX	XXXX XXXX	XXXX XXXX	XXXX XXXX	XXXX XXXX	XXXX XXXX

- (1) Le changement d'appellation doit obligatoirement être signalé à la Direction de l'Habitat et de la Construction (DGHUC).
- (2) SA Coopératives d'hlm: indiquer les principaux actionnaires.
SA d'hlm: tous les actionnaires de catégorie 1,2 et 3 sont à mentionner. Pour l'actionnariat de "4ème catégorie", l'information peut se limiter aux actionnaires principaux et à ceux qui sont administrateurs ou membres du conseil de surveillance. Préciser si modification récente de l'actionnaire de référence.
- (3) Concerné les SA d'hlm (loi n° 2003-710 du 1er août 2003, et circulaire n° 2003-56 du 22 septembre 2003)
- (4) Pour les administrateurs personnes morales.

3. Effectifs

Désignation de la société
XXX

IV - 1
fiche n° 2

3. EFFECTIFS

Exercice
XXX

3.1 EFFECTIFS AU SERVICE DE LA SOCIETE			EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	EFFECTIF MOYEN (a)
1				
Effectif salarié de la société (b) :	Effectif plein temps	1	XXX	XXX
	Effectif à temps partiel - en nombre	2	XXX	XXX
	- en équivalent temps plein (c)	3	XXX	XXX
Total effectif salarié de la société en équivalent temps plein		4 (=1+3)	XXX	XXX
Dont effectif refacturé à d'autres organismes (d) (e)		5	(XXX)	(XXX)
Effectif non salarié par la société, facturé par une structure externe (f) (e)		6	XXX	XXX
Effectif net total au service de la société, en équivalent temps plein		7 (=4-5+6)	XXX	XXX

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	XXX	XXX	XXX
- Fins de contrats au cours de l'année	(XXX)	(XXX)	(XXX)
+ Contrats signés au cours de l'année	XXX	XXX	XXX
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	XXX	XXX	XXX (g)

Sociétés anonymes (h)

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Cadres :	XXX	XXX	XXX
D ₂	XXX		
D ₁	XXX		
C ₃	XXX		
C ₂	XXX		
C ₁	XXX		
Agents de maîtrise :	XXX	XXX	XXX
M ₂	XXX		
M ₁	XXX		
Employés :	XXX	XXX	XXX
E ₃	XXX		
E ₂	XXX		
E ₁	XXX		
Personnels de surveillance et d'entretien ménager des immeubles	XXX	XXX	XXX
GS	XXX		
GHQ	XXX		
GQ	XXX		
AQ	XXX		
EQ	XXX		
EE	XXX		
Personnels de maintenance	XXX	XXX	XXX
CE	XXX		
OHQ	XXX		
OQ2	XXX		
OQ1	XXX		
OE	XXX		
TOTAL (i)	XXX	XXX	XXX

Sociétés coopératives

3.3 VENTILATION PAR CATEGORIES DE L'EFFECTIF AU 31 DECEMBRE (e)	EFFECTIF SALARIE		EFFECTIF NON SALARIE
	TOTAL	DONT REFACTURE	
Cadres :	XXX	XXX	XXX
Direction (y compris chargé de mission)	XXX		
Chef de service administratif, comptable, financier	XXX		
Chef de service commercial	XXX		
Chef de service technique	XXX		
Agents de maîtrise	XXX	XXX	XXX
Administratif, comptable, financier	XXX		
Commercial	XXX		
Technique	XXX		
Employés	XXX	XXX	XXX
Administratif, comptable, financier	XXX		
Commercial	XXX		
Technique	XXX		
Gardiens et autres personnels d'immeuble	XXX	XXX	XXX
Personnels de maintenance	XXX	XXX	XXX
TOTAL (i)	XXX	XXX	XXX

- (a) Moyenne arithmétique des effectifs à la fin des 12 derniers mois (ou, à défaut, des 4 derniers trimestres)
- (b) Inclure les C.D.D., y compris les contrats aidés.
- (c) Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
- (d) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements, ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par la société.
- (e) En équivalent temps plein.
- (f) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim).
- (g) Egal au total 4 du tableau 3.1 (effectif au 31/12).
- (h) La codification indiquée (D2,D1...OE) correspond aux catégories de la convention collective nationale des personnels des S.A. et Fondations d'HLM.
- (i) Colonnes respectivement égales aux totaux 4, 5 et 6 du tableau 3.1 (au 31/12).

4. Parc locatif

Désignation de la société
XXX

IV - 1
fiche n° 3

4. PARC LOCATIF

Exercice
XXX

4.0 Plan Stratégique de Patrimoine : - date d'approbation par le CA (ou CS): XXXXXX - date de dernière actualisation: XXXXXX

Parc au 31 décembre		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts (a)
4.1 Nombre de logements en patrimoine au 31/12 (b) : dont conventionnés		XXX XXX	XXX XXX
4.2 Ventilations du nombre de logements : ? en fonction de la nature juridique :			
	- en pleine propriété	XXX	XXX
	- en bail emphytéotique ou à construction	XXX	XXX
	- en affectation	XXX	XXX
	- en bail à réhabilitation	XXX	XXX
? en fonction du type d'appartement :			
	- individuel	XXX	XXX
	- collectif	XXX	XXX
? en fonction du type de gestion :			
	- gérés en direct	XXX	XXX
	- gérés par des tiers	XXX	XXX
4.3 Surface totale des logements (en m²) :			
	? Surface habitable :	XXX	
	? Surface utilisée comme base de calcul des loyers (c) :	XXX	
4.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic) au 31/12 :		XXX	XXX
4.5 Patrimoine locatif divers au 31/12 :			
	Garages et stationnement (nombres de places) :	XXX	
	Locaux commerciaux (bureaux, surfaces commerciales) (m²) :	XXX	
	Autres locaux (m²) :	XXX	

- (a) Résidences pour étudiants, foyers, et résidences sociales.
- (b) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.
- (c) Surface corrigée + surface utile + surface habitable (selon les logements concernés).

5. Evolution du parc locatif au cours de l'exercice

5. EVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE

Evolution de la rubrique 4.1		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts (a)
5.1 Logements neufs achevés dans l'année	+	XXX	XXX
5.2 Acquisitions - améliorations mises en service dans l'année	+	XXX	XXX
5.3 Acquisitions effectuées dans l'année (sauf acquisition - amélioration)	+	XXX	XXX
5.4 Ventes dont - ventes HLM à personnes physiques - ventes à organismes HLM - autres ventes	-	XXX [XXX] [XXX] [XXX]	XXX [XXX] [XXX] [XXX]
5.5 Démolitions	-	XXX	XXX
5.6 Transformations dont - stocks accession transférés en immobilisations achevées - autres transformations	+/-	XXX [XXX] [XXX]	XXX [XXX] [XXX]
5.7 (= 5.1 à 5.6) Variation de l'exercice		XXX	XXX

6. Activité de construction et de réhabilitation

6. ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION

	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts (a)
6.1 Constructions 6.11 - Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année) 6.12 - Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année) 6.13 - Constructions en cours au 31/12 (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)	XXX XXX XXX	XXX XXX XXX
6.2 Réhabilitations 6.21 - Parc réhabilité (nombre de logements ayant été réhabilités au moins une fois depuis l'origine) 6.22 - Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	XXX XXX	XXX XXX

7. Vacance

7. VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 4.1)	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts (a)
7.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (a) dont - vacants techniques (b) - vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques) - vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)	XXX XXX XXX XXX	XXX (c) XXX XXX XXX
7.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1ère location)	XXX	XXX (c)

(a) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf. 7.2.)

(b) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée,...

(c) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.

8. Age du patrimoine

Désignation de la société
XXX

IV - 1
fiche n° 4

8. AGE DU PATRIMOINE

Exercice
XXX

EN FONCTION DE LA DATE REELLE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES (a)		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES	Total
Nombre de logements terminés	- jusqu'en 1948	XXX	XXX	XXX
	- entre 1949 et 1960	XXX	XXX	XXX
	- entre 1961 et 1970	XXX	XXX	XXX
	- entre 1971 et 1980	XXX	XXX	XXX
	- entre 1981 et 1990	XXX	XXX	XXX
	- entre 1991 et 2000	XXX	XXX	XXX
	- entre 2001 et 2005	XXX	XXX	XXX
	* - entre 2006 et 2010	XXX	XXX	XXX
* ajouter une ligne par période de cinq ans TOTAL (= Tableau 4 rubrique 4.1)		XXX	XXX	XXX
Age moyen du parc (en années)		XXX	XXX	XXX

(a) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de la société.

9. Financement principal (parc locatif + constructions en cours)

9. FINANCEMENT PRINCIPAL (PARC LOCATIF + CONSTRUCTIONS EN COURS)

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (a)			CONSTRUCTIONS EN COURS AU 31/12 (b)	Total	
	LOGEMENTS		FOYERS ET RESIDENCES		Nombre	%
	NEUFS réalisés par la Société (d)	ACQUIS (c)				
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR,...)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLUS	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLA "Très social" (PLAI, PLALM, PLAHA, PLU,...et LLSS / LLTS (DOM))	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLS, et PLA CFF	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLI	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PCL et PAP locatif	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, logements en bail à réhabilitation, en affectation, ...)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
TOTAL	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	100%

(a) Parc de la rubrique 4.1 Tableau 4 - (b) Egal rubrique 6.13 Tableau 6 - (c) Acquis avec ou sans amélioration. - (d) Y compris les logements neufs acquis en VEFA

10. Accession à la propriété

10. ACCESSION A LA PROPRIETE

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (a)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOCATION EN LOCATION ACCESSION	LOGEMENTS EN SCI (b)	LOGEMENTS EN SCCC (b)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ.-REHA.-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	CCMI	PRESTATION DE SERVICE			
PRODUCTION									
10.1 Terminés depuis l'origine				XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
10.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
10.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
10.4 Acquis dans l'année (résolution, adjudication)				XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
10.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	(d) XXX	XXX	XXX
10.6 Mis en location dans l'année	[e]	XXX	XXX	XXX			XXX		
STOCKS au 31 décembre									
10.6 Stocks vendus (actes notariés) non livrés	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX		XXX	XXX	XXX
Stocks non vendus									
10.7 En cours de réalisation	XXX	XXX	XXX	XXX			XXX	XXX	XXX
10.8 Terminés depuis moins d'un an	XXX	XXX	XXX	XXX			XXX	XXX	XXX
10.9 Terminés depuis plus d'un an	XXX	XXX	XXX	XXX			XXX	XXX	XXX
10.10 Total non vendu (10.7 à 10.9)	[c]	XXX	XXX	XXX			XXX	XXX	XXX
10.11 dont - contrats préliminaires de réservation		[XXX]	[XXX]	[XXX]			[XXX]	[XXX]	[XXX]
10.12 - temporairement loué (sauf location-accession)		[XXX]	[XXX]	[XXX]			[XXX]	[XXX]	[XXX]
10.13 - en phase locative (location-accession)							[XXX]		

(a) vente en l'état futur d'achèvement ou vente à terme (et acquisitions (10.4)) - (b) Nombres au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC. - (c) 10.10 > ou = 10.11 + 10.12 + 10.13
(d) Levées d'option d'achat intervenues dans l'année [e] Transferts en immobilisation, et (location-accession) entrées en phase locative

11. Autres activités au 31/12.

11. AUTRES ACTIVITES AU 31/12

11.1 Activité d'aménageur - Nombre d'opérations en cours au 31/12 * dont quartiers anciens - Nombre de logements à réaliser	XXX [XXX] XXX	11.4 Activité de prêteur - Nombre de prêts en gestion dont principaux (a) complémentaires (a) autres prêts	XXX [XXX] [XXX] [XXX]
11.2 Lotissements - Nombre d'opérations en stocks (terminés et en cours) - Nombre de lots correspondant dont nombre de lots terminés depuis plus d'un an	XXX XXX [XXX]	11.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession à la propriété) - Nombre de contrats en cours	XXX
11.3 Hébergement de loisirs à vocation sociale - Nombre d'opérations achevées depuis l'origine - Nombre de lits correspondant - Nombre d'opérations en chantier (ordre de service donné)	XXX XXX XXX	11.6 Prestations de services diverses - Nombre de contrats avec des tiers - Nombre de contrats au sein d'un groupement - Nature de ces prestations :..... XXX	XXX XXX
		11.7 Syndic de copropriété - Nombre de contrats en gestion (y compris pour SCI) - Nombre de lots correspondant (b)	XXX XXX

(a) Accession et Ventes HLM.

(b) Hors les lots propriétés de la société.

IV.2 – ETATS DE L’ACTIF IMMOBILISE

Ces états constituent un inventaire des comptes d’immobilisations. Leurs totaux doivent être conformes aux soldes des postes concernés du bilan. Ces états sont les suivants :

Fiche 1. Immobilisations incorporelles

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 1

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

- ? 201- FRAIS D'ETABLISSEMENT
- ? 203 - FRAIS DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT
- ? 205- CONCESSIONS ET DROITS SIMILAIRES
- ? 206- DROIT AU BAIL
- ? 208- AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (3)
- ? 232- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS
- ? 237- AVANCES ET ACOMPTE VERSES SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Exercice
XXX

N° de compte (1)	N° d'inventaire	Désignation de l'immobilisation	Année de comptabilisation	VALEUR INITIALE OU REEVALUEE (2)	AMORTISSEMENTS REALISES	VALEUR NETTE COMPTABLE 7 (5-6)	Observations (4)
1	2	3	4	5	6	7 (5-6)	8
XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	XXX
TOTAL				0,00	0,00	0,00	

(1) Reprendre la ventilation du plan comptable.

(2) préciser "R" devant le montant si valeur réévaluée.

(3) Il convient de lister tous les baux, y compris ceux comptabilisés pour une valeur symbolique ou consentis à titre gratuit.

(4) Pour les baux, préciser notamment: date de fin de bail, nombre de logements, provenance, ...

Fiche 2. Terrains

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 2

211 - TERRAINS

? 2111 - TERRAINS NUS
? 2112 - TERRAINS AMENAGES
? 2113 - TERRAINS LOUES A DES TIERS
? 2115 - TERRAINS BATIS

Exercice
XXX

N° de compte (1)	N° d'inventaire	Situation des terrains	Contenance en M ²	Nature et date des titres de propriété	VALEUR INITIALE OU REEVALUEE (2)	VALEUR VENALE (3)	Observations (4)
1	2	3	4	5	6	7	8
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	XXX
TOTAL			XXX		0,00	0,00	

- (1) Reprendre la ventilation du plan comptable.
- (2) Préciser "R" devant le montant si valeur réévaluée.
- (3) Pour les terrains acquis gratuitement ou pour une valeur symbolique.
- (4) Préciser notamment l'existence de dépréciation, l'usage actuel du terrain, ...

Fiche 3. Agencements et aménagements de terrains

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 3

**212 - AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS
DE TERRAINS**

Exercice
XXX

N° de compte (1) 1	N° d'inventaire 2	Designation des terrains 3	Date de mise en service 4	VALEUR INITIALE OU REEVALUEE (2) 5	AMORTISSEMENTS REALISES 6	VALEUR NETTE COMPTABLE 7 (5-6)	Nature de l'aménagement 8
XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	XXX
TOTAL				0,00	0,00	0,00	

(1) Reprendre la ventilation du plan comptable.
(2) Préciser "R" s'il s'agit d'un montant réévalué.

Fiche 4. Constructions

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 4

213 - CONSTRUCTIONS

- ? 21311 - IMMEUBLES DE RAPPORT
- ? 21315 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS
- ? 21318 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS
- ? 2134 - TRAVAUX D'AMELIORATION (6)
- ? 2135 - INSTALLATIONS GENERALES - AGENCEMENTS AMENAGEMENTS DES CONSTRUCTIONS (4) (6)
- ? 2138 - VOIRIES ET RESEAUX DIVERS - OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

Exercice
XXX

N° compte (1)	N° d'inventaire	Désignation et situation des immeubles	Date de mise en service	Nombre de logts (2)	VALEUR BRUTE AU BILAN (3)	AMORTISSEMENTS REALISES	VALEUR NETTE COMPTABLE	Observations (5)
1	2	3	4	5	6	7	8 (6-7)	9
XXXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	XXX
TOTAL				XXX	0,00	0,00	0,00	

- (1) Reprendre la ventilation du plan comptable.
- (2) Nombre de logements, ou d'équivalents logements (pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants)
- (3) Préciser "R" s'il s'agit d'un montant réévalué.
- (4) Rappel : ce compte ne concerne pas les immobilisations locatives.
- (5) Par exemple: existence de dépréciation, type de financement, type de logement, foyer,...
- (6) Compte en voie d'extinction

Fiche 5. Constructions sur sol d'autrui

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 5

214 - CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI

- ? 21411 - IMMEUBLES DE RAPPORT
- ? 21415 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS
- ? 21418 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS
- ? 2144 - TRAVAUX D'AMELIORATION (6)
- ? 2145 - INSTALLATIONS GENERALES - AGENCEMENTS AMENAGEMENTS DES CONSTRUCTIONS (4) (6)
- ? 2148 - VOIRIES ET RESEAUX DIVERS - OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

Exercice
XXX

N° compte (1)	N° d'inventaire	Désignation et situation des immeubles	Date de mise en service	Nombre de logts (2)	VALEUR BRUTE AU BILAN (3)	AMORTISSEMENTS REALISES	VALEUR NETTE COMPTABLE	Observations (5)
1	2	3	4	5	6	7	8 (6-7)	9
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00		0,00	XXX
TOTAL				XXX	0,00	0,00	0,00	

- (1) Reprendre la ventilation du plan comptable.
- (2) Nombre de logements, ou d'équivalents logements (pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants)
- (3) Préciser "R" s'il s'agit d'un montant réévalué.
- (4) Rappel : ce compte ne concerne pas les immobilisations locatives.
- (5) Par exemple: existence de dépréciation, type de financement, type de logement, foyer,...
- (6) Compte en voie d'extinction

Fiche 6. Autres immobilisations corporelles

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 6

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

? 215 - INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE
? 218 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Exercice
XXX

N° cpte (1)	N° d'in- ventaire	Désignation du matériel ou description de l'immobilisation	Date d'acquisition	Valeur initiale ou réévaluée (2)	Amortissements réalisés	Valeur nette comptable 7 (5-6)	Observations
1	2	3	4	5	6	7 (5-6)	8
XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	XXX
Montants non significatifs				0,00	0,00	0,00	
TOTAL				0,00	0,00	0,00	

- (1) Reprendre la ventilation du plan comptable.
- (2) Préciser "R" s'il s'agit d'un montant réévalué.

Fiche 7. Immeubles en location-vente, en location-attribution et reçus en affectation

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 7

**22 - IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE,
EN LOCATION-ATTRIBUTION, EN AFFECTATION**

? 221 - IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE
? 222 - IMMEUBLES EN LOCATION-ATTRIBUTION

Exercice
XXX

N° compte	N° d'inventaire	Désignation du programme	Nombre de Lgts	Date de mise en service	VALEUR A LA FIN DE L'EXERCICE PRECEDENT	MOUVEMENTS DE L'EXERCICE (1)	VALEUR AU BILAN	Observations
1	2	3	4	5	6	7	8	9
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	XXX
TOTAL			XXX		0,00	0,00	0,00	

(1) Dans le cas exceptionnel où il y aurait des augmentations, détailler distinctement les augmentations et les diminutions sur deux lignes différentes.

? 223 - IMMEUBLES RECUS EN AFFECTATION

N° compte	N° d'inventaire	Désignation du programme	Nombre de Lgts	Date de mise en service	VALEUR BRUTE	AMORTISSEMENTS		VALEUR COMPTABLE	Observations
						pour ordre	inscrits en charges		
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (6-7-8)	10
XXXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00	XXX
TOTAL			XXX		0,00	0,00	0,00	0,00	

Fiche 8. Immobilisations corporelles en cours

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 8

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

- ? 2311 - TERRAINS
- ? 2312 - VOIRIES ET RESEAUX DIVERS, AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS DE TERRAINS
- ? 231311-231411 - IMMEUBLES DE RAPPORT
- ? 231315-231415 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS
- ? 231318-231418 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS
- ? 2318 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES
- ? 238 - AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES D'IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Exercice
XXX

N° compte	N° d'inventaire	Désignation et situation des immeubles	Nature d'opération ["C" ou "T"] (4)	Nombre de logements prévus (1)	Date de début de chantier (2)	Date prévue d'achèvement	DEPENSES COMPTABILISEES			Observations (3)
							Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice	Total	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (8+9)	11
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	XXX
TOTAL							0,00	0,00	0,00	

- (1) Nombre de logements, et d'équivalents logements (pour les foyers, résidences sociales et résidences étudiants), pour les opérations de construction et d'acquisition-amélioration
- (2) Préciser le mois et l'année d'ordre de service
- (3) Préciser notamment les éventuelles dépréciations
- (4) "C" pour les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration, "T" pour les interventions sur le parc existant (additions ou renouvellements de composants)

Fiche 9. Participations, titres, et créances rattachées à des participations

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 9

**PARTICIPATIONS, TITRES, ET CREANCES RATTACHEES
A DES PARTICIPATIONS**

? 261 - TITRES DE PARTICIPATION
 ? 266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATIONS
 ? 267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (1)
 ? 268 - CREANCES RATTACHEES A DES SOCIETES EN PARTICIPATION
 ? 271 - TITRES IMMOBILISES (DROIT DE PROPRIETE)
 ? 272 - TITRES IMMOBILISES (DROITS DE CREANCES)
 ? 2761 - CREANCES DIVERSES

Exercice
XXX

N° compte 1	N° d'in- ventaire 2	Nature des valeurs ou créances 3	N° des titres 4	Nombre de titres 5	Valeur initiale		Valeur du marché		Observations (2) 8
					Valeur unitaire 6A	Total 6B	Valeur unitaire 7A	Total 7B	
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00	XXX
TOTAL						0,00		0,00	

(1) Hors intérêts courus.

(2) Préciser notamment l'existence de dépréciations.

Fiche 10. Autres immobilisations financières (Prêts)

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 10

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

? 274- PRETS
? 278 - PRETS ET CREANCES POUR ACCESSION ET AMELIORATION

Exercice
XXX

n° compte 1	Nature des prêts 2	Montant en début d'exercice 3	Mouvement de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice 6	Engagements d'octroi de prêts Cptes 80121-80122-80128 7
			réalisation 4	remboursement 5		
2743	Prêts au personnel (détailler les montants significatifs) XXX XXX..... Montants non significatifs SOUS -TOTAL	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
2748	Autres prêts (détailler les montants significatifs) : XXX XXX Montants non significatifs SOUS-TOTAL	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
274	TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux :- PAP - HLMA - Ventes HLM - Autres	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00 0,00
2782	Prêts complémentaires :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C. : XXX XXX SOUS-TOTAL	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00	0,00 0,00 0,00
278	TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Observations (notamment sur les prêts qui font l'objet de dépréciations) : XXX XXX

Fiche 11. Autres immobilisations financières (Dépôts et cautionnements versés)

Désignation de la société
XXX

IV-2
fiche n° 11

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

? 275 - DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES

Exercice
XXX

D ou C (1) 1	N° d'in- ventaire 2	Objet 3	Date du dépôt ou cautionnement 4	Nom et qualité du débiteur 5	Valeur Brute 6	Provisions 7	Valeur Nette 8	Observations 9
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	XXX
Montants non significatifs					0,00	0,00	0,00	XXX
TOTAL :					0,00	0,00	0,00	

(1) D = Dépôt - C = Cautionnement

IV.3 – ETATS DES STOCKS ET DES OPERATIONS D'ACCESSION A LA PROPRIETE

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

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

Toute opération doit être maintenue en totalité dans l'état des stocks tant qu'elle figure dans les comptes de stocks dans les conditions précisées dans les commentaires des comptes 35.

Il est rappelé qu'une opération est entièrement vendue lorsque le dernier lot a fait l'objet de la signature d'un acte notarié.

Fiche 1. Mouvements des comptes de stocks au cours de l'exercice.

Désignation de la société
XXX

IV - 3
fiche n° 1

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS au cours de l'exercice

(sauf compte 32)

Exercice
XXX

Comptes de stocks (en valeur brute) 1	Stocks en début d'exercice 2	Augmentation de l'exercice				Diminution de l'exercice		Stocks en fin d'exercice 9	Variations de stocks 10 (9-2)
		Achats et coûts externes 3	Frais financiers 4	Imputations de coûts internes 5	Virement de poste à poste (a) 6	Virement de poste à poste (b) 7	Sorties de stocks (c) 8		
31 - TERRAINS A AMENAGER (net du 319)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
337 - Autres travaux en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
351 - Lotissements et terrains aménagés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
352 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
358 - Immeubles temporairement loués	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
358.1 - Location accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
358.2 et 358.7 - Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(a) Y compris les virements de classe 2.

(b) Y compris les virements en classe 2.

(c) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur.

Fiche 2. Terrains à aménager.

Désignation de la société
XXX

IV - 3
fiche n° 2

31 (net de 319) - TERRAINS A AMENAGER
(en milliers d'euros)

Exercice
XXX

n° d'inventaire	Localisation	Date de l'acte d'acquisition	Superficie (m²)	Valeur d'acquisition	Dépréciation	Valeur nette	Destination prévue (b)	Date prévue d'utilisation ou de vente (c)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1								
2								
3								
4	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	XXX	XXX
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								
34								
35								
36								
37								
38								
39								
40								
41								
42								
43								
44								
45								
46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
53								
54	TOTAL			0,00	0,00	0,00	0,00	

(a) Mois/année.

(b) Par exemple : L1 (lotissement), R (revente), G (accession groupée), SCI, NC (non connu)...

(c) Date prévue de sortie du compte 31 (mois/année).

Fiche 3. Immeubles en cours.

Désignation de la société
XXX

IV - 3
Fiche n° 3

33 - IMMEUBLES EN COURS
(en milliers d'euros hors taxes)

-031 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT
-032 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
-033 - OPERATIONS D'ACQUISITION-REHABILITATION-VENTE
-034 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMB) (a)
-037 - AUTRES TRAVAUX EN COURS

Exercice
XXX

N° d'inventaire	N° de compte	Localisation Désignation	Dates		Lots		PREVISIONS				REALISATIONS EN FIN D'EXERCICE								RESTE A VENDRE		DEPRE- CATIONS C.35	
			Ouverture chantier (05)	Date d'achèvement prévue	Nature (b)	Nombre	PRIX DE REVIENT		PRIX DE VENTE		PRIX DE REVIENT EN FIN D'EXERCICE				VENTES REALISEES AU 31/12				Nombre	Montant		
							Prévision initiale	Prévision actualisée	Prévision initiale	Prévision actualisée	COÛTS NON IMPUTES			ACTES NOTARIAES		RESERVATIONS (e)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	XXX	0,00	XXX	0,00	XXX	0,00	0,00
TOTAL							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(a) Ces opérations pourront être regroupées sur une seule ligne dans le tableau
(b) LI (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux)...
(c) Total colonne 12 = compte 33 brut au bilan.
(d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 33.
(e) Contrats préliminaires de réservation, non encore concotésés en acte notariés.

Fiche 4. Immeubles achevés.

Désignation de la société
XXX

IV - 3
fiche n° 4

35 - IMMEUBLES ACHÉVÉS
(en milliers d'euros hors taxes)

-051 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS AMÉNAGÉS
-052 - OPÉRATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
-053 - OPÉRATIONS D'ACQUISITION REHABILITATION REVENTE
-054 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMD) (a)
-057 - AUTRES TRAVAUX ACHÉVÉS
-058 - IMMEUBLES TEMPORAIREMENT LOUÉS

Exercice
20XX

N° d'inventaire	N° de compte	Localisation Designation	Dates		Lots		PREVISIONS		PREVISIONS		REALISATIONS EN FIN D'EXERCICE					VENTES				RESTE A VENDRE		DEPRECIATIONS C.395		
			Ouverture chantier	Date d'achèvement des travaux	Nature (b)	Nombre	PRIX DE REVIENT		PRIX DE VENTE		Coût de production C35 (c)	PRIX DE REVIENT COUTS NON IMPUTES			COUTS DES LOTS VENDUS SORTIS DES STOCKS C39 17	ACTES NOTARIAUX		RESERVATIONS (d)		Montant	Montant			
							Initial	Actualisé	Initial	Actualisé		Frais financiers (e)	Frais de commo- dialisation	Autres frais généralis		Montant	Montant	Montant	Montant				Montant	Montant
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1																								
2																								
3																								
4																								
5	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	XXX	0,00	XXX	0,00	XXX	0,00	0,00	
6																								
7																								
8																								
9																								
10																								
11																								
12																								
13																								
14																								
15																								
16																								
17																								
18																								
19																								
20																								
21																								
22																								
23																								
24																								
25																								
26																								
27																								
28																								
29																								
30																								
31																								
32																								
33																								
34																								
35																								
36																								
37																								
38																								
39																								
40																								
41																								
42																								
43																								
44																								
45																								
46																								
47																								
48																								
49	TOTAL							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(a) Les opérations de construction de maisons individuelles pourront être regroupées sur une seule ligne
 (b) LI (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux), ...
 (c) Total colonne 12 - Total colonne 17 = comptes 351 à 359 bruts au bilan
 (d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 35 (notamment: intérêts postérieurs à l'achèvement)
 (e) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
 (f) La différence entre ce prix de revient total en fin d'exercice et le prix de revient prévisionnel actualisé (col 9) correspond à des charges supplémentaires prévisibles non imputables en compte 35.

Fiche 5. Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.

Désignation de la société
XXX

IV - 3
fiche n° 5

37 - IMMEUBLES ACQUIS
PAR RESOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION
(en milliers d'euros)

Exercice
XXX

N° d'inventaire 1	Designation Localisation 2	Nature (a) 3	DATES		Prix de vente initial 6	VALEURS AU BILAN C.37			Charges supplémentaires prévisibles 10	Prix de revente estimé 11	Résultat final prévu 12 (11-10.7)	Observations (b) 13
			Vente initiale 4	Adjudication ou résolution 5		Valeur brute 7	Depréciations 8	Valeur nette 9				
1												
2												
3												
4	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	XXX
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
26												
27												
28												
29												
30												
31												
32												
33												
34												
35												
36												
37												
38												
39												
40												
41												
42												
43												
44												
45												
46												
47												
48												
49												
50												
51												
52												
53												
TOTAL					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

(a) R (résolution) ou A (adjudication).

(b) Préciser par exemple si les logements sont temporairement loués.

IV.4 – ETATS DES DETTES FINANCIERES

Ces états fournissent un inventaire détaillé des emprunts et autres dettes financières (fiche 1), ainsi qu'un récapitulatif de ceux-ci par prêteur et par destination (fiche 2). Ils retracent les souscriptions, les réalisations et les remboursements survenus depuis l'origine et au cours de l'exercice, et les soldes doivent être conformes aux soldes des postes de bilan concernés.

Précisions sur la tenue des états

1. *Préfinancements et avances locatifs consolidables*

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

2. *Emprunts totalement amortis*

Ils seront sortis de l'état des dettes financières l'année qui suit leur dernière échéance, et à condition qu'ils n'aient plus de contrepartie à l'actif (immeubles vendus ou démolis, composants remplacés).

3. *Préfinancements non consolidables et concours bancaires courants totalement amortis*

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

4. *Sorties d'actifs locatifs : reclassements à effectuer au niveau du récapitulatif par nature d'affectation*

En cas de vente ou de démolition d'immeubles, ou de sortie de composants remplacés, la règle de l'équilibre entre amortissements techniques et amortissements financiers, ainsi que la cohérence avec les fiches de situation financière et comptable, impliquent de reclasser les emprunts afférents de la ligne 2.21 « Opérations locatives - financement définitif », selon le cas considéré, vers la ligne 2.22 « Immobilisations locatives démolies ou cédées - financement définitif », ou vers la ligne 2.23 « Composants locatifs sortis de l'actif - financement définitif ».

Si un immeuble ne fait l'objet que d'une **sortie partielle** (ex : vente d'une partie des logements, sortie totale ou partielle de certains des composants), le reclassement portera sur une quote-part du nominal des emprunts concernés. En principe, cette quote-part sera chiffrée

de façon proportionnelle (ex : 25% si la sortie porte sur 25% de la valeur brute de l'immeuble).

Pour les sorties de composants, l'autre méthode suivante est permise (dite « à l'euro ») : chiffrer le montant à reclasser par différence entre :

- la valeur brute du composant sorti,
- l'éventuel montant brut de subvention sortie (débité du compte 13). Rappel : si la subvention d'un immeuble n'avait pas été ventilée comptablement par composants, mais affectée totalement au composant « structure », alors la sortie d'un composant autre que « structure » ne donne lieu à aucune sortie de subvention (dans ce cas, le montant d'emprunt à reclasser est égal à la valeur brute de composant sorti).

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

5. Remboursement anticipé avec substitution par un nouvel emprunt

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

6. Compactage d'emprunts

Si le compactage consiste en un réaménagement de plusieurs emprunts en un seul, sans novation ni flux financier en capital, il est sans incidence dans la fiche 2 de l'état des dettes financières (et dans les fiches de situation financière).

7. Transformation d'emprunt locatif en subvention

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

8. Emprunt remboursable in fine

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

ETAT RECAPITULATIF DES DETTES FINANCIERES

Exercice
XXX

N° de COMPTE	LIBELLES	MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT	MONTANTS REALISES				REMBOURSEMENTS OPERES						MONTANT NET DES DETTES
			AU COURS DES EXERCICES ANTERIEURS	AU COURS DE L'EXERCICE		TOTAL	AU COURS DES EXERCICES ANTERIEURS		AU COURS DE L'EXERCICE		TOTAL		
				REALISATIONS	DIMINUIONS (e)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	
1	2	3	4	5	6	7 (4+5-6)	8	9	10	11	12 (8+10)	13 (9+11)	14 (7-12-13)
	PAR NATURE DE PRETEURS												
161	Emprunts obligataires convertibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
163	Autres emprunts obligataires	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16411	Emprunts aidés CDC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16418	Autres emprunts CDC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16421	Caisse de prêt HLM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16422	Concours aux organismes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1643	Crédit Foncier de France	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1644	Caisse d'Epargne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1645	Crédit Agricole	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1647	Autres banques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1648	Autres Etablissements de crédit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1681	Organismes sociaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1682	Etat et collectivités locales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1683	Organismes collecteurs de la PEEC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1684	Organismes d'HLM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1685	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1686	Autres emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1687	Autres dettes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1711	Dettes rattachées à des participations - groupe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1741	Dettes rattachées à des participations - Hors groupe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1781	Dettes rattachées à des sociétés en participation - Principal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Comptes de liaison des Etablissements et des sociétés en participation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
519	Concours bancaires courants (a)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (b)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	PAR NATURE D'AFFECTATION												
...1	Réserves foncières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...2.1	Opérations locatives (crédit-relais - avances) (c)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...2.21	Opérations locatives (financement définitif) (c)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...2.22	Immobilisations locatives démolies ou cédées (financement définitif) (d)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...2.23	Composants locatifs sortis de l'actif (d)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...4	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...5	Accession à la propriété (gestion de prêts)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...6	Opérations d'aménageur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...8	Autres destinations (f)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (b)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(a) Y compris soldes créditeurs de banque.

(b) Egal au total de la fiche n° 1 (état détaillé). Total colonne 14 = dettes financières (bilan passif) nettes des dépôts et cautionnements, des intérêts courus, des intérêts compensateurs, et de la participation des salariés.

(c) Financement des constructions, améliorations, remplacements, baux, et terrains d'assiette ... relatifs aux immobilisations de rapport.

(d) Opérations (ou quotes-parts d'opérations) vendues ou démolies, ou composants sortis de l'actif

(e) Emprunts sortis de l'état des dettes au cours de l'exercice, ou reclassés sur une autre affectation au cours de l'exercice (dans ce dernier cas, la colonne 5 de la nouvelle affectation est à renseigner en contrepartie)

(f) Financements d'éléments de structure (bâtiments administratifs,...), d'immobilisations financières (sauf prêts accession), et financements non affectés (soldes créditeurs de banque, ligne de trésorerie, etc...)

ETAT DETAILLE DES DETTES FINANCIERES

Liste de toutes les ouvertures de crédit, classées par comptes et sous-comptes (colonne 1) et par affectation (colonne 19)
(n° de comptes et codes d'affectation: cf fiche n° 2 - colonne 1)

Exercice
XXX

N° de cpte	NATURE DES OUVERTURES DE CREDIT OU DESIGNATION DES EMPRUNTS (a)	TAUX D'INTERET	DUREE DE L'EMPRUNT		MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT	MONTANT REALISES				REMBOURSEMENTS OPERES						MONTANT DE LA DETTE (10-15-16)	DETTES ECHUES NON MANDATEES	AFFECTATION DE L'EMPRUNT
			DEBUT (mois-an)	FIN (mois-an)		AU COURS DES EXERCICES ANTERIEURS	AU COURS DE L'EXERCICE	TOTAL (7+8-9)	AU COURS DES EXERCICES ANTERIEURS		AU COURS DE L'EXERCICE		TOTAL					
									REALISATIONS	DIMINUTIONS (b)	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances (11+13)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1																		
2																		
3	XXX	XXX	XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	XXX
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
25																		
26																		
27																		
28																		
29																		
30																		
31																		
32																		
33																		
34																		
35																		
36																		
37																		
38																		
39																		
40																		
41																		
42																		
43																		
44																		
45																		
46																		
47																		
48																		
49																		
50																		
51	TOTAUX (ou à reporter)					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
52																		

(a) Exemple : HLMA - HLMQ - ILM - ILN - PLR - PLS - PAP - PAJ - PLA - PLAI - PLUS - PLS - PEX...

(b) Emprunts sortis de l'état des dettes au cours de l'exercice.

IV.5 – TABLEAUX DE VENTILATION DES CHARGES ET DES PRODUITS PAR ACTIVITE

Présentation générale

Ce tableau a pour but de mesurer la contribution des diverses activités au résultat total de l'exercice. Il constitue une approche simplifiée et minimale de comptabilité analytique, qu'il est souhaitable de développer et d'affiner au sein de la société.

Il reprend et analyse les grandes rubriques du compte de résultat selon un ordonnancement similaire à celui-ci (sauf pour les charges récupérables). Des sous-totaux (colonne 3) permettent de contrôler la cohérence des charges non récupérables et des produits (hors récupération des charges locatives) avec le compte de résultat.

Le résultat de chaque activité est calculé dans le tableau n° 2 (cf. ligne 75). Ce tableau fournit également (ligne 76) le cadre pour une ventilation secondaire du résultat de la colonne « Structure et divers non ventilables ».

Présentation des différentes colonnes

1. « Total des charges non récupérables » (colonne 3 du tableau de ventilation des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre, ligne 67, l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

2. « Total des produits » (colonne 3 du tableau de ventilation des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat - produits, exception faite du compte 703. Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges.

3. « Gestion locative » (colonnes 4)

Attention : location-accession et location temporaire de stocks non vendus sont à porter en colonnes « Accession et lotissement ».

Pour les charges, il s'agit notamment :

- des coûts de mise en location et de gestion des locataires (de leur entrée dans les logements jusqu'à leur sortie, ainsi que le recouvrement et le suivi contentieux) ;
- des coûts de gestion du patrimoine : gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières ;
- des frais financiers sur emprunts locatifs ;
- des dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations locatives ;

- des dotations aux provisions pour gros entretien, dépréciations des créances, et autres dotations directement imputables à l'activité de gestion locative.

Pour les produits, il s'agit principalement :

- des loyers, et des subventions d'exploitation directement imputables à la gestion locative;
- des reprises sur provisions pour gros entretien, pour dépréciation des créances, ainsi que toute reprise sur des provisions afférentes à l'activité de gestion locative ;
- des subventions d'investissement virées au résultat.

4. « Accession et lotissement » (colonnes 5A et 5B)

Toutes les charges et tous les produits afférents à cette activité doivent être pris en compte, que cette activité soit réalisée en direct ou par l'intermédiaire de SCI ou de SCCC, et quel que soit le type de contrat (vente en l'état futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, prestations de services à SCCC ou à personnes physiques, contrats de construction de maisons individuelles, location-accession, etc.).

La prise en compte des charges de cette activité cesse lorsque les logements ou parcelles sont vendus et livrés aux acquéreurs, ou transférés en immobilisations.

Pour les charges, il s'agit principalement:

- des dépenses d'acquisition, d'aménagement, de construction, et des frais annexes de cette construction (y compris les frais financiers imputés) ;
- des frais de commercialisation, et des frais de personnel et autres frais directement imputables à cette activité ;
- des dotations aux dépréciations des stocks et des avances aux SCI et SCCC, et aux provisions pour pertes sur contrats (opérations d'accession) ;
- des frais financiers externes non imputés en stocks.

Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains et immeubles livrés, et des prestations facturées aux SCI, SCCC et personnes physiques. Sont également pris en compte :

- la production stockée qui comprend notamment l'imputation de coûts internes aux stocks ;
- les revenus des parts de SCI ;
- les reprises sur provisions constituées au titre de l'activité de promotion.

5. « Gestion des prêts accession » (colonnes 6)

Pour les charges : il s'agit des intérêts sur emprunts accession, et des charges directement imputables à cette activité.

Pour les produits: il s'agit des intérêts des prêts accession et des rémunérations de gestion des prêts (y compris celle pour la gestion des prêts des SCCC).

6. « Autres activités » (colonnes 7)

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

- l'activité de syndic de copropriété, de gestion des SCCC (hors gestion de prêts) et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- l'aménagement pour le compte de tiers et la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- la maîtrise d'ouvrage en construction et réhabilitation du patrimoine locatif ;
- la vente et la démolition d'immeubles locatifs ;
- les prestations de services diverses, y compris celles éventuellement facturées aux locataires et aux accédants (en sus de celles mentionnées en colonnes 4 et 5).

Sont en particulier à prendre en compte :

- les produits et charges afférents à ces activités, y compris les frais (notamment frais de personnel) qui leur sont directement imputables ainsi que les comptes concernés de production immobilisée ;
- les dotations et reprises sur provisions pour dépréciation des créances et pour risques;
- les produits et charges exceptionnels tels que prix de cession, valeur nette comptable.

7. « *Structure et divers non ventilables* » (colonnes 8)

Dans ces colonnes sont regroupés les charges et produits qui éventuellement ne pourraient pas être répartis, faute de clés de répartition ou de fiches de temps respectant la répartition entre activités du présent tableau. Pourront alors notamment y être inscrits:

- le coût en personnel et fournitures de l'administration de la société (direction, comptabilité, informatique, et gestion du personnel), ainsi que les frais liés à l'utilisation du siège social (loyers, impôts, consommations) ;
- les dotations aux amortissements des bâtiments et matériels administratifs ainsi que les frais financiers sur emprunts contractés pour leur financement ;
- les produits et charges de la gestion de trésorerie.

Désignation de la société
XXXX XXXX

IV - 5
fiche n° 1

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

Exercice
XXXX XXXX

N° de COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A VENTILER)	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES
				Avec garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
1	CHARGES D'EXPLOITATION	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2								
3	60-61-62							
4	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
5	(net de 6093)							
6	Achats stockés:							
7	601 Terrains	0,00		0,00	0,00		0,00	
8	602 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
9	607 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00		0,00	0,00			
10	Variation de stocks:							
11	6031 Terrains	0,00		0,00	0,00		0,00	
12	6032 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
13	6037 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00		0,00	0,00			
14								
15	605-608 Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00		0,00	0,00			
16	606 Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17								
18								
19	61-62 Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	(nets de 619 et 629)							
21								
22	63							
23	Impôts, taxes et versements assimilés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24								
25	64							
26	Charges de personnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
27	6811-6812							
28	Dotations aux amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	Dotations aux dépréciations et provisions							
30	6816 Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
31	6817 Dépréciations d'actifs circulants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
32	6825 Provisions pour gros entretien	0,00	0,00					
33	6821-6823-6828 Autres provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
34								
35	654 Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
36	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37								
38								
39								
40	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00					0,00	0,00
41								
42								
43	CHARGES FINANCIERES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
44								
45	686 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
46	661 Charges d'intérêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
47	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00						0,00
48	664-665-666-668 Autres charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
49								
50								
51	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
52								
53	671 Sur opérations de gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54	Sur opérations en capital							
55	675 Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	0,00					0,00	0,00
56	678 Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
57	6871 Dotations aux amortissements	0,00	0,00				0,00	0,00
58	6872-6875-6876 Dotations aux dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
59								
60	691 PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61	Autres 69 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
62								
63								
64								
65								
66								
67	67 INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00					
68								
69								
70	TOTAL DES CHARGES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71								
72	Dont charges sur exercices antérieurs (cf 672) (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73								

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), vente hlm, démolition, ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession

Désignation de la société
XXXX XXXX

IV - 5
fiche n° 2

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

Exercice
XXXX XXXX

N° de COMPTE	PRODUITS	TOTAL (A VENTILER) 3	VENTILATIONS					STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES 8
			GESTION LOCATIVE 4	ACCESSION & LOTISSEMENT (5) Avec garantie SGA (6) 5A	Sans garantie SGA 5B	GESTION DES PRETS ACCESSION 6	AUTRES ACTIVITES (4) 7	
1	2							
1 Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2								
3 70 (net de 709)	Produits des activités :							
4								
5 701	Ventes d'immeubles	0,00		0,00	0,00			
6								
7 704	Loyers	0,00	0,00	0,00	0,00			
8								
9 706	Prestations de services	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10 708	Produits des activités annexes	0,00					0,00	0,00
11								
12 71	Production stockée (ou déstockage)	0,00		0,00	0,00		0,00	
13								
14 72	Production immobilisée	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
15								
16 74	Subventions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17								
18 7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	0,00	0,00				0,00	0,00
19 781 et autres 782	Autres reprises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20								
21 791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22								
23 751-754-758	Autres produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24								
25 755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00					0,00	0,00
26								
27								
28								
29	PRODUITS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30								
31								
32 761	Des participations	0,00		0,00	0,00			0,00
33								
34								
35 762 (7)	Des autres immobilisations financières	0,00				0,00		0,00
36								
37								
38								
39 763-764 (7)	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	0,00						0,00
40								
41 765-766-768	Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42								
43 786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
44								
45 796	Transferts de charges financières	0,00	0,00					0,00
46								
47 767 (7)	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00						0,00
48								
49								
50	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
51								
52								
53 771	Sur opérations de gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54								
55 775 (8)	Sur opérations en capital:							
56 777	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00	0,00				0,00	0,00
57 778	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	0,00	0,00				0,00	0,00
58 787	Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
59 797	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60								
61								
62	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63								
64	SOUS-TOTAL (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65								
66	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES	0,00	0,00					
67								
68	TOTAL DES PRODUITS (A)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69								
70	Dont produits sur exercices antérieurs (cf 772)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
71								
72	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
73								
74	RESULTAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75								
76	OPTIONNEL							V
77	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<< (0,00)
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenus par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), vente HLM, démolition, ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) y compris les produits de la gestion de trésorerie.

(8) dont produits des cessions de logements locatifs à classer dans la colonne 4 "gestion locative".

IV.6 – MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

Cet état a pour finalité première de mesurer l’ensemble des dépenses de maintenance engagées par l’organisme, au-delà des charges externes d’entretien directement fournies par les comptes 615 du compte de résultat.

Tableau 1 « Travaux en régie »

Ce tableau permet de connaître l’effort de maintenance éventuellement effectué en interne, au travers d’une régie ou par d’autres personnels (gardiens par exemple). Les 5 premières colonnes ne concernent que le parc locatif de la société. Les dépenses relatives notamment aux bâtiments administratifs sont inscrites dans la colonne 6 « Divers ».

Désignation de la société
XXX

IV - 6

MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

1 - TRAVAUX EN REGIE (a)

Exercice

XXX

COUITS	TOTAL DES CHARGES	AFFECTATIONS					
		MAINTENANCE LOCATIVE EN REGIE				TRAVAUX IMMOBILISES (b)	DIVERS (c)
		ENTRETIEN COURANT		GROS ENTRETIEN			
		Montant récupéré	Montant non récupéré	Montant récupéré	Montant non récupéré		
Nature	1 à 6	1	2	3	4	5	6
Consommations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunérations et charges sociales et fiscales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissements et frais généraux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAUX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- (a) Régie, service d'entretien, personnel d'entretien et charges connexes...
Inclure les dépenses d'hygiène, espaces verts, nettoyage,... éventuellement effectués en régie.
- (b) Réhabilitation, remplacements de composants,...menés sur le parc locatif.
- (c) Par exemple maintenance des bâtiments administratifs réalisée en interne.

2 - TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

COMPTE	NATURE	MONTANT
C/6151 NR C/611 Partiel NR Total colonne 2 (*)	Entretien et réparation courants sur biens immobiliers locatifs Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à de l'entretien courant locatif Entretien courant réalisé en régie	0,00 0,00 0,00
	Total entretien courant	Total I 0,00
C/6152 NR C/611 Partiel NR Total colonne 4 (*)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à du gros entretien locatif Gros entretien réalisé en régie	0,00 0,00 0,00
	Total gros entretien	Total II 0,00
	TOTAL charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif	Total III (I +II) 0,00

* Montants issus du tableau 1.

Tableau 2 « Total des charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif »

Ce tableau permet d'appréhender l'effort global d'entretien non récupérable, en additionnant les comptes 615, les « travaux en régie », et la part d'entretien enregistrée en compte 611 (contrats d'entretien notamment).

Tableau 3 « Impact global de la maintenance sur le résultat d'exploitation »

Tableau 4 « Description de la méthode de chiffrage de la PGE en compte 1572 »

3 - IMPACT GLOBAL DE LA MAINTENANCE SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Entretien courant de l'exercice (1)	A	0,00
Gros entretien de l'exercice		
Gros entretien (2)		0,00
- Subvention pour travaux d'entretien (c/ 744)		(0,00)
- Reprises sur provisions pour gros entretien (c/ 7825)		(0,00)
	B	0,00
Dotations aux provisions pour gros entretien (P.G.E.) (c/ 6825)	C	0,00
CHARGE NETTE TOTALE (A+B+C)		0,00

1) Report du Total I du Tableau 2

2) Report du Total II du Tableau 2

4 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA METHODE DE CHIFFRAGE DE LA P.G.E EN COMPTE 1572 (Extrait de la partie littéraire de l'annexe)

IV.7 – TABLEAUX DE VENTILATION DES COMPTES CLIENTS

Ces tableaux fournissent des précisions importantes sur le contenu des divers comptes clients figurant au bilan, notamment :

- la ventilation de ces comptes selon que les créances sont, au 31 décembre, exigibles ou non (fiche n° 1 comptes 411 et 412).

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

Désignation de la société
XXX

IV - 7
fiche n° 1

VENTILATION DES COMPTES CLIENTS

Exercice
XXX

411- LOCATAIRES ET ORGANISMES PAYEURS D'A.P.L.

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
4111	Locataires - Créances exigibles	0,00
4112	Locataires - Créances appelées non exigibles (1)	0,00
4113	Locataires -Location -accession	0,00
4117	Organismes payeurs d' A.P.L.	0,00
TOTAL		0,00

(1) Inclut principalement les créances à terme échu du mois de décembre

412- ACQUEREURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
4121	Fraction non exigible	0,00
4122	Fraction appelée exigible	0,00
TOTAL		0,00

413 - CLIENTS - EFFETS A RECEVOIR

414 - CLIENTS - AUTRES ACTIVITES

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
414	Clients - autres activités (Détailier si montants significatifs) XXX.....	0,00 0,00
413	Clients - effets à recevoir	0,00
TOTAL		0,00

415- EMPRUNTEURS ET LOCATAIRES - ACQUEREURS/ATTRIBUTAIRES

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
4151	Emprunteurs - Annuité exigible	0,00
4152	Locataires - acquéreurs/attributaires - Annuité exigible	0,00
4153	Emprunteurs (prestations de services)	0,00
4155	Charges de copropriété	0,00
4157	Organismes payeurs d'A.P.L.	0,00
TOTAL		0,00

- pour le compte 4161 locataires débiteurs (fiche n° 2), ils précisent les créances sur locataires partis, ainsi que les méthodes de calcul des provisions pour dépréciation ;

- pour les autres clients douteux (fiche n° 2, comptes 4162, 4164, 4165), ils indiquent le niveau des créances échues depuis plus d'un an.

Désignation de la société
XXX

IV - 7
fiche n° 2

**VENTILATION
DES COMPTES CLIENTS
(Clients douteux et dépréciations)**

4161- LOCATAIRES DOUTEUX

Exercice
XXX

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX" 1	MONTANT DES IMPAYES (a) 2	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION 3	MONTANT DES DEPRECIATIONS 4
- Locataires partis	0,00	XXX (b)	0,00
- Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges	0,00	XXX (b)	0,00
- Autres critères (c) :	XXX 0,00 XXX 0,00	XXX XXX XXX	0,00 0,00 0,00
TOTAL	0,00		0,00

(a) Totalité de la dette des locataires concernés.

(b) Taux de dépréciation de 100 %.

(c) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Exemples :

{ impayées échues depuis plus de 6 mois dépréciées à 50%
- créances {
 { impayées échues depuis plus de 3 mois dépréciées à 25%

ou - examen de chaque dossier : taux de dépréciation variable (indiquer le pourcentage global)

Commentaires :

4162 - ACQUEREURS DOUTEUX
 4164 - CLIENTS - AUTRES ACTIVITES DOUTEUX
 4165 - EMPRUNTEURS, LOCATAIRES-ACQUEREURS/ATTRIBUTAIRES DOUTEUX

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX" 1	MONTANT DES IMPAYES 2	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION 3	MONTANT DES DEPRECIATIONS EN COMPTE 491 4	CAPITAL RESTANT DU (c/278) (a) 5	MONTANT DES DEPRECIATIONS EN COMPTE 2978 6
- Créances impayées échues depuis plus d'un an					
4162	0,00	XXX	0,00		0,00
4164	0,00	XXX	0,00	0,00	0,00
4165	0,00	XXX	0,00	0,00	0,00
- Autres critères (b) :					
4162	0,00	XXX	0,00		0,00
4164	0,00	XXX	0,00	0,00	0,00
4165	0,00	XXX	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00		0,00	0,00	0,00

(a) Pour les emprunteurs douteux concernés.
 (b) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Commentaires :

Désignation de la société
 XXX

IV - 7
 fiche n° 3

**VENTILATION
 DES COMPTES CLIENTS**

Exercice
 XXX

418- CLIENTS - PRODUITS NON ENCORE FACTURES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3	ANNEE DE COMPTABILISATION 4
- Charges récupérables à régulariser <i>(Détailier par nature si montants significatifs)</i>		0,00	
XXX.....	0,00		XXX
XXX.....	0,00		XXX
XXX.....	0,00		XXX
XXX.....	0,00		XXX
Divers : Montants non significatifs	0,00		XXX
- Autres produits non facturés <i>(Détailier par nature si montants significatifs)</i>		0,00	
XXX.....	0,00		XXX
XXX.....	0,00		XXX
XXX.....	0,00		XXX
XXX.....	0,00		XXX
Divers : Montants non significatifs	0,00		XXX
TOTAL	0,00	0,00	

419- CLIENTS CREDITEURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
41911	Locataires (sauf excédents de provisions de charges locatives)	0,00
41912	Acquéreurs	0,00
41915	Emprunteurs, locataires-acquéreurs, et locataires-attributaires	0,00
41917	Organismes payeurs d'A.P.L.	0,00
4195	Locataires - Excédents de provisions de charges locatives	0,00
4197	Clients - Autres avoirs	0,00
4198	Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoirs à établir	0,00
TOTAL		0,00

IV.8 – TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES

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

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

Enfin, cet état fixe les modalités d’imputation comptable.

Désignation de la société : Exercice : N **IV-8**

IMPOTS ET TAXES

TAXES FONCIERES SUR LES PROPRIETES BATIES

I) DONNEES DE L'EXERCICE

Indiquer le nombre de logements (1) entrés et sortis de l'assujettissement à la TFPB pour cet exercice.

Année	Entrés	dont en ZUS	Sortis	dont en ZUS	Nbre de logts soumis au 31/12/N (1)	dont en ZUS	TFPB en Milliers d'€ (*)
N							

Abattements et dégrèvements de TFPB constatés pour l'exercice N

Compte crédité	Nombres de logements concernés (1)	Montants en Milliers d'€	dont abattements et dégrèvements concernant l'exercice N	dont abattements et dégrèvements concernant les exercices antérieurs

Abattements de 30% pour logements situés en ZUS (art.1388 bis du CGI) (2)

--	--	--	--	--

Dégrèvements pour vacance au titre de la démolition ou de travaux PALULOS (art.1389-III du CGI)

--	--	--	--	--

Dégrèvements pour travaux réalisés pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (art.1391C du CGI)

--	--	--	--	--

Dégrèvements suite à analyse de l'existant par cabinet spécialisé ou suite à analyse interne

--	--	--	--	--

Dégrèvements autres à préciser

Fait générateur :

--	--	--	--	--

* Montant net d'abattements et de dégrèvements.

II) PREVISIONS

Indiquer le nombre de logements (1) entrés et sortis de l'assujettissement à la TFPB pour les exercices concernés.

Années	Entrés (3)	dont en ZUS	Sortis	dont en ZUS	Nbre de logts soumis au 31/12/N (1)	dont en ZUS	TFPB en Milliers d'€
N+1					0	0	**
N+2					0	0	**
N+3					0	0	**
N+4					0	0	**
N+5					0	0	**

** Préciser les hypothèses d'évolution annuelle des taux de la fiscalité locale retenues.

(1) Pour les logements-foyers, décompter le nombre d'unités ouvrant droit à redevance des résidents (lit, chambre ou logement selon le cas, sans calcul particulier d'équivalent-logement).

(2) Les abattements sont crédités au compte 63512 Non Récupérable.

(3) Sont à considérer les entrées relatives tant au patrimoine existant qu'aux livraisons et acquisitions prévues (exemple : taxation en N+4 des PLI à livraison N+1).

Rappel : la TFPB est à imputer au compte 63512 Non Récupérable pour les logements comme pour les foyers. Le montant à indiquer s'entend après abattement.

V – COMPTABILITE DE PROGRAMMES

Objectifs et modalités

Une comptabilité de programme doit être tenue pour les opérations d'investissement locatif (constructions, améliorations, acquisitions,...), pour les bâtiments administratifs, et pour les réserves foncières. Elle a pour finalités essentielles :

- le suivi de l'avancement de chaque opération : suivi des dépenses d'investissement, des divers financements externes, et de l'adéquation entre dépenses et ressources ;
- la mesure et l'analyse des écarts – en particulier sur le prix de revient de chaque opération - par rapport aux prévisions initialement établies ;
- la mesure des ressources internes investies dans le patrimoine. Remarque : ces ressources internes investies sont dénommées « fonds propres » dans les fiches de situation financière et comptables ;
- la mesure globale des flux de dépenses et de financements restant à intervenir sur les opérations engagées, et l'analyse des incidences - généralement à court terme - qu'auront ces flux sur les équilibres de la structure financière de la société (fonds de roulement, trésorerie...) telle qu'elle est connue par le bilan notamment.

Pour parfaitement répondre à ces objectifs, la comptabilité de programme doit être tenue de façon continue, et implique un contrôle interne rigoureux (cf. Instruction comptable n° 92-10, titre IV - Organisation comptable et contrôle interne). La tenue de cette comptabilité est matérialisée par les fiches de situation financière et comptable.

Les fiches de situation financière et comptable (F.S.F.C)

Ces fiches ont été instituées par circulaire en date du 14 février 1968. Elles constituent une méthode simple pour suivre le déroulement d'une opération du début à la fin, et donnent une image analytique et historique du patrimoine et de son financement.

Les sociétés et fondations d'HLM sont tenues de renseigner :

- une fiche pour chaque opération de construction ou de réhabilitation ; toutefois, pour les interventions en remplacement ou addition de composants réalisées sans financement externe, il est admis qu'une seule fiche puisse regrouper, par groupe immobilier, toutes les interventions annuelles engagées. A contrario, toute intervention assortie de financement externe doit faire l'objet d'une fiche spécifique.
- des fiches récapitulatives sur lesquelles sont reportés périodiquement les totaux des fiches d'opération (V-3).
- un récapitulatif général (V-1).
- les états de rapprochement (V-2).

1. Le récapitulatif général des FSFC (tableau V-1)

Ce tableau apporte une vision d'ensemble des divers stades d'avancement du patrimoine. Concernant les prévisions (colonnes B à I), il ne reprend que les prévisions actualisées indiquées en fiches récapitulatives.

Désignation de la société
XXXX XXXX

FICHE DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE
RECAPITULATIF GENERAL
(en milliers d'euros)

V-1

Exercice
XXXX XXXX

RECAPITULATIFS	INVESTISSEMENTS	FINANCEMENT								SITUATION FINANCIERE						
		Emprunts principaux			Emprunts complémentaires		Subventions		Fonds propres		Fonds encasés		Reste à encaisser sur financements contractés	Reste à obtenir sur prévisions actualisées	Dépenses comptabilisées	Reste à comptabiliser
		Prévisions actualisées	Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions actualisées	Notifiées	Prévisions actualisées	Emprunts réalisés	Subventions encasées					
A	B	C	D	E	F	G	H	(B+C+D) I	J	K	(D+E+H) L	(C+H+K) M	(F+H) N	(B+N) O		
OPERATIONS LOCATIVES TERMINEES SOLDEES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sorties d'actif (ventes, démolitions, composants remplacés) (2)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
OPERATIONS LOCATIVES TERMINEES NON SOLDEES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
OPERATIONS LOCATIVES EN COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
MODIFICATIONS DE FINANCEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sous-total LOCATIF TERMINE ET EN COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RESERVES FONCIERES ET OPERATIONS PRELIMINAIRES																
			0,00			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		
BATIMENTS ADMINISTRATIFS (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL GENERAL			0,00			0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		

(1) Y compris améliorations et réhabilitations
(2) A renseigner dans le cas où les sorties d'actif ne sont pas directement déduites au niveau des 2 lignes précédentes
(3) Y compris leurs aménagements, agencements et installations

2. Les fiches récapitulatives (V-3)

Les fiches récapitulatives à tenir obligatoirement sont les suivantes :

- opérations locatives terminées soldées – constructions ;
- opérations locatives terminées soldées - additions et remplacements de composants ;
- opérations locatives terminées non soldées – constructions ;
- opérations locatives terminées non soldées – additions et remplacements de composants ;
- opérations locatives en cours – constructions ;
- opérations locatives en cours – additions et remplacements de composants ;
- opérations locatives préliminaires (éventuellement subdivisé en fiches récapitulatives Préliminaires Construction / Préliminaires Additions et remplacements de composants) ;
- réserves foncières ;
- modifications de financements sur opérations soldées (au besoin subdivisées - cf. infra) ;
- bâtiments administratifs (éventuellement subdivisés en fiches récapitulatives soldées / non soldées / ventes etc.).

Par ailleurs, pour assurer un suivi des sorties d'actif (et des sorties de financements afférentes), il est préconisé de tenir, en négatif, les récapitulatifs (et donc les fiches d'opérations) suivants :

- ventes ;
- démolitions ;
- composants remplacés.

A défaut, les sorties d’actifs (et les sorties de financements afférentes) seront directement déduites au niveau des FSFC des opérations concernées.

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

Opérations soldées : il s’agit des opérations pour lesquelles le prix de revient et le financement sont définitivement arrêtés (dépenses totalement imputées et financements encaissés en totalité). Pour ces opérations, les colonnes « reste à encaisser », « reste à obtenir » et « reste à comptabiliser » sont donc à zéro.

Opérations terminées non soldées : il s’agit des opérations dont les travaux sont achevés, mais pour lesquelles le prix de revient définitif n’est pas arrêté et/ou pour lesquelles les financements ne sont pas encore totalement encaissés.

Opérations en cours : il s’agit d’opérations pour lesquelles, à la date d’arrêté des fiches, un ordre de service avait été donné, et dont les travaux ne sont pas achevés.

Opérations préliminaires : recensent les dépenses d’études préliminaires et coûts d’acquisition de terrains, et les éventuels financements afférents déjà contractés, effectués en vue d’opérations identifiées pour lesquelles aucun ordre de service travaux n’a encore été donné.

Désignation de la société
XXXX XXXX

FICHE DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE

V-3
Fiche n° 1
Exercice
XXXX XXXX

Opération : _____ Nom : XXXX
Catégorie (1) : XXXX
OS/DAT (2) : XXXX
Nombre de tranches : XXXX
Fiche récapitulative (3) : XXXX

LIBELLES NOM DU PROGRAMME ELEMENTS CONSTITUTIFS Nombre de logements	INVESTISSEMENTS			FINANCEMENT							
	Prévisions initiales	Prévisions actualisées	Prévisions initiales	Emprunts principaux			Emprunts complémentaires			Subventions	
				Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions initiales	Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions initiales	Prévisions actualisées	Notifiées
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
XXXX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Type de financement, type de logements...
 (2) Rayez la mention inutile, et indiquez le DAT pour les opérations terminées, ou la date d’ordre de service pour les opérations en cours.
 (3) A compléter dans tous les cas, pour préciser soit le type de récapitulatif dont il s’agit (“Opérations locatives en cours - Constructions”, “Réserves foncières”, ...) soit le récapitulatif dans lequel est reportée l’opération objet de la fiche.

négatif en cas d'excédent de financement externe inhérent par exemple à la consolidation (capitalisation) d'intérêts de préfinancement non immobilisés.

Prévisions initiales (colonnes 2, 4, 7, 10, 13 des FSFC).

Ces prévisions sont celles disponibles au moment de l'ordre de service. Leur montant ne devra en aucun cas être modifié par la suite au cours de l'avancement de l'opération.

Prévisions actualisées (colonnes 3, 5, 8, 11, 14 des FSFC – colonnes B, C, E, G, I du récapitulatif général)

Ces colonnes affinent les prévisions initiales au fur et à mesure des évolutions, événements et informations qui interviennent jusqu'à ce que l'opération soit soldée.

Fonds propres (colonnes 13 et 14 des FSFC – colonne I du récapitulatif général).

La notion de « fonds propres » utilisée dans les FSFC correspond aux ressources internes mobilisées de fait par la société afin de compléter les financements externes prévus par emprunts et subventions. Elle traduit le prélèvement ayant lieu sur la trésorerie à l'instant où les opérations sont (seront) soldées.

Emprunts contractés (colonnes 6 et 9 des FSFC – colonnes D et F du récapitulatif général).

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

Subventions notifiées (colonne 12 des FSFC – colonne H du récapitulatif général).

Ces montants seront actualisés à l'occasion de chaque notification à la société. Compte tenu de la règle de comptabilisation des subventions dès leur notification, les montants devront correspondre à ceux enregistrés en comptes 13.

Emprunts réalisés (colonnes 15 et 15 bis des FSFC – colonne J du récapitulatif général).

La colonne 15 recense les emprunts définitifs réalisés, y compris les préfinancements et avances dont le contrat de prêt prévoit la consolidation. Les montants devront correspondre à ceux portés en réalisation d'emprunts définitifs dans l'état des dettes financières (colonne 7 de cet état).

La colonne 15 bis précise la part d'emprunts constituée d'intérêts qui ont été consolidés (capitalisés) mais qui n'ont pas été immobilisés. Cette information peut expliquer l'origine de « fonds propres » éventuellement négatifs (colonne 14).

Dépenses comptabilisées (colonne 20 des FSFC – colonne N du récapitulatif général).

Leur enregistrement suit les mêmes principes que pour les comptes de classe 2. En conséquence, pour les opérations en LASM non livrées à la date d'arrêt des fiches, les dépenses incluront la TVA à 5,5 % (cf., dans l'avenant n° 98-5 à l'instruction comptable, le

schéma d'écriture relatif à la comptabilisation des factures de travaux des opérations de construction soumises à la livraison à soi-même.).

Restes à encaisser, à obtenir, à comptabiliser (colonnes 18, 19, 21 des FSFC – colonnes L, M, O du récapitulatif général).

Ces colonnes, déterminées par solde, permettent d'appréhender rapidement les flux restant à intervenir. Pour les opérations terminées soldées, elles seront nécessairement à zéro.

b. Précisions et cas particuliers

Le traitement des sorties d'actif

Les sorties d'actif (démolition, vente, composants remplacés) font l'objet de déductions au niveau des FSFC, soit au travers de fiches spécifiques négatives (cf. ci-après), soit directement par imputation au niveau des fiches des opérations soldées concernées.

Les ventes partielles donneront lieu, sur les FSFC, à une déduction des financements en principe proportionnelle (valeur brute d'immobilisation sortie/ valeur brute avant sortie).

En cas de sortie partielle d'immeuble pour remplacement de composant (ou pour démolition partielle), le montant de subvention à déduire des FSFC sera fonction de la ventilation comptable adoptée par la société pour les subventions (cf. commentaire du compte 13) : ainsi, si les subventions relatives aux éléments amortissables ont été comptablement affectées au composant « structure », une sortie affectant le composant « menuiseries » n'impliquera aucune réduction de subvention en comptabilité comme en FSFC.

Concernant les emprunts : conformément au traitement admis pour la tenue de l'état des dettes financières (cf. texte de présentation de cet état), si les emprunts n'ont pas été ventilés par composant, le montant d'emprunt à déduire en FSFC pourra être chiffré :

- soit en appliquant aux emprunts concernés le prorata « valeur brute sortie / valeur brute immeuble avant sortie »,
- soit par différence entre la valeur brute sortie et le montant brut de subvention sorti.

Les fiches « Sorties d'actif »

La tenue (optionnelle) de ces fiches, en négatif, permet de ne pas avoir à modifier les fiches d'opérations soldées concernées, au gré des sorties successives de composants ou au gré d'éventuelles ventes successives de logements. Elle favorise aussi le suivi historique des événements et interventions par programme.

Les fiches « Modifications de financements sur opérations soldées »

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

Les modifications de financement concernées sont en particulier :

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

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

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

Les fiches « Opérations préliminaires et réserves foncières »

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

Les états de rapprochement des fiches de situation financière et comptable (V-2)

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

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

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

Les explications d'écart doivent y être les plus explicites et transparentes possibles. Par exemple, en cas d'écart sur les dépenses, l'explication devra notamment indiquer sur quelle opération ou sur quel type d'opération (ex : « constructions en cours ») se situe l'anomalie. En cas d'écart sur les emprunts, l'explication devra entre autres indiquer dans lequel des deux états (état des dettes ou FSFC) se situe l'anomalie. S'agissant des subventions, tout écart est aussi à expliquer, mais ne signifie pas nécessairement une anomalie, dans la mesure où le compte 13 du bilan est susceptible de comprendre des subventions non affectées, donc naturellement absentes des FSFC.

N.B. : la procédure de rapprochement est aussi un moyen de fiabilisation et de contrôle internes. En identifiant d'éventuelles anomalies, elle permet de remédier à celles-ci pour la finalisation des documents (état des dettes et FSFC) à diffuser aux tiers par l'organisme . Les états de rapprochement eux-mêmes, alors renseignés sur la base de ces documents fiabilisés, ne devraient donc faire apparaître aucune anomalie.

TITRE IV – SCHEMAS D'ECRITURES COMPTABLES**Comptabilisation des opérations de démolition avec ou sans reconstruction**

Les schémas commentés ci-dessous annulent et remplacent les schémas précédents relatifs aux démolitions des logements de l'Instruction comptable.

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, codifiée à l'article L. 443-15-1 du CCH relativement aux démolitions.

Décret n° 87-477 du 1er 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'Etat pouvant donner lieu à remboursement.

Circulaire DIV-DGHUC 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 DGHUC/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 DGHUC/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 DGHUC/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 (A.N.R.U.).

Arrêté du 31 janvier 2005 (J.O. 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'A.N.R.U.

Une opération de démolition avec ou sans reconstruction est un processus 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.

1. 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 est-il 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 est supérieure à la valeur actuelle du bien (i.e. la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage du bien), il importe, conformément aux dispositions du règlement CRC n° 99-03 et au principe général comptable de prudence, de constater la dépréciation de cet immeuble.

L'écriture comptable de cette dépréciation est la suivante :

Débit du compte 6876 « Dotations pour dépréciations exceptionnelles »
Crédit du compte 2913 « Dépréciation des 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 du compte 6875 « Dotations aux provisions exceptionnelles »
Crédit du compte 158(8) « Autres provisions pour charges »

2. 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 du compte 6871 « Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations »
Crédit du compte 281311 « Amortissement des immeubles de rapport »

Les dépréciations antérieurement comptabilisées seront corrélativement reprises :

Débit du compte 2913 « Dépréciation des constructions »
7876 « Reprises pour 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 :

- coûts techniques de démolition ;
- coûts de travaux de restructuration du foncier ;
- charges de relogement ;
- charges de suivi social,

peuvent être provisionnés par l'écriture suivante :

Débit du compte 6875 « Dotations aux provisions exceptionnelles »

Crédit du compte 158(8) « Autres provisions pour charges »

3 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 de ces 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.

3.1. 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 » avec en contrepartie le débit, à hauteur des amortissements cumulés, du compte 281311 « Amortissements 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 2) : débit du compte 2913 « Dépréciation des immeubles » par le crédit du compte 7876 « Reprises pour dépréciations exceptionnelles » ;
- à la reprise de la quote-part de subvention non encore reprise : débit du compte 139 « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat » par le crédit du compte 777 « Quote-part des subventions d'investissement virée en compte de résultat de l'exercice » par le débit du compte 139 ;
- à l'annulation des subventions d'investissement (débit du compte 13 « Subventions d'investissement » par le crédit du compte 139 « Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat »).

Enfin, une fiche de situation financière et comptable avec des montants négatifs sera à créer.

3.2. Coûts techniques de démolition et subventions y afférentes

3.2.1. En cas d'une démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli,

- soit 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) et alors 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 » ;
- soit 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 du compte 1588 « Autres provisions pour charges »
Crédit du compte 7875 « Reprises des provisions exceptionnelles »

3.2.2. Dans le cas d'une 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'un élément attribuable au coût de production du nouvel immeuble. Ils seront par conséquent 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) et ils seront donc 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 du compte 1588 « Autres provisions pour charges »
Crédit du compte 7875 « Reprises des provisions exceptionnelles »

3.3. 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 du compte 1588 « Autres provisions pour charges »
Crédit du compte 7875 « Reprises des provisions exceptionnelles »

3.4. 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. La subvention finançant le remboursement anticipé de l'emprunt sera comptabilisée en compte 7788 « Produits exceptionnels divers ».

3.5. 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).

3.5.1. 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 du compte 44 « Subventions à recevoir »

Crédit du compte 743 « Subventions d'exploitation diverses »

- à la clôture de l'exercice si la démolition n'a pas encore eu lieu :

Débit du compte 743 « Subventions d'exploitation diverses »

Crédit du compte 487 « Produits constatés d'avance »

- en fonction du nombre de logements vacants financés (et au plus tard à la démolition)

Débit du compte 487 « Produits constatés d'avance »

Crédit du compte 743 « Subventions d'exploitation diverses »

3.5.2. 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 futur 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 du compte 44 « Subventions 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 du 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 du 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.

Comptabilisation des remplacements de composants

Les travaux de réhabilitations, de renouvellement, d'amélioration et d'addition sur les immeubles de rapport donnent lieu à immobilisation en composants avec sortie des composants remplacés.

Soit un immeuble collectif d'un coût de revient 1 million d'euros, construit depuis 20 ans, amortissable sur 50 ans. Le composant « Menuiseries extérieures » est isolé à la construction avec une durée de 25 ans.

Exemple 1 : remplacement d'un composant identifié (menuiseries extérieures)

- Remplacement des menuiseries extérieures de la façade Ouest, soit un quart des fenêtres en nombre : valeur des nouvelles menuiseries 10 000 €.
- Amortissement des nouvelles menuiseries sur 20 ans.
- Evaluation de la valeur de sortie du composant remplacé :
 - Soit selon facture d'origine,
 - Soit selon 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

$$10\,000 \times \frac{\text{ICC (N -20)} (1\,200)}{\text{ICC (N)} (1\,616)} = 7\,425 \text{ €}$$

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 :

$$7\,425 \times \frac{20}{25} = 5\,940 \text{ €}$$

Ecritures :

2131102	Menuiseries extérieures	10 000	
à	404 Fournisseurs d'immobilisations		10 000
67521	VNC des composants remplacés	1 485	
28131102	Amortissement des menuiseries extérieures	5 940	
à	2131102 Menuiseries extérieures		7 425

Exemple 2 : remplacement d'un composant non identifié (remplacement des baignoires par les douches)

- Installation de douches et démontage des anciennes baignoires 50 000 € Amortissement sur 20 ans : Immobilisations en composant « Plomberie -Sanitaires » (puisque le compte travaux d'amélioration ne peut plus être utilisé).

- Sortie du composant :

- Selon la facture d'origine
- Selon la clef CSTB :

Le composant « Plomberie - Sanitaires » n'a pas été isolé : il est possible d'utiliser les pourcentages CSTB (4,6 % en collectif), pour le composant global ; par contre, aucune ventilation à l'intérieur du composant n'est disponible.

- Selon la valeur « déflatée » à la date dernier remplacement :

$$50\,000 \times \frac{\text{ICC (N -20)} (1\,200)}{\text{ICC (N)} (1\,616)} = 37\,128 \text{ €}$$

La sortie de 37 128 € sera effectuée sur le composant structure puisque le composant « Plomberie Sanitaires » n'a pas été isolé à la construction de l'immeuble

L'amortissement correspondant sera de $37\,128 \times \frac{20}{50} = 22\,277$

(puisque le composant « Structure » est amorti sur une durée de 50 ans)

Immobilisation des douches avec amortissement sur 20 ans et sortie des baignoires

2131108	Plomberie Sanitaires	50 000	
à	404 Fournisseurs d'immobilisations		50 000

67521	VNC des composants remplacés	14 851	
28131101	Amortissement structure	22 277	
à	2131101 Structure		37 128

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).

Comptabilisation des opérations d'accession en Prêt Social Location Accession

(texte publié ultérieurement)

ANNEXE : LISTE INDICATIVE DE CLASSEMENT DES TRAVAUX

ENTRETIEN COURANT	GROS ENTRETIEN	AMELIORATION OU RENOUELEMENT DE COMPOSANTS
<i>(Petites réparations entraînées par la nécessité de la maintenance) (compte 6151)</i>	<i>(Le gros entretien concerne des travaux plus importants que le courant et peut faire l'objet d'un programme pluriannuel de travaux) (compte 6152)</i>	<i>(Travaux de remplacement ou d'amélioration des éléments indiqués comme composants, coûts imputés à l'actif) (comptes 213...,214...,2313..., 2314...)</i>
	I. Travaux pouvant faire l'objet de PGE (comptes 1572, SA/COOP : 6825 et 7825) :	Types de composants :
		Structure (et assimilés) : Amélioration ou remplacement d'éléments de la structure (ex. : 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	Etanchéité : 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 <i>des logements occupés ou de ceux vacants dans un immeuble à taux de rotation supérieur au taux de rotation moyen de l'organisme (hors opérations lourdes de remplacement de la plomberie et des sanitaires relevant du remplacement du composant)</i>	Electricité : 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'égavage, Etc...	Etc..
	II. Travaux ne pouvant faire l'objet de PGE :	
	Remise en état des logements (<i>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</i>)	
	Contrats d'entretien de type P3 en chauffage (P3R inclus)	

TEXTES COMPTABLES GENERAUX DE REFERENCE AU 1^{ER} JANVIER 2005

COMITE DE LA REGLEMENTATION COMPTABLE**REGLEMENT N° 2000-06 DU 7 DECEMBRE 2000 RELATIF AUX PASSIFS**

Le Comité de la réglementation comptable ;

Vu la loi n°98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière et le décret n°98-939 du 14 octobre 1998 relatif au Comité de la réglementation comptable, pris pour son application ;

Vu l'arrêté du 22 juin 1999 portant homologation du règlement n°99-03 du Comité de la réglementation comptable relatif à la réécriture du plan comptable général ;

Vu les articles 212-1; 311-1 à 311-7; 312-1 à 312-3; 322-2; 335-1; 432-1 (15); 441 (15); 531-2-4; du règlement n° 99-03 du Comité de la réglementation comptable ;

Vu l'avis n°00.01 du 20 avril 2000 du Conseil national de la comptabilité relatif aux passifs ;

Décide :

Article 1.1 - Titre II - Chapitre I - Section 2 - L'article 212-1 est modifié comme suit :

212-1.- 1.- " Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. L'ensemble de ces éléments est dénommé passif externe.

2.- Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire ou contractuel. Elle peut également découler des pratiques passées de l'entité, de sa politique affichée ou d'engagements publics suffisamment explicites qui ont créé une attente légitime des tiers concernés sur le fait qu'elle assumera certaines responsabilités.

3.- Le tiers peut être une personne physique ou morale, déterminable ou non.

4.- L'estimation du passif correspond au montant de la sortie de ressources que l'entité doit supporter pour éteindre son obligation envers le tiers.

5.- La contrepartie éventuelle est constituée des avantages économiques que l'entité attend du tiers envers lequel elle a une obligation. "

Article 1.2 2-

Il est inséré un article 212.2 ainsi rédigé :

212-2.- " Une dette est un passif certain dont l'échéance et le montant sont fixés de façon précise "

Article 1.3 - Il est inséré un article 212.3 ainsi rédigé :

212-3.- " Une provision pour risques et charges est un passif dont l'échéance ou le montant n'est pas fixé de façon précise "

Article 1.4 - Il est inséré un article 212.4 ainsi rédigé :

212-4.- " Un passif éventuel est :

- soit une obligation potentielle de l'entité à l'égard d'un tiers résultant d'événements dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance, ou non, d'un ou plusieurs événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entité ;
- soit une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers dont il n'est pas probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci "

Article 2.1 - Titre III – Chapitre I - Dans le titre du chapitre I, les mots " *Date de* " sont supprimés.

Article 2.2 - Le titre de la section 1 est modifié comme suit : " Comptabilisation des actifs "

Article 2.3 - L'article 311-1 est inséré en remplacement de l'article 311-4 et est modifié comme suit :

311-1.- " Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, il est procédé aux amortissements et aux provisions pour dépréciation nécessaires.

Les provisions pour dépréciation sont rapportées au résultat quand les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister "

Article 2.4 - L'article 311-2 est inséré en remplacement de l'article 312-3.

311-2.- " Les créances non déclarées en cours de redressement judiciaire sont enregistrées ainsi qu'il suit.

Le produit chez le débiteur, et la charge chez le créancier, correspondant à la créance non déclarée, sont comptabilisés :

- si aucune demande en relevé de forclusion n'a été formée dans un délai d'un an à compter du jugement d'ouverture de la procédure : à l'expiration de ce délai ;

- si une demande en relevé de forclusion a été formée et rejetée : à la date de l'ordonnance de rejet. Tant que la décision n'est pas définitive, le débiteur constitue une provision.

Article 2.5 - Les articles 311-3 à 311-7 sont supprimés et reportés après modifications, respectivement aux articles 313-5, 312-2, 312-10, 314-1, 314-2 et 314-3.

Article 3.1 - Le titre de la section 2 est modifié comme suit : " Comptabilisation des passifs ".

Article 3.2 - Il est créé une sous-section 1 ainsi intitulée : " Critères de première comptabilisation ".

Article 3.3 - à l'égard d'un L'article 312-1 est modifié comme suit :

312-1.- 1.- " A l'exception des cas prévus aux articles 312-3 et 312-4, un passif est comptabilisé lorsque l'entité a une obligation tiers, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.- A la clôture de l'exercice, un passif est comptabilisé si l'obligation existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture ".

Article 3.4 - L'article 312-2 est modifié comme suit :

312-2. - " Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, il est procédé à la comptabilisation de provisions pour risques et charges qui remplissent les conditions fixées à l'article 312-1.2. ".

Article 3.5 - L'article 312-3 est modifié comme suit :

312-3.- " Un passif n'est pas comptabilisé dans les cas exceptionnels où le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante ".

Article 3.6 - Il est inséré un article 312-4 ainsi rédigé :

312-4.- " Un passif peut ne pas être comptabilisé dans les cas prévus à l'article 335-1 relatif aux pensions, retraites et versements assimilés ".

Article 3.7 - Il est inséré un article 312-5 ainsi rédigé :

312-5.- " Un passif éventuel n'est pas comptabilisé au bilan ; il est mentionné en annexe ".

Article 3.8 - Il est inséré un article 312-6 ainsi rédigé :

312-6.- " En application de l'article 342-5 et par exception à l'article 312-1, les gains latents de change sur la conversion des dettes et créances en devise étrangère sont comptabilisés au passif du bilan ".

Article 4.1 - Il est créé une sous section 2 ainsi intitulée : " Applications ".

Article 4.2 - Il est inséré un article 312-7 ainsi rédigé :

312-7.- " En application de l'article 312-1, une dette à l'égard d'un fournisseur est comptabilisée lorsque, conformément à une commande de l'entité, la marchandise a été livrée ou le service rendu ".

Article 4.3 - Il est inséré un article 312.8 ainsi rédigé :

312-8.- " Si elle satisfait aux conditions de l'article 312-1, une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise. Ainsi :

1- Une perte sur un contrat doit être provisionnée dès qu'elle devient probable.

2- Les coûts de restructuration constituent un passif s'ils résultent d'une obligation de l'entité vis-à-vis de tiers, ayant pour origine la décision prise par l'organe compétent, matérialisée avant la date de clôture par l'annonce de cette décision aux tiers concernés, et à condition que l'entité n'attende plus de contrepartie de ceux-ci. Les coûts d'une restructuration conditionnée par une opération financière telle qu'une cession d'activité ne peuvent être provisionnés tant que l'entité n'est pas engagée par un accord irrévocable.

3- Les pertes d'exploitation futures, ne répondant pas à la définition d'un passif de l'article 212-1, ne sont pas provisionnées ".

Article 4.4 - Il est inséré un article 312-9 ainsi rédigé :

312-9.- " Les produits constatés d'avance constituent des passifs ".

Article 5.1 - Il est créé une sous section 3 ainsi intitulée : " Comptabilisation ultérieure ".

Article 5.2 - Il est inséré un article 312-10 ainsi rédigé :

312-10.- " Les provisions pour risques et charges sont rapportées en totalité au résultat quand les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister, c'est-à-dire soit quand l'entité n'a plus d'obligation, soit quand il n'est plus probable que celle-ci entraînera une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente de la part du tiers ".

Article 6.1 - Il est créé une section 3 ainsi intitulée : " Comptabilisation des produits et des charges ".

Article 6.2 - L'article 313-1 est inséré en remplacement de l'article 311-1 :

313-1.- " Pour calculer le résultat par différence entre les produits et les charges de l'exercice, sont rattachés à l'exercice :

- les produits acquis à cet exercice, auxquels s'ajoutent éventuellement les produits acquis à des exercices précédents mais qui, par erreur ou omission, n'ont pas alors fait l'objet d'un enregistrement comptable ;

- les charges supportées par l'exercice, auxquelles s'ajoutent éventuellement les charges afférentes à des exercices précédents mais qui, par erreur ou omission, n'ont pas alors fait l'objet d'un enregistrement comptable ".

Article 6.3 - L'article 313-2 est inséré en remplacement de l'article 311-2 :

313-2. - " Seuls les bénéfices réalisés à la date de clôture d'un exercice peuvent être inscrits dans le résultat de cet exercice ".

Article 6.4 - L'article 313-3 est inséré en remplacement de l'article 312-1 :

313-3. - " Les transactions assorties d'une clause de réserve de propriété sont comptabilisées à la date de la livraison du bien et non à celle du transfert de propriété ".

Article 6.5 - L'article 313-4 est inséré en remplacement de l'article 312-2 :

313-4. - " Les remises ou réductions accordées dans le cadre du règlement des difficultés d'entreprises sont enregistrées ainsi qu'il suit.

Lorsqu'elles sont accordées sous condition résolutoire, les remises ou réductions sont comptabilisées dès l'accord des parties, s'il s'agit d'un règlement amiable ou dès la décision du tribunal arrêtant le plan de redressement, s'il s'agit d'un règlement judiciaire.

Lorsqu'elles sont accordées sous condition suspensive, les remises ou réductions sont comptabilisées lorsque la condition est remplie ".

Article 6.6 - L'article 313-5 est inséré en remplacement du premier alinéa de l'article 311-3 :

313-5. - " Le résultat tient compte des risques et des pertes qui ont pris naissance au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur même s'ils sont connus entre la date de clôture de l'exercice et celle de l'établissement des comptes annuels ".

Article 7.1 - Il est créé une section 4 ainsi intitulée : " Changements de méthodes comptables, d'estimation et de modalités d'application, corrections d'erreurs ".

Article 7.2 - L'article 314-1 est inséré en remplacement de l'article 311-5 :

314-1. - " Lors de changements de méthodes comptables, l'effet, après impôt, de la nouvelle méthode est calculé de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée. Dans les cas où l'estimation de l'effet à l'ouverture ne peut être faite de façon objective, en particulier lorsque la nouvelle méthode est caractérisée par la prise en compte d'hypothèses, le calcul de l'effet du changement sera fait de manière prospective.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, est imputé en " report à nouveau " dès l'ouverture de l'exercice sauf si, en raison de l'application de règles fiscales, l'entreprise est amenée à comptabiliser l'impact du changement dans le compte de résultat.

Lorsque les changements de méthodes comptables ont conduit à comptabiliser des provisions sans passer par le compte de résultat, la reprise de ces provisions s'effectue directement par les capitaux propres pour la partie qui n'a pas trouvé sa justification ".

Article 7.3 - L'article 314-2 est inséré en remplacement de l'article 311-6 :

314-2.- I. - " Les changements d'estimation et de modalités d'application n'ont qu'un effet sur l'exercice en cours et les exercices futurs. L'incidence du changement correspondant à l'exercice en cours est enregistrée dans les comptes de l'exercice. Les changements d'estimation peuvent avoir un effet sur les différentes lignes du bilan et du compte de résultat.

II. - L'incidence des changements d'options fiscales correspondant à l'exercice en cours est constatée dans le résultat de l'exercice ".

Article 7.4 - L'article 314-3 est inséré en remplacement de l'article 311-7 :

314-3.- " Les corrections résultant d'erreurs, d'omissions matérielles, d'interprétations erronées ou de l'adoption d'une méthode comptable non admise, sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice au cours duquel elles sont constatées ; l'incidence, après impôt, des corrections d'erreurs significatives est présentée sur une ligne séparée du compte de résultat, sauf lorsqu'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres ".

Article 8.1 - Titre III - Chapitre II - Le titre du chapitre II est modifié comme suit :
" Evaluation des actifs et des passifs ".

Article 8.2 – Au premier alinéa de l'article 322-2, les mots " et de passif " sont supprimés.

Article 8.3 - Le titre de la section 2 est modifié comme suit : " Evaluation des actifs postérieurement à leur date d'entrée ".

Article 8.4 - L'article 322-4 est supprimé.

Article 9.1 - Il est créé une section 3 ainsi intitulée : " Evaluation des passifs à la date d'entrée ".

Article 9.2 - Il est inséré un article 323-1 ainsi rédigé :

323-1.- " Les passifs dont la valeur dépend des fluctuations des monnaies étrangères sont évalués conformément aux articles 341-1 à 342-7 ".

Article 9.3 - Il est inséré un article 323-2 ainsi rédigé :

323-2.- " Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaire à l'extinction de l'obligation déterminée comme suit :

1- Lorsqu'il existe un grand nombre d'obligations similaires (par exemple garantie sur les produits ou contrats similaires), la probabilité qu'une sortie de ressources soit nécessaire à l'extinction de ces obligations est déterminée en considérant cet ensemble d'obligations comme un tout. Même si la probabilité de sortie pour chacun des éléments considéré isolément est faible, il peut être probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour éteindre cet ensemble d'obligations.

2- En cas d'obligation unique et en présence de plusieurs hypothèses d'évaluation de la sortie de ressources, le montant à provisionner est, en général, celui qui correspond à l'hypothèse la plus probable. Les incertitudes relatives aux autres hypothèses d'évaluation doivent faire l'objet d'une mention en annexe ".

Article 9.4 - Il est inséré un article 323-3 ainsi rédigé :

323-3.- " Les dépenses à prendre en compte sont celles qui concourent directement à l'extinction de l'obligation de l'entité envers le tiers ".

Article 9.5 - Il est inséré un article 323-4 ainsi rédigé :

323-4.- " Les provisions pour risques et charges sont évaluées avant effet d'impôt sur les bénéficiaires ".

Article 9.6 - Il est inséré un article 323-5 ainsi rédigé :

323-5.- " Une provision pour restructuration ne doit inclure que les dépenses nécessairement entraînées par celle-ci et qui ne sont pas liées aux activités futures ".

Article 9.7 - Il est inséré un article 323-6 ainsi rédigé :

323-6.- " Les événements futurs pouvant avoir un effet sur le montant des dépenses nécessaires à l'extinction de l'obligation doivent être pris en compte dans l'estimation de la provision pour risques et charges lorsqu'il existe des indications objectives que ces événements se produiront ".

Article 9.8 - Il est inséré un article 323.7 ainsi rédigé :

323-7.- " Les profits résultant de la sortie attendue d'actifs ne doivent pas être pris en compte dans l'évaluation d'une provision pour risques et charges ".

Article 9.9 - Il est inséré un article 323-8 ainsi rédigé :

323-8.- " En application de l'article 130-2 sur la non compensation entre les postes d'actif et de passif, un remboursement attendu de la dépense nécessaire à l'extinction d'une obligation provisionnée ne minore pas le montant d'une provision pour risques et charges ; il est comptabilisé distinctement à l'actif s'il est conforme aux dispositions relatives à la comptabilisation d'un actif ".

Article 9.10 - Il est inséré un article 323-9 ainsi rédigé :

323-9.- " Les produits constatés d'avance sont évalués au montant du produit correspondant à la prestation restant à réaliser ou à la marchandise restant à livrer ".

Article 10.1 - Il est créé une section 4 ainsi intitulée " Evaluation des passifs postérieurement à leur date d'entrée ".

Article 10.2 - Il est inséré un article 324-1 ainsi rédigé :

324.1.- " A la date de clôture, la valeur nette comptable des éléments de passif est comparée à leur valeur d'inventaire à la même date. Les provisions pour risques et charges sont revues à chaque date d'établissement des comptes et ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

Les dispositions relatives à l'évaluation des provisions pour risques et charges à leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entité s'appliquent à leur évaluation postérieure ".

Article 11 - Titre III - Chapitre III - L'article 335-1 est modifié comme suit :

335-1.- " Les passifs relatifs aux engagements de l'entité en matière de pensions, de compléments de retraite, d'indemnités et d'allocations en raison du départ à la retraite ou avantages similaires des membres de son personnel et de ses associés et mandataires sociaux peuvent être, en tout ou en partie, constatés sous forme de provision pour risques et charges.

La constatation de provisions pour la totalité des engagements à l'égard des membres du personnel actif et retraité, conduisant à une meilleure information financière, est considérée comme une méthode préférentielle ".

Article 12 - Titre III - Chapitre VI - Le titre de la section 2 est modifié comme suit :
" Subventions d'investissement inscrites dans les capitaux propres ".

Article 13.1 - Titre IV - Chapitre III - A l'article 432-1. : Compte 15 " Provisions pour risques et charges ", il est inséré après le sous compte 1515, un sous compte 1516 ainsi intitulé : " Provisions pour pertes sur contrats ".

Article 13.2 - Après le sous compte 153, il est inséré un sous compte 154 ainsi intitulé :
" Provisions pour restructurations ".

Article 13.3 - Après le sous compte 158, il est inséré un sous compte 1581 ainsi intitulé :
" Provisions pour remises en état ".

Article 13.4 - Le sous compte 1582 " Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer " est supprimé.

Article 14 - Titre IV - Chapitre IV - A l'article 441/15 " Provisions pour risques et charges ", le deuxième alinéa " compte 153 " est complété par les mots " ou d'autres avantages postérieurs à l'emploi (assurance vie, couverture médicale) ".

Il est inséré un troisième alinéa ainsi rédigé : " le compte 154 " Provisions pour restructurations " enregistre les provisions relatives aux charges que peuvent engendrer des opérations de restructurations telles que l'arrêt d'une branche d'activité ou la fermeture d'un site ".

Le cinquième alinéa est modifié comme suit : " le compte 156 " Provisions pour renouvellement (entreprises concessionnaires) " enregistre les provisions pour renouvellement des immobilisations constituées par les concessionnaires de service public ".

Article 15 - Titre V - Chapitre III - L'article 531-2-4 est modifié comme suit :

" Etat des provisions

Pour chaque catégorie de provision pour risques et charges, une information est fournie sur :

- la valeur comptable à l'ouverture et à la clôture de l'exercice ;
- les provisions pour risques et charges constituées au cours de l'exercice ;
- les montants utilisés au cours de l'exercice ; et
- les montants non utilisés repris au cours de l'exercice.

Pour les risques et charges provisionnés pour des montants individuellement significatifs, une information est fournie sur :

- la nature de l'obligation et l'échéance attendue des dépenses provisionnées ;
- les incertitudes relatives aux montants et aux échéances de ces dépenses, et si cela s'avère nécessaire pour donner une information adéquate, les principales hypothèses retenues sur les événements futurs pris en compte pour l'estimation ;
- le montant de tout remboursement attendu en indiquant, le cas échéant, le montant de l'actif comptabilisé pour celui-ci.

A moins que la probabilité d'une sortie de ressources soit faible, les informations suivantes doivent être données pour chaque catégorie de passif éventuel à la date de clôture :

- description de la nature de ces passifs éventuels ;
- estimation de leurs effets financiers ;
- indication des incertitudes relatives au montant ou à l'échéance de toute sortie de ressources ; et
- possibilité pour l'entité d'obtenir remboursement.

Dans le cas exceptionnel où aucune évaluation fiable du montant de l'obligation d'un passif ne peut être réalisée, les informations suivantes doivent être fournies :

- description de la nature de ce passif ;
- indication des incertitudes relatives au montant ou à l'échéance de toute sortie de ressources.

S'il n'est pas possible de fournir l'une des informations requises ci avant, il doit en être fait mention.

Dans des cas exceptionnels où l'indication de tout ou partie d'une information requise causerait un préjudice sérieux à l'entité dans un litige l'opposant à des tiers sur le sujet faisant l'objet de la provision pour risques et charges ou du passif éventuel, cette information n'est pas fournie. Sont alors indiqués la nature générale du litige, le fait que cette information n'a pas été fournie et la raison pour laquelle elle ne l'a pas été.

Dans l'hypothèse où un événement n'ayant aucun lien direct prépondérant avec une situation existant à la clôture de l'exercice survient entre la date de clôture et la date d'établissement des comptes, une information est donnée dans l'annexe si cet événement est susceptible, par son influence sur le patrimoine et la situation financière de l'entité, de remettre en cause la continuité de l'exploitation ".

Article 16 - Le présent règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2002. Toutefois, il peut être appliqué aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000.

Les changements résultant de l'application de ce règlement sont traités selon les dispositions de l'article 311.5 de l'annexe au règlement 99-03 du Comité de la réglementation comptable relatif au plan comptable général.

Toutefois, les provisions antérieurement constituées pour faire face aux coûts liés au passage à la monnaie unique, et qui ne correspondent pas aux dispositions du présent règlement, demeurent inscrites au bilan et sont reprises en résultat à concurrence des charges constatées qu'elles sont destinées à couvrir. Seuls, les excédents éventuels de provisions devenus sans objet sont repris directement en capitaux propres.

CONSEIL NATIONAL DE LA COMPTABILITE

AVIS N°2004-11 DU 23 JUIN 2004

RELATIF AUX MODALITES D'APPLICATION DE LA COMPTABILISATION PAR COMPOSANTS ET DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DANS LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

(RESULTANT DU REGLEMENT N° 2000-06 DU CRC RELATIF AUX PASSIFS ET DU REGLEMENT N° 2002-10 RELATIF A L'AMORTISSEMENT ET LA DEPRECIATION DES ACTIFS MODIFIE PAR LE REGLEMENT N° 2003-07)

L'assemblée plénière du Conseil national de la comptabilité réunie le 23 juin 2004 approuve l'avis portant sur les modalités d'application de la comptabilisation par composants et des provisions pour gros entretien dans les organismes de logement social (résultant du règlement n° 2000-06 relatif aux passifs et du règlement n° 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs modifié par le règlement n° 2003-07).

Remarques préliminaires

Suite à l'application des dispositions reprises dans différentes instructions comptables qui avaient donné lieu à plusieurs avis de conformité (cf §1 de la note de présentation), les organismes de logement social appliquaient des règles particulières en matière d'amortissement (durée et mode) et de détermination des provisions pour grosses réparations (nature et méthode forfaitaire).

La suppression par le règlement n° 2000-06 du CRC sur les passifs, des provisions pour grosses réparations visant les dépenses de première catégorie qui ont pour objet de remplacer tout ou partie des actifs, conduit à l'adoption de l'approche par composants pour comptabiliser les remplacements, définie par le règlement n° 2002-10 du CRC. De plus, ce dernier règlement définit de nouvelles règles de calcul des amortissements.

Par ailleurs, le champ d'application des provisions pour gros entretien pour les dépenses de la seconde catégorie qui font l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien doit être précisé. La méthode forfaitaire ne peut plus être maintenue.

L'application de ces nouvelles règles résultant des deux règlements susvisés, conduit les organismes de logement social à appliquer les règles et principes de droit commun. Ceci étant, en raison des particularités propres à ce secteur réglementé, certains critères ont été privilégiés pour identifier les composants, et des points spécifiques ont été traités, comme les programmes de travaux de réhabilitation, les subventions, les conventions.

1 – Détermination des composants

1.1 - Règles applicables

Article 322-3 du règlement n° 99-03 du CRC relatif au plan comptable général modifié par le règlement n° 2002-10 du CRC

" Lorsque des éléments constitutifs d'un actif sont exploités de façon indissociable, un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments.

Cependant, si dès l'origine, un ou plusieurs éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

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'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements. [1^{ère} catégorie]

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'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 suivantes : [2^{ème} catégorie]

Il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'actif iront à l'entreprise ; Le coût pour l'entreprise des grosses réparations ou des grandes révisions peut être évalué de façon fiable.

La méthode de comptabilisation par composant de gros entretien ou de grandes révisions, exclut la constatation de provisions pour gros entretien ou grandes révisions. "

1.2 - Identification des composants

Pour les immeubles de logement social, la nature et le nombre de composants ont été analysés sur la base des critères suivants :

- durée de vie des différents éléments des constructions ressortant d'études réalisées par le CSTB et importance de ces éléments dans le coût global ;
- fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions sans prise en considération de l'importance de chacun des éléments dans le coût de la construction.

L'application de ces critères conduit à retenir un nombre minimum de composants correspondant aux éléments les plus fréquemment renouvelés pour les immeubles comptabilisés à l'actif, lors de la première application au 1^{er} janvier 2005 et, aux opérations nouvelles mises en service après cette date.

Selon l'état et la situation des immeubles, le nombre minimum de composants répondant aux conditions de comptabilisation peut varier.

Les immeubles existant à la date de première application mais également les opérations nouvelles peuvent être décomposées soit selon le coût réel historique sur la base des marchés des travaux, soit en appliquant au coût global, les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs, établis par le CSTB.

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 (§2-1 et annexe A).

2 – Traitement des réhabilitations

2.1 - Traitement à la date de première application au 1^{er} janvier 2005 des réhabilitations réalisées antérieurement à cette date et comptabilisées à l'actif

Si les travaux de réhabilitation effectués, avant le 1^{er} janvier 2005, correspondent au renouvellement d'un ou plusieurs composants identifiés lors de la première application, les montants de ces réhabilitations sont substitués aux composants identifiés (sortie de la valeur nette comptable du composant remplacé) et amortis sur la durée applicable au composant auquel elles se rattachent.

Si les travaux de réhabilitation effectués antérieurement ne peuvent pas être rattachés à des composants pré identifiés, ils sont maintenus " distinctement " à l'actif et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie.

2.2 - Traitement des réhabilitations futures (lots globaux de travaux)

A l'exception des travaux d'addition ou d'amélioration qui ont pour objet de modifier ou de prolonger la durée de vie et qui viennent en augmentation du coût de la structure et des composants de l'immeuble, les autres travaux de réhabilitation effectués postérieurement à la première application des nouvelles règles ou à la date d'acquisition sont analysés de la manière suivante.

Les coûts encourus correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charge.

S'il apparaît que les travaux engagés conduisent à des remplacements d'éléments qui n'avaient pas été identifiés à l'origine, et si les conditions de comptabilisation (de ce nouvel élément d'actif) sont réunies, un nouveau composant est créé. La constatation de ces nouveaux composants, a pour corollaire la sortie d'un pourcentage correspondant de la valeur nette comptable de la structure " remplacée " selon les principes définis au §3 ci-après.

Dans les autres cas, les dépenses sont comptabilisées en charge.

3 - Travaux autres que les réhabilitations

Si des travaux autres que les réhabilitations conduisent au remplacement d'un composant identifié à l'origine ou lors de la première application, ils sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé. La valeur nette comptable du composant remplacé est sortie et comptabilisée en charge.

Si les travaux autres que les réhabilitations conduisent au remplacement d'un composant non identifié, il convient de comptabiliser le nouveau composant comme l'acquisition d'un actif séparé et de constater la valeur nette comptable de l'actif remplacé en charge. Celle-ci est

calculée, soit sur les base des factures d'origine, soit en fonction des pourcentages déterminés pour le coût d'entrée (§1-2 et annexe A de la note de présentation), soit en retenant la valeur à neuf du nouveau composant corrigée du taux d'inflation depuis la date d'investissement d'origine ou de l'indice du coût de la construction.

4 – Mode d'amortissement

L'article 322-1.3 du règlement n° 99-03 du CRC relatif au plan comptable général modifié par le règlement n° 2002-10 du CRC prévoit :

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

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 de l'actif par l'entité. "

En application des dispositions précitées, l'amortissement progressif utilisé par certains organismes de logement locatif social ne peut plus être utilisé, car il ne correspond pas au rythme de consommation des avantages économiques.

Les organismes doivent donc, à compter de l'application de la méthode de comptabilisation par composants, utiliser le mode d'amortissement linéaire.

5 – Provisions pour gros entretien ou grandes révisions

Conformément aux dispositions de l'article 322-3 du règlement n° 99-03, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions qui ont 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 initialement prévue peuvent être comptabilisées :

- soit selon l'approche par composants, (comptabilisation en tant que composant du coût initial et amortissement de manière spécifique de ces dépenses, §1-2 de l'annexe 2 de l'avis n°2003-E du Comité d'urgence),
- soit sous forme de provisions pour gros entretien ou grandes révisions.

Le Comité d'urgence dans son avis n° 2003-E du 9 juillet 2003 a considéré (§4-2) :

" La comptabilisation de provision pour grosses réparations concernant les dépenses relevant de la seconde catégorie est obligatoire pour toutes les entreprises à compter du 1^{er} janvier 2003 et maintenue après le 1^{er} janvier 2005, sauf si l'entreprise opte pour la méthode de comptabilisation par composants. "

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 charge au fur et à mesure de leur réalisation. Tel est le cas généralement des contrats d'entretien.

6 - Première application de la méthode par composants

La première application de la comptabilisation par composants peut être réalisée selon les deux méthodes prévues par l'avis du Comité d'urgence n° 2003-E du 9 juillet 2003 :

- méthode de reconstitution du coût historique amorti ;
- méthode de réallocation des valeurs comptables.

6.1 - Méthode de reconstitution du coût historique amorti (impact en capitaux propres)

Selon les dispositions du §3.1 de l'avis du Comité d'urgence n° 2003-E:

" Cette méthode qui consiste non seulement à reconstituer le coût réel historique des composants, mais aussi les amortissements qui auraient dû être appliqués, s'applique quelle que soit la valeur nette comptable de l'actif concerné, y compris quand elle est nulle. Les valeurs brutes historiques sont reconstituées soit à partir des factures de l'époque soit par d'autres méthodes (par exemple, décomposition en fonction de la répartition actuelle du coût à neuf). "

Cette méthode rétrospective a pour conséquence un impact au niveau des capitaux propres pour les excédents ou insuffisances d'amortissements constatés pour chaque composant. Les amortissements des biens entièrement amortis peuvent être retraités.

Pour les modalités pratiques de mise en œuvre, il convient de se reporter à l'avis du Comité d'urgence précité, joint en annexe E de la note de présentation, et notamment aux dispositions du § 3-1.

6.2 - Méthode de réallocation des valeurs comptables nettes (pas d'impact en capitaux propres)

Selon les dispositions du §3-2 de l'avis du Comité d'urgence n° 2003-E :

" Cette méthode consiste à réallouer les valeurs nettes comptables actuelles pour reconstituer les composants de l'actif. Cette ventilation est appliquée aux valeurs brutes et aux amortissements constatés qui constitueront les nouvelles bases amortissables. Les immobilisations totalement amorties ne sont pas reconstituées. En revanche, les composants sont comptabilisés ultérieurement à l'actif lors de leur renouvellement, ce qui implique une sortie d'actif dont la valeur nette comptable doit être en principe égale à zéro. "

Cette méthode rétrospective au niveau de la reconstitution des composants, est prospective quant au calcul des amortissements, et n'a pas d'impact sur les capitaux propres.

Pour les modalités d'application pratique, il convient de se reporter au § 3-2 de l'annexe E et à l'exemple repris à l'annexe C de la note de présentation.

6.3 - Reclassement en capitaux propres de la provision pour grosses réparations

Il est rappelé que la constatation de provisions pour grosses réparations pour les dépenses de remplacement ne sera plus autorisée à compter du 1^{er} janvier 2005. Celles-ci sont reprises par capitaux propres à la date de la première application. Seul le montant correspondant aux provisions pour gros entretien, inclus dans les provisions antérieurement constituées et déterminé selon les dispositions du § 5 est maintenu à ce titre.

7 – Cas particuliers

7.1 - Traitement des subventions

Les subventions reçues par les organismes pour financer la construction des immeubles représentent habituellement 5 à 10% du prix de revient de l'immeuble. Ces subventions sont reprises au même rythme que les amortissements.

Les immeubles faisant désormais l'objet d'une décomposition par composants, les subventions sont ventilées proportionnellement entre les différents composants, sauf si elles ne sont pas significatives. Si leur montant n'est pas significatif ou si la ventilation n'est pas possible, les subventions sont amorties et reprises au même rythme que l'amortissement du composant structure. Si elles sont liées à des opérations de réhabilitation, elles sont amorties et reprises au rythme de l'amortissement des composants de réhabilitation. (cf exemple en annexe D de la note de présentation)

7.2 - Immeubles exploités dans le cadre d'une convention

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

Travaux non réalisés à la date d'échéance

Ces immeubles sont régis par une convention prévoyant que la provision pour gros entretien matérialisant l'obligation d'investissement de l'organisme est reversée à la collectivité ou au co contractant pour le solde non utilisé au terme de la convention. Les modalités de comptabilisation des engagements vis à vis de la collectivité, quant aux obligations d'investissement, sont modifiées suite à la suppression des provisions pour grosses réparations qui avaient pour objet de remplacer tout ou partie des actifs.

L'engagement quant aux travaux à réaliser est constaté en hors bilan. Si les travaux ne sont pas réalisés selon l'échéancier prévu ou à prévoir, l'obligation existe et une provision (au sens de l'article 212-1 du règlement n° 99-03) est constatée.

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

Garanties d'exploitation

Les conventions avec les collectivités locales peuvent prévoir la mise en jeu d'une garantie d'exploitation sur la durée de la convention au profit des organismes. Dans ces circonstances, la convention prévoit les modalités de calcul du résultat couvert par la garantie.

L'introduction de l'approche par composants conduit à dégager annuellement des résultats nets positifs ou négatifs, alors même que le risque d'exploitation est pris en charge par la collectivité, et que globalement sur la durée de la convention, la somme des résultats est nulle.

Le résultat annuel du programme est neutralisé dans les comptes de la société par la comptabilisation soit en compte 468 " Produits à recevoir " soit en compte 487 " Produits constatés d'avance ", selon le cas.

8 – Date d'application

Le présent avis, qui ne fait que préciser les modalités d'application des règlements n° 2000-06 et 2002-10 du CRC au regard de la comptabilisation des composants et des provisions pour gros entretien, sans créer de règles nouvelles, s'applique à la date et selon les dispositions prévues à l'article 15 du règlement n° 2002-10 du CRC modifié par le règlement n° 2003-07 à savoir " *aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005. Toutefois les entreprises et entités peuvent appliquer le présent règlement aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2002* ".

COMITE DE LA REGLEMENTATION COMPTABLE

REGLEMENT N° 2002-10 DU 12 DECEMBRE 2002 RELATIF A L'AMORTISSEMENT ET A LA DEPRECIATION DES ACTIFS

Le Comité de la réglementation comptable,

Vu la loi n°98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ;

Vu le règlement n°99-03 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable relatif à la réécriture du plan comptable général modifié par les règlements n°99-08 et n°99-09 du 24 novembre 1999 et n°00-06 du 7 décembre 2000 ;

Vu les articles 311-1, 321-5, 321-6, 322-1, 322-2, 322-3, 331-8, 331-9, 432-1, 442/29, 531-2/3, 532-2, 410-6 du règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable ;

Vu les avis n°2002-07 du 27 juin 2002 et n°2002-12 du 22 octobre 2002 du Conseil national de la comptabilité relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs,

Décide :

ARTICLE 1

Titre III - Règles de comptabilisation et d'évaluation

Chapitre I - Comptabilisation des actifs, des passifs, des produits et des charges

Section 1 - Comptabilisation des actifs

A l'article 311-1, les termes " provisions pour dépréciation " sont remplacés par " dépréciations ".

ARTICLE 2.1

Titre III

Chapitre II - Evaluation des actifs et des passifs

Section 1 - Evaluation des actifs à la date d'entrée

L'article 321-5 est supprimé et remplacé par l'article 322-1-9.

ARTICLE 2.2

L'article 321-6 devient l'article 321-5

ARTICLE 3.1

Titre III

Chapitre II

Section 2 - Evaluation des actifs postérieurement à leur date d'entrée

Il est créé une sous-section 1 ainsi intitulée " Définitions "

ARTICLE 3.2

L'article 322-1 est modifié comme suit :

" Art.322-1

1. un actif amortissable est un actif dont l'utilisation par l'entité est déterminable.
2. l'utilisation pour une entité se mesure par la consommation des avantages économiques attendus de l'actif. Elle peut être déterminable en termes d'unités de temps ou d'autres unités d'œuvre lorsque ces dernières reflètent plus correctement le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

L'utilisation d'un actif est déterminable lorsque l'usage attendu de l'actif par l'entité est limité dans le temps. Cet usage est limité dès lors que l'un des critères suivants, soit à l'origine, soit en cours d'utilisation, est applicable : physique, technique, juridique. Ces critères ne sont pas exhaustifs.

Si plusieurs critères s'appliquent, il convient de retenir l'utilisation la plus courte résultant de l'application de ces critères.

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.

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 de l'actif par l'entité.

4. La dépréciation d'un actif est la constatation que sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

5. La valeur brute d'un actif est sa valeur d'entrée dans le patrimoine ou sa valeur de réévaluation, sous réserve des dispositions de l'article 332-4 relatives aux titres évalués par l'article 332-4 équivalence et de celles de l'article 350-1 relatives à la réévaluation.

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

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

7. La valeur nette comptable d'un actif correspond à sa valeur brute diminuée des amortissements cumulés et des dépréciations.

8. La valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage sous réserve des dispositions de l'article 332-3 relatif aux titres de participation et de celles de l'article 332-4 relatives aux titres évalués par équivalence.

9. La comparaison entre la valeur actuelle et la valeur nette comptable est effectuée élément par élément.

10. La valeur vénale est le montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie.

Les coûts de sortie sont les coûts directement attribuables à la sortie d'un actif, à l'exclusion des charges financières et de la charge d'impôt sur le résultat.

11. La valeur d'usage d'un actif est la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie. Elle est calculée à partir des estimations des avantages économiques futurs attendus. Dans la généralité des cas, elle est déterminée en fonction des flux nets de trésorerie attendus. Si ces derniers ne sont pas pertinents pour l'entité, d'autres critères devront être retenus pour évaluer les avantages futurs attendus ".

ARTICLE 4.1

Il est créé une sous-section 2 ainsi intitulée " Règles générales applicables ".

ARTICLE 4.2

L'article 322-2 est modifié comme suit :

" Art.322-2

1. La plus-value constatée entre la valeur actuelle d'un bien et sa valeur d'entrée n'est pas comptabilisée, sous réserve des dispositions des articles 372-1 à 372-3 relatifs aux variations de valeur des contrats financiers à terme et des options de taux d'intérêt sur les marchés organisés.

2. Par exception, des textes particuliers prescrivent ou autorisent la comptabilisation d'amortissements dérogatoires ou de provisions réglementées ne correspondant pas à l'objet normal d'un amortissement ou d'une dépréciation ".

ARTICLE 5.1

Il est créé une sous-section 3 ainsi intitulée : " Conditions de comptabilisation et modalités d'évaluation des amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles "

ARTICLE 5.2

L'article 322-3 est modifié comme suit :

" Art.322-3

Lorsque des éléments constitutifs d'un actif sont exploités de façon indissociable, un plan d'amortissement unique est retenu pour l'ensemble de ces éléments.

Cependant, si dès l'origine, un ou plusieurs de ces éléments ont chacun des utilisations différentes, chaque élément est comptabilisé séparément et un plan d'amortissement propre à chacun de ces éléments est retenu.

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'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements.

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de grosses réparations ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entreprise, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour grosses réparations 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 celle prévue initialement, sous réserve de répondre aux conditions de comptabilisation suivantes :

- Il est probable que les avantages économiques futurs associés à l'actif iront à l'entreprise ;
- Le coût pour l'entreprise des grosses réparations ou des grandes révisions peut être évalué de façon fiable.
- La méthode de comptabilisation par composants des grosses réparations ou de grandes révisions, exclut la constatation de provisions pour grosses réparations ou de grandes révisions.

ARTICLE 5.3

Il est créé un article 322-4 ainsi rédigé :

" Art.322-4

1. A la clôture de l'exercice, une dotation aux amortissements est comptabilisée conformément au plan d'amortissement pour chaque actif amortissable même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice.

2. L'amortissement d'un actif commence à la date de début de consommation des avantages économiques qui lui sont attachés. Cette date correspond généralement à la mise en service de l'actif.

3. L'amortissement est déterminé par le plan d'amortissement propre à chaque actif amortissable tel qu'il est arrêté par la direction de l'entité.

4. Lorsque l'utilisation, estimée lors de l'acquisition de l'actif comme indéterminable, devient déterminable au regard d'un des critères cités à l'article 322-1.2, l'actif est amorti sur l'utilisation résiduelle.

5. Le mode d'amortissement doit permettre de traduire au mieux le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif par l'entité. Il est appliqué de manière constante pour tous les actifs de même nature ayant des conditions d'utilisation identiques. Le mode linéaire est appliqué à défaut de mode mieux adapté.

6. Le plan d'amortissement est défini à la date d'entrée du bien à l'actif. Toutefois, toute modification significative de l'utilisation prévue, par exemple durée ou rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif, entraîne la révision prospective de son plan d'amortissement. De même, en cas de dotation ou de reprise de dépréciations résultant de la comparaison entre la valeur actuelle d'un actif immobilisé et sa valeur nette comptable, il convient de modifier de manière prospective la base amortissable "

ARTICLE 6.1

Il est créé une sous-section 4 ainsi intitulée : " Conditions de comptabilisation et modalités d'évaluation des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles "

ARTICLE 6.2

Il est créé un article 322-5 ainsi rédigé :

" Art.322-5

1. L'entité doit apprécier à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, s'il existe un indice quelconque montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur.

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est comparée à sa valeur actuelle.

2. Pour apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif ait pu perdre de la valeur, une entreprise doit au minimum considérer les indices suivants :

- Externes : valeur de marché, changements importants, taux d'intérêt ou de rendement ;

- Internes : obsolescence ou dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions.

3. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisé, est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Toutefois, lorsque la valeur actuelle n'est pas jugée notablement, c'est à dire de manière significative, inférieure à la valeur nette comptable, cette dernière est maintenue au bilan.

La comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable de l'actif déprécié.

4. Les règles relatives à l'évaluation des dépréciations lors de leur première constatation s'appliquent à leur évaluation postérieure ".

ARTICLE 7.1

Il est créé une sous-section 5 ainsi intitulée " Modalités d'évaluation applicables aux actifs autres que les immobilisations incorporelles et corporelles ".

ARTICLE 7.2

Il est créé un article 322-6 ainsi rédigé :

" Art.322-6

A la clôture, la valeur nette comptable des éléments d'actif, autres que les immobilisations corporelles et incorporelles, est comparée à leur valeur actuelle à la même date, sous réserve des dispositions de l'article 333-4 relatives aux stocks et productions en cours faisant l'objet d'un contrat de vente ferme.

Dans les cas exceptionnels où il n'est pas possible de déterminer le coût d'acquisition ou le coût de production des stocks et productions en cours à la date de clôture, l'évaluation s'effectue conformément à l'article 333-5.

L'amointrissement de la valeur d'un élément d'actif, autre qu'une immobilisation corporelle ou incorporelle, résultant de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles, est constaté par une dépréciation, sous réserve des dispositions de l'article 332-7 relatif aux titres immobilisés, cotés, autres que les titres de participation et les titres immobilisés de l'activité de portefeuille, de l'article 342-5 relatif aux dettes et créances en monnaies étrangères, de l'article 342-6 relatif à d'autres opérations en monnaies étrangères, de l'article 371-1 relatif aux titres vendus à réméré, de l'article 372-2 et de l'article 372-3 relatifs aux variations de valeur des options de taux d'intérêt constatées sur les marchés organisés ou lors de transactions de gré à gré.

Lorsque les effets sont irréversibles, la dépréciation est constatée comme une perte ".

ARTICLE 7.3

Il est créé un article 322-7 ainsi rédigé :

" Art.322-7

Pour l'application des articles 322-1 et 322-5, la valeur brute des biens fongibles est déterminée soit à leur coût moyen pondéré d'acquisition ou de production, soit en considérant que le premier bien sorti est le premier bien entré ".

ARTICLE 8.1

Chapitre III - Modalités particulières d'évaluation et de comptabilisation

Section I - Immobilisations incorporelles et corporelles

Sous section 2 - A une date postérieure

L'article 331-8, dont les dispositions ont été reprises après modification aux articles 322-2 et 322-3, est ainsi rédigé :

" Art.331-8

Les définitions, conditions de comptabilisation et modalités d'évaluation des amortissements et dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles sont précisées aux articles 322-1 à 322-4 ".

ARTICLE 8.2

L'article 331-9, dont les dispositions ont été reprises après modification aux articles 322-3 et 322-4, est supprimé.

ARTICLE 9

Titre IV - Tenue, structure et fonctionnement des comptes

Chapitre III - Plan de comptes

Section 2 - Plan de comptes général

A l'article 431-1 : cadre comptable, classe 2, numéro 29, les termes " provisions pour dépréciations " sont remplacés par " dépréciations ".

ARTICLE 10

A l'article 432-1 : liste des comptes, les termes " provisions pour dépréciation " sont remplacés par " dépréciations " pour les comptes suivants :

classe 2 ; n° 29, 290, 291, 292 et 293

classe 6 ; n° 6816 et 6876

classe 7 ; n° 7816 et 7876.

ARTICLE 11

Chapitre IV - Fonctionnement des comptes

Section 2 - (classe 2)

Au compte 442/29, les termes " provisions pour dépréciation " sont remplacés par " dépréciations ".

ARTICLE 12

Titre V - Documents de synthèse

Chapitre III - Modèles de documents annuels – Annexe

Section 1 - Contenu de l'annexe

L'article 531-2/3 est modifié comme suit :

" L'annexe doit comporter les informations suivantes, dès lors qu'elles sont significatives :

1. Amortissements

Pour chaque catégorie d'immobilisations, une information est fournie sur :

- l'utilisation ou les taux d'amortissement utilisés ;
- les modes d'amortissement utilisés ;
- le(s) poste(s) du compte de résultat dans le(s)quel(s) est incluse la dotation aux amortissements.
- la nature et l'incidence d'un changement d'estimation comptable ayant un impact significatif sur l'exercice ou dont on peut s'attendre à ce qu'il ait un impact significatif sur les exercices ultérieurs.

En cas de comptabilisation séparée des différents éléments d'un actif du fait d'utilisations différentes, indication de la valeur brute, de l'utilisation ou du taux d'amortissement et du mode d'amortissement utilisé pour chacun des éléments.

2. Dépréciations

Pour les dépréciations comptabilisées ou reprises au cours de l'exercice pour des montants individuellement significatifs, une information est fournie sur :

- le montant de la dépréciation comptabilisée ou reprise ;
- la valeur actuelle retenue : valeur vénale ou valeur d'usage ; si la valeur vénale est retenue, la base utilisée pour déterminer ce prix (par référence à un marché actif ou de toute autre façon) ; si la valeur d'usage est retenue, les modalités de détermination de celle-ci,
- le(s) poste(s) du compte de résultat dans le(s)quel(s) est incluse la dotation ;

- les évènements et circonstances qui ont conduit à comptabiliser ou à reprendre la dépréciation.

3. Rapprochement entre les valeurs comptables à l’ouverture et à la clôture de l’exercice

Un rapprochement entre les valeurs comptables à l’ouverture et à la clôture de l’exercice, doit faire apparaître :

- les amortissements comptabilisés au cours de l’exercice ;
- les dépréciations comptabilisées au cours de l’exercice ;
- les dépréciations reprises au cours de l’exercice ;

En outre, pour chaque catégorie d’actifs, corporels et incorporels, une information est fournie sur la valeur brute comptable et le cumul des amortissements (regroupé avec le cumul des dépréciations) à l’ouverture et à la clôture de l’exercice ".

Article 13.1

Section II - Informations de l’annexe présentées sous forme de tableau

Sous section 1 - Système de base

Article 532-2. Tableau des amortissements

L’intitulé de l’article 532-2 est modifié comme suit " Tableau des amortissements et des dépréciations ".

Il est créé un article 532-2.1. Tableau des amortissements.

Article 13.2

Il est créé un article 532-2.2 inséré après l’article 532-2.1. Tableau des dépréciations.

"Art.532-2.2 Tableau des dépréciations

	<i>Situations et mouvements (b)</i>			
	A	B	C	D
RUBRIQUES (a)	Dépréciations au début de l’exercice	Augmentations : dotations de l’exercice	Diminutions reprises de l’exercice	Dépréciations à la fin de l’exercice (c)
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Total				

(a) A développer si nécessaire.

(b) Les entités subdivisent les colonnes pour autant que de besoin.

(c) Le montant des dépréciations à la fin de l'exercice est égal à la somme algébrique des colonnes précédentes ($A + B - C = D$).

ARTICLE 14.

Titre IV

Chapitre I – Organisation de la comptabilité

A l'article 410-6, les termes " sont cotés et paraphés " sont remplacés par " peuvent être cotés et paraphés ".

ARTICLE 15. DATE ET CONSEQUENCES DE LA PREMIERE APPLICATION. MESURES TRANSITOIRES

Article 15.1 Date et conséquences de la première application

Le présent règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005. Toutefois les entreprises et entités peuvent appliquer le présent règlement aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2002.

Tous les changements résultant de la première application de ce règlement, y compris les changements de plan d'amortissement et de modalités de calcul de la valeur d'usage, sont traités selon les dispositions générales de l'article 314-1 du règlement n°99.03 du CRC relatif au plan comptable général à savoir :

" Lors de changements de méthodes comptables, l'effet, après impôt, de la nouvelle méthode est calculé de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée. Dans les cas où l'estimation de l'effet à l'ouverture ne peut être faite de façon objective, en particulier lorsque la nouvelle méthode est caractérisée par la prise en compte d'hypothèses, le calcul de l'effet du changement sera fait de manière prospective. Ainsi, les changements de méthodes conduisant à inscrire à l'actif des frais de recherche et de développement ne peuvent être appliqués que de manière prospective, c'est-à-dire aux nouveaux projets.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, est imputé en " report à nouveau " dès l'ouverture de l'exercice sauf si, en raison de l'application de règles fiscales, l'entreprise est amenée à comptabiliser l'impact du changement dans le compte de résultat ".

Dans ce cadre, il est considéré que l'effet à l'ouverture des changements, y compris pour les changements de plan d'amortissement et de modalités de calcul de la valeur d'usage, peut dans tous les cas, être estimé de façon objective. La méthode prospective ne peut donc pas être appliquée.

Pour l'application des dispositions de l'article 531-1 du règlement n°99-03 du CRC, stipulant de mentionner en annexe les effets sur le résultat et les capitaux propres des exercices précédents, il est considéré, compte tenu des difficultés d'estimation au delà d'un exercice,

que les informations comparatives ne sont pas obligatoires en ce qui concerne les nouvelles modalités de calcul de la valeur d'usage et leurs conséquences sur la dépréciation.

Article 15.2 - Mesures transitoires

Mesures transitoires relatives à la comptabilisation des actifs par composants pour les grosses réparations prévues par le règlement n° 2000-06 du CRC sur les passifs, applicables jusqu'à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

S'agissant :

- des dépenses qui ont pour objet de modifier des installations ou de prolonger leur durée de vie ou de remplacer tout ou partie des actifs,
- ainsi que des dépenses qui font l'objet de programmes pluriannuels de grosses réparations ou de grandes révisions, 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,

les entreprises doivent à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2003 :

- soit constituer des provisions pour grosses réparations,
- soit appliquer la méthode de comptabilisation des actifs par composants.

Pour les exercices clos au 31 décembre 2002, les entreprises devront maintenir les traitements comptables antérieurs.

CONSEIL NATIONAL DE LA COMPTABILITE

NOTE DE PRESENTATION DE L'AVIS N°2004-11 DU 23 JUIN 2004 RELATIF AUX MODALITES D'APPLICATION DE LA COMPTABILISATION PAR COMPOSANTS ET DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN DANS LES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

(RESULTANT DU REGLEMENT N° 2000-06 RELATIF AUX PASSIFS ET DU REGLEMENT N° 2002-10 RELATIF A L'AMORTISSEMENT ET LA DEPRECIATION DES ACTIFS, MODIFIE PAR LE REGLEMENT N° 2003-07)

Les organismes de logement social concernés par les dispositions du présent avis peuvent être classés en deux catégories selon qu'ils relèvent du secteur réglementé HLM ou non.

Organismes relevant du secteur HLM

- Sociétés anonymes et fondations d'HLM et sociétés anonymes coopératives d'HLM.
- Offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce (loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).
- Offices publics d'HLM et offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) soumis aux règles de la comptabilité publique.

Organismes hors secteur HLM

- Sociétés d'économie mixtes.
- Associations loi de 1901.
- Fondations.

1 – REGLEMENTATION COMPTABLE PREEXISTANTE

Ces différents organismes sont tenus d'établir des comptes annuels selon les règles du règlement n° 99-03 relatif au plan comptable général. Toutefois des règles particulières ont été arrêtées par différents avis de conformité repris dans plusieurs instructions :

- Instruction comptable applicable aux SA et fondations d'HLM et aux sociétés coopératives d'HLM, n° 92-10 du 27 avril 1992 avec deux avenants applicables respectivement les 1^{er} janvier 1995 et 31 décembre 1997.

Avis de conformité du CNC des 1^{er} juillet 1984, des 9 et 18 janvier 1995

- Instruction comptable applicable aux OPAC soumis en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce, n° 95-7 TO applicable au 1^{er} janvier 1996 et avenant n° 98-4 TO du 6 avril 1998.

Avis de conformité du CNC des 9 et 18 janvier 1995

- Instructions comptables applicables aux OPHLM et aux OPAC soumis aux règles de la comptabilité publique.

Circulaire n° 88-40 du 29 avril 1988
Avis de conformité du CNC du 3 juillet 1987
Instruction n° 90-12 du 20 septembre 1990
Instruction du 14 mars 1996
Avenant du 16 janvier 1998

Ces différentes instructions prévoient des règles particulières en matière de calcul des amortissements et des provisions pour grosses réparations.

1.1 – Amortissements

L'amortissement, selon le plan comptable général en vigueur lors de l'élaboration des différents avis de conformité correspond " à la constatation comptable d'un amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif résultant de l'usage, du temps, du changement technique ou de tout autre cause dont les effets sont jugés irréversibles ".

Les organismes ont le choix entre l'amortissement linéaire qui est " le plus commode à utiliser ", et l'amortissement progressif. Les instructions précisent que la durée maximum des constructions légères est de 15 ans et de 50 ans pour les immeubles de rapport.

Par ailleurs, en application des articles R 423-70, R 423-22 et R 423-42 du code de la construction et de l'habitat, les amortissements devant permettre au minimum de compenser le remboursement en capital de la totalité des emprunts ayant financé les opérations, les dotations globales cumulées aux comptes d'amortissements des immobilisations locatives doivent être au moins égales au montant cumulé des remboursements de la totalité des emprunts contractés pour le financement de ces opérations.

En pratique, certains organismes pratiquent l'amortissement linéaire, d'autres l'amortissement par palier progressif de 10 ans ou selon des annuités constantes.

1.2 – Provisions pour grosses réparations

Les différents organismes comptabilisent des provisions pour grosses réparations qui comprennent :

- des travaux d'amélioration ;
- des grosses réparations ;
- des dépenses de gros entretien ;
- et des dépenses d'entretien courant.

Ces dotations aux PGR présentent les caractéristiques suivantes :

- elles sont annuelles et obligatoires sauf pour les cinq premières années de mise en service ou après l'achèvement des constructions ;
- elles sont calculées sur la base des montants d'origine des coûts des constructions et des VRD comptabilisés à l'actif et revalorisés selon l'indice INSEE, et non sur des travaux identifiés programmés ;

- leur montant ne peut être inférieur à 0,6 % (0,5% pour les SEM) de l'assiette définie ci-avant.

2 – Application des nouvelles règles résultant des règlements du CRC

Ces différentes dispositions doivent être actualisées compte tenu des changements apportés par différents règlements du CRC.

Dans une lettre du 6 février 2002 adressée au président de la CNCC, la Chancellerie a en effet confirmé que " les avis relatifs à des adaptations professionnelles, non intégrés dans le règlement n° 99-03 et adoptés postérieurement par le Conseil de la réglementation comptable (dont, au cas particulier l'avis n° 2000-06 relatif aux passifs) s'appliquent de plein droit, dès leur publication au Journal Officiel, à l'ensemble " des entités et professions, y compris celles qui avaient fait l'objet d'un avis de conformité antérieurement à la publication, le 29 avril 1999, du règlement n° 99-03 ".

Dans ce cadre, la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, pour le Ministre de l'équipement prédécesseur du Ministre de l'emploi, du travail et de la cohésion sociale, et du Secrétaire d'état au logement, a demandé au président du Conseil national de la comptabilité de réunir un groupe de travail pour examiner les modalités d'application des règlements du CRC n° 2000-06 sur les passifs et n° 2002-10 relatif à l'amortissement et à la dépréciation³.

Le groupe de travail, associant des représentants du Ministère, des différents organismes du logement social, de la CNCC et du Centre scientifique et technique du bâtiment – CSTB - a élaboré le présent avis soumis à la section des entreprises qui aborde les points évoqués ci-après. Après l'adoption de l'avis, Le Ministère en charge du logement procédera à l'adaptation et à la modification des différentes instructions et circulaires en fonction des nouvelles dispositions prévues.

2-1 – Détermination des composants

Pour ventiler la valeur brute des immeubles, le groupe s'est appuyé sur les études techniques conduites par le CSTB réalisées sur un échantillon statistique représentatif, en fonction des lots de travaux retenus lors de la construction. Cette analyse conduisait dans un premier temps à retenir un nombre trop important de composants dont les fréquences de renouvellement n'étaient pas homogènes avec les durées de vie théorique.

2-1-1 - Principe général

A l'issue de ces travaux, le groupe a arrêté la décomposition des immeubles de logement social en fonction des deux critères suivants :

- durée de vie des différents éléments des constructions ressortant d'études réalisées par le CSTB et importance de ces éléments dans le coût global ;
- fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions sans prise en considération de l'importance de chacun des éléments dans le coût de la construction.

³ Le règlement n° 2002-10 a été complété par le règlement n° 2003-07 du 12 décembre 2003 qui a modifié l'article 15 relatif aux mesures transitoires

Cette méthode conduit à proposer une décomposition initiale minimum en cinq composants, qui correspondent aux éléments les plus fréquemment renouvelés et trois durées d'amortissements (50, 25 et 15 ans), selon les modalités précisées en annexe A.

- Structure et ouvrages assimilés ;
- Menuiseries extérieures ;
- Chauffage collectif ou individuel ;
- Étanchéité ;
- Ravalement avec amélioration.

Selon la situation et l'état des immeubles, le nombre minimum de composants répondant aux conditions de comptabilisation peut varier, et correspondre notamment les trois composants supplémentaires suivants (annexe A) :

- Électricité ;
- Plomberie/sanitaire ;
- Ascenseur.

S'agissant des amortissements, les organismes de logement social peuvent dans certains cas, retenir des durées d'utilisation différentes, à condition qu'elles correspondent aux durées réelles d'utilisation, dûment justifiées en annexe.

2-1-2 - Autres dispositions

Des précisions sont apportées sur le traitement des travaux de réhabilitation comptabilisés à l'actif à la date de la première application et les opérations ultérieures, ainsi que pour les autres travaux.

Dans tous les cas, la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charge. Celle-ci est calculée selon les modalités mentionnées dans l'avis.

S'agissant du mode d'amortissement, les organismes doivent retenir l'amortissement linéaire et ne peuvent plus pratiquer l'amortissement progressif.

2-2 – Première application

Les organismes de logement social peuvent appliquer l'une des deux méthodes indiquées par l'avis n° 2003-E du Comité d'urgence joint en annexe E :

- méthode de reconstitution du coût historique amorti ;
- méthode de réallocation des valeurs comptables.

2-3 – Provisions pour gros entretien

Pour les organismes de logement collectif qui retiennent l'option de comptabiliser les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions sous forme de provisions, et non de composants séparés, celles-ci sont déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels. Une liste indicative des dépenses pouvant être ainsi comptabilisées, est mentionnée en annexe B.

2-4- Opérations particulières

Le groupe a examiné les opérations particulières suivantes :

- subventions ;
- immeubles construits et exploités dans le cadre de conventions conclues avec les collectivités ou organismes publics au privés ;
- travaux non réalisés à la date d'échéance ;
- garantie d'exploitation.

ANNEXE A**Détermination des composants des immeubles de logement social**

Décomposition minimum

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

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

En fonction des hypothèses retenues, il résulte que :

- tous les composants autres que ceux qui sont retenus par l'organisme sont inclus dans le composant " Structure et ouvrages assimilés " ;
- les pourcentages des composants isolés sont déterminés à partir de la décomposition de travaux la plus détaillée (exemple : un lot chauffage qui n'est pas agrégé avec d'autres lots de travaux) ;
- le composant " Chauffage " ne comprend que les constituants de ce lot de travaux qui feront normalement l'objet d'un renouvellement ;
- si le composant " Etanchéité " n'est pas retenu (bâtiment avec couverture), le pourcentage correspondant est ajouté au composant de la structure et ouvrages assimilés.

Décompositions supplémentaires

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 " ;
- le composant électricité 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 ;
- le composant " Plomberie/ Sanitaire " inclut les éléments d'une durée de vie inférieure à 50 ans.

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

ANNEXE B

Liste indicative des provisions pour gros entretien

- 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),
- travaux d'entretien des aménagements extérieurs,
- travaux d'entretien important des équipements : ascenseurs, chaudières, électricité...
- curage des égouts,
- travaux d'élagage.

(*) *Les ravalements avec amélioration sont analysés à l'annexe A (constatation d'un composant et sortie de la valeur nette comptable remplacée).*

ANNEXE C

Méthode de réallocation des valeurs comptables nettes (pas d'impact en capitaux propres)

Exemple

Traitement de l'immeuble d'origine

Immeuble collectif mis en service le 1^{er} janvier 1983

Valeur d'origine : 4 306 362

Amortissements cumulés constatés au 31/12/2004 (linéaire sur 45 ans): 2 113 269
 Valeur nette comptable au 31/12/2004 : 2 193 093

	Immobilisation	Composant 50 ans (structure et ouvrages assimilés)	Composant 25 ans (menuiseries extérieures et chauffage collectif)	Composant 15 ans (étanchéité et ravalement avec amélioration)
Part du composant dans l'immobilisation totale	100%	90,3 %	6,5 %	3,2 %
Valeur brute	4 306 362	3 888 645	279 914	137 803
Amortissements	2 113 269	1 908 282	137 362	67 625
Valeur nette comptable	2 193 093	1 980 363	142 552	70 178
Durée d'amortissement restant à courir		28 ans	3 ans	(1983 + 15) ^x 8 ans

On considère que le composant C, d'une durée de 15 ans, mais qui n'est pas totalement amorti a été renouvelé à son échéance.(réalisation de travaux de réhabilitation).

ANNEXE D

Méthode de réallocation des valeurs comptables nettes (pas d'impact en capitaux propres)

Immeuble avec subvention

Exemple

Traitement de l'immeuble d'origine

Immeuble collectif mis en service le 1^{er} janvier 1983

Valeur d'origine : 4 306 362

Amortissements cumulés constatés au 31/12/2004 (linéaire sur 45 ans): 2 113 269

Valeur nette comptable au 31/12/2004 : 2 193 093

	Immobilisation	Composant 50 ans (structure et ouvrages assimilés)	Composant 25 ans (menuiseries extérieures et chauffage collectif)	Composant 15 ans (étanchéité et ravalement avec amélioration)
Part du composant dans l'immobilisation totale	100%	90,3 %	6,5 %	3,2 %
Valeur brute	4 306 362	3 888 645	279 914	137 803
Amortissements	2 113 269	1 908 282	137 362	67 625
Valeur nette comptable	2 193 093	1 980 363	142 552	70 178
Durée d'amortissement restant à courir		28 ans	3 ans	(1983 + 15) ^x 8 ans

On considère que le composant C, d'une durée de 15 ans, mais qui n'est pas totalement amorti a été renouvelé à son échéance. (réalisation de travaux de réhabilitation).

Subvention égale à 12% de la valeur d'origine du bien : 516 763

Cumul des reprises de subvention au 31/12/2004 : 253 592

Les subventions doivent être ventilées proportionnellement entre les différents composants. La reprise doit intervenir au même rythme que l'amortissement des composants. Si cette décomposition n'est pas significative, les subventions sont reprises au même rythme que l'amortissement du composant structure.

1) Ventilation des subventions en fonction des composants

	Immobilisation	Composant 50 ans (structure et ouvrages assimilés)	Composant 25 ans (menuiseries extérieures et chauffage collectif)	Composant 15 ans (étanchéité et ravalement avec amélioration)
Part du composant dans l'immobilisation totale	100%	90,3 %	6,5 %	3,2 %
Valeur brute subvention	516 763	466 637	33 590	16 536
Reprises subventions	253 592	228 994	16 483	8 115
Valeur résiduelle subvention à reprendre	263 171	237 643	17 107	8 421
Durée de reprise de la subvention		28 ans	3 ans	(1983 + 15) ^ 8 ans

2) Pas de ventilation des subventions

	Immobilisation
Valeur brute subvention	516 763
Reprises subventions	253 592
Valeur résiduelle subvention à reprendre	263 171
Durée de reprise de la subvention	28 ans

ANNEXE E

CONSEIL NATIONAL DE LA COMPTABILITE

AVIS N° 2003-E DU 9 JUILLET 2003 DU COMITE D'URGENCE

CONCERNANT LES MODALITES DE PREMIERE APPLICATION DE LA COMPTABILISATION PAR COMPOSANTS ET DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES PREVUES A L'ARTICLE 15 DU REGLEMENT N° 02-10 DU CRC RELATIF A L'AMORTISSEMENT ET LA DEPRECIATION DES ACTIFS

Le Comité d'urgence réuni le 9 juillet 2003 a émis l'avis suivant, concernant les modalités de première application de la comptabilisation des composants et des dispositions transitoires prévues à l'article 15 du règlement n° 02-10 du CRC relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs. Comme pour le règlement n° 00-06 du CRC relatif aux passifs et n° 02-10, les provisions et les amortissements spécifiques des entreprises concessionnaires sont exclues du champ d'application de l'avis.

1 - Rappel des dispositions comptables

Règlement n° 00-06 du CRC relatif aux passifs

Compte 1572 : Provisions pour grosses réparations

§5.10 de l'avis n° 00-01 du CNC relatif aux passifs " Grosses réparations "

" Les programmes pluriannuels de grosses réparations peuvent être analysés en deux catégories :

- Les dépenses qui ont pour objet de modifier des installations ou de prolonger leur durée de vie ou [1^{ère} catégorie] de remplacer tout ou partie des immobilisations existantes: ces dépenses ont le caractère d'immobilisations et ne peuvent être anticipées par le biais de provisions pour risques et charges ;
- Les dépenses d'entretien qui ont pour seul but de vérifier le bon état de fonctionnement des installations (révisions d'avions pour motif de sécurité) et d'y apporter un entretien (carénage de la coque des navires) sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement [2^{ème} catégorie].

Dans ce second cas, l'obligation peut résulter de la loi, de règlements ou être implicite du fait de pratiques constantes de l'entité en la matière. A la date de clôture, la probabilité de sortie de ressources est directement liée à l'usage passé de l'installation. En conséquence, un passif doit être constaté à hauteur de la quote-part des dépenses futures d'entretien rapportée linéairement à l'usage passé. "

Article 322-3 du règlement n° 99-03 du CRC relatif au plan comptable général modifié par l'article 5-2 du règlement n° 02-10 du CRC

" [1^{ère} catégorie] 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'amortissement propres, doivent être comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements.

[2^{ème} catégorie] Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de grosses réparations ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entreprise, doivent être comptabilisées dès l'origine comme un composant distinct de l'immobilisation, si aucune provision pour grosses réparations 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 suivantes : "

Le Comité note que la première catégorie n'englobe pas les dépenses d'amélioration des actifs qui ont pour objet de modifier des installations ou de prolonger leur durée de vie, et qui doivent être comptabilisées en immobilisations au moment où la dépense est engagée.

Règlement n° 02-10 du CRC

article 15.2 - Mesures transitoires

" Mesures transitoires relatives à la comptabilisation des actifs par composants pour les grosses réparations prévues par le règlement n° 2000-06 du CRC sur les passifs, applicables jusqu'à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

S'agissant :

[1^{ère} catégorie] des dépenses qui ont pour objet de modifier des installations ou de prolonger leur durée de vie ou de remplacer tout ou partie des actifs,

[2^{ème} catégorie] ainsi que des dépenses qui font l'objet de programmes pluriannuels de grosses réparations ou de grandes révisions, 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,

les entreprises doivent à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2003 :

- soit constituer des provisions pour grosses réparations ;
- soit appliquer la méthode de comptabilisation des actifs par composants.

Pour les exercices clos au 31 décembre 2002, les entreprises devront maintenir les traitements comptables antérieurs. "

Le Comité note que dans la première catégorie, les dépenses d'amélioration auraient dû être exclues du texte, s'agissant de coûts obligatoirement capitalisables conformément à l'article 211-1 du règlement n° 99-03 du CRC relatif au plan comptable général. Au cas où elles auraient été comptabilisées à tort en charges, elles ne peuvent être retraitées qu'en application des dispositions relatives aux corrections d'erreur visées à l'article 314-3 du règlement n° 99-03 du CRC, et non sur le fondement de la première application de la comptabilisation par composants.

article 15.1 Date et conséquences de la première application

" Le présent règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005. Toutefois les entreprises et entités peuvent appliquer le présent règlement aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2002. "

Tous les changements résultant de la première application de ce règlement, y compris les changements de plan d'amortissement et de modalités de calcul de la valeur d'usage, sont traités selon les dispositions générales de l'article 314-1 du règlement n° 99-03 du CRC relatif au plan comptable général applicables en cas de changement de méthode. "

Le règlement prévoit que " dans ce cadre, il est considéré que l'effet à l'ouverture des changements, y compris pour les changements de plan d'amortissement et de modalités de calcul de la valeur d'usage, peut dans tous les cas, être estimé de façon objective. La méthode prospective ne peut donc pas être appliquée. "

Le Comité d'urgence note que la première application du règlement n° 02-10 du CRC relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs est nécessairement rétrospective.

2 - Constitution des provisions pour grosses réparations

Le Comité note que :

a) la constitution de provisions pour grosses réparations pour la première fois conduit les entreprises à effectuer en grande partie le travail d'analyse des composants des immobilisations ;

b) le choix offert par les mesures transitoires :

- s'arrêtera, pour la première catégorie, automatiquement lors de l'entrée en vigueur du règlement n° 02-10 au 1^{er} janvier 2005, la méthode de comptabilisation par composants devenant obligatoire ;
- perdurera, pour la deuxième catégorie, lors de l'entrée en vigueur du règlement n° 02-10 au 1^{er} janvier 2005.

3 - Méthodes de première comptabilisation des composants

En pratique trois méthodes sont proposées, deux méthodes compatibles avec la norme IFRS 1 et une autre méthode inspirée des travaux en cours de l'AICPA.

3.1 - Méthode de reconstitution du coût historique amorti

Cette méthode qui consiste, non seulement à reconstituer le coût réel historique des composants, mais aussi les amortissements qui auraient dû être appliqués, s'applique quelle que soit la valeur nette comptable de l'actif concerné, y compris quand elle est nulle. Les valeurs brutes historiques sont reconstituées soit à partir des factures de l'époque soit par d'autres méthodes (par exemple, décomposition en fonction de la répartition actuelle du coût à neuf).

Toutefois, pour que l'approche par composants en règles françaises aboutisse au même résultat que les dispositions de première application prévues par la norme IFRS 1, il est nécessaire que les conditions relatives à la détermination du coût d'acquisition soient conformes aux autres normes de l'IASB (IAS 16 et 23 notamment) et tiennent compte des durées d'utilisation mesurées par la consommation des avantages économiques attendus de l'actif (structure/composants), indépendamment des durées fiscales.

Cette méthode, nécessairement rétrospective, se déroule selon les modalités suivantes.

- Rechercher les factures d'origine ou afférentes au dernier remplacement et porter les montants des différents composants à l'actif du bilan puis, recalculer les amortissements sur ces valeurs en fonction de la date d'acquisition et des nouvelles durées d'utilisation.
- S'il n'y a pas eu de remplacement, la valeur d'origine de l'immobilisation n'est pas modifiée et il n'y a pas d'augmentation ou de diminution de la valeur brute inscrite à l'actif pour une immobilisation considérée. Cela étant, si l'entreprise veut modifier le plan d'amortissement pour retenir des durées d'utilisation différentes, elle doit au préalable, procéder à la ventilation par composants (selon les modalités indiquées ci-après).
- S'il y a eu des remplacements, il convient de reconstituer le coût du dernier remplacement et de l'inscrire à l'actif après avoir sorti la valeur nette comptable -VNC- de l'élément remplacé.

Cette méthode revient à immobiliser des dépenses comptabilisées antérieurement en charges lors du remplacement et à traiter la quote part VNC du composant remplacé comme une mise au rebut. Dans ce cas, il peut y avoir une augmentation ou diminution des valeurs brutes inscrites à l'actif du bilan. (impact en capitaux propres/ exemple en annexe).

S'il est impossible d'identifier les factures d'origine, les entreprises peuvent décomposer les valeurs brutes des immobilisations selon la répartition du coût actuel à neuf en fonction des données techniques. Il peut être également envisagé d'appliquer au coût d'acquisition comptabilisé à l'actif du bilan, le pourcentage de ventilation des catégories de composants, constaté sur des immobilisations récentes ou rénovées, pondéré le cas échéant par les variations de conditions économiques et d'évolutions techniques. Après l'opération de reconstitution du coût de l'actif (i.e. structure et autres composants), il convient de recalculer les amortissements (impact en capitaux propres) en fonction des différentes durées d'utilisation qui peuvent être plus courtes mais aussi pour certains, plus longues (pour la structure notamment).

Le Comité note que cette méthode est compatible avec la norme IFRS 1.

3.2 - Méthode de réallocation des valeurs comptables

Cette méthode consiste à réallouer les valeurs nettes comptables actuelles pour reconstituer les composants de l'actif. Cette ventilation est appliquée aux valeurs brutes et aux amortissements constatés qui constitueront les nouvelles bases amortissables. Les immobilisations totalement amorties ne sont pas reconstituées. En revanche, les composants sont comptabilisés ultérieurement à l'actif lors de leur renouvellement, ce qui implique une sortie d'actif dont la VNC doit être en principe égale à zéro.

Cette méthode, rétrospective au niveau de la reconstitution des composants, est prospective quant au calcul des amortissements (pas d'impact en capitaux propres/exemple en annexe).

Le Comité note que cette solution simple, inspirée des travaux de l'IACPA, n'est pas compatible avec la norme IFRS 1.

3.3 - Option offerte par la norme IFRS 1 d'évaluer les actifs à la juste valeur, à la date de première application (structure+composants)

L'entreprise peut, pour déterminer le coût d'origine des composants, utiliser la juste valeur de l'actif à la date de première application et ventiler cette valeur par composants i.e. structure et composants. Cette option peut être exercée immobilisation par immobilisation. Dans cette méthode, il n'y a pas de recalcul des amortissements. Les justes valeurs constituent les nouvelles valeurs et sont amorties sur les durées résiduelles restant à courir. Cette méthode peut conduire à une augmentation ou minoration de la valeur de l'actif (impact en capitaux propres) et s'applique quelle que soit la valeur nette comptable de l'immobilisation, y compris lorsqu'elle est nulle.

Le Comité note qu'en l'absence de réévaluation libre de l'ensemble des immobilisations corporelles et financières prévue à l'article 350-1 du règlement n° 99-03 du CRC, l'exercice de l'option " juste valeur " conduisant à une réévaluation partielle n'est pas conforme aux dispositions susvisées en vigueur pour les comptes individuels et consolidés.

Conséquences pour les sociétés devant appliquer les normes de l'IASB pour l'établissement des comptes consolidés au 1^{er} janvier 2005.

Les sociétés qui voudraient appliquer la méthode par composants au 1^{er} janvier 2003, seront-elles dispensées de retraiter les comptes lors du passage aux IFRS au 1^{er} janvier 2005 ?

Le Comité note que :

- les entreprises qui voudraient appliquer la méthode par composants dès le 1^{er} janvier 2003 selon la méthode du coût historique amorti doivent, si elles veulent éviter un retraitement au 1^{er} janvier 2005, veiller à ce que toutes les conditions prévues par les autres normes de l'IASB pour la détermination du coût d'entrée (capitalisation des coûts) et des durées d'utilisation, soient remplies.
- l'exercice de l'option " juste valeur " immobilisation par immobilisation n'est pas possible en vertu des règles françaises actuelles. La seule manière certaine d'éviter un retraitement des valeurs d'entrée au 1^{er} janvier 2005 pour ces sociétés, est d'attendre cette date pour appliquer, soit l'approche par composants, soit l'option " juste valeur " dans les comptes consolidés ou celle de la transposition de la directive de modernisation (article 12) si elle est antérieure au 1^{er} janvier 2005.

4 - Le Comité d'urgence émet l'avis suivant (cf. tableau annexe 1)

Le Comité, compte tenu des éléments évoqués ci avant confirme les dispositions transitoires pour les provisions pour grosses réparations relevant des 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, (cf. §4.1 et §4.2).

En outre, le Comité note que :

- l'option pour la méthode par composants est irréversible. Elle doit être effectuée en une fois au titre d'un exercice ;
- les entreprises peuvent appliquer la méthode de comptabilisation par composants dans les comptes consolidés, et conserver ou constituer des provisions pour grosses réparations dans les comptes individuels, mais pas l'inverse ;
- les entreprises peuvent opter pour la méthode de comptabilisation par composants pour les provisions pour grosses réparations de remplacement relevant de la 1^{ère} catégorie sur l'exercice 2003 ou 2004, et conserver ou constituer des provisions pour grosses réparations pour les dépenses relevant de la 2^{ème} catégorie.

4.1 - Provisions pour grosses réparations concernant les dépenses qui ont pour objet de remplacer tout ou partie des actifs [1^{ère} catégorie]

Le Comité d'urgence rappelle que, pour les comptes consolidés et individuels :

- si les entreprises constataient des provisions pour grosses réparations concernant des dépenses relevant de la 1^{ère} catégorie, elles doivent maintenir le traitement antérieur, sauf si la méthode de comptabilisation par composants est utilisée (cf. 4.3) ;
- si les entreprises ne constataient pas de provisions pour grosses réparations concernant des dépenses relevant de la 1^{ère} catégorie, elles doivent constituer des provisions pour grosses réparations ou opter pour la méthode de comptabilisation par composants. (cf. 4.3).

4.2 - Provisions pour grosses réparations concernant les dépenses faisant l'objet de programmes pluriannuels de grosses réparations ou de grandes révisions, 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 initialement prévue [2^{ème} catégorie]

Le Comité d'urgence considère, pour les comptes individuels et consolidés, que la comptabilisation de provisions pour grosses réparations concernant les dépenses relevant de la 2^{ème} catégorie est obligatoire pour toutes les entreprises à compter du 1^{er} janvier 2003 et maintenue après le 1^{er} janvier 2005, sauf si l'entreprise opte pour la méthode de comptabilisation par composants (cf. 4.3).

4.3 - Modalités de comptabilisation des composants

Le Comité considère que lors de la première application de la méthode de comptabilisation par composants, l'entreprise peut opter pour les modalités suivantes qui peuvent en outre être choisies de manière différente entre les deux catégories de dépenses :

- Reconstitution du coût historique des composants : cette méthode est totalement rétrospective.
- Réallocation des valeurs comptables : c'est une solution intermédiaire applicable dans les comptes consolidés et individuels. Cette méthode est à la fois rétrospective avec la réallocation des valeurs brutes et des amortissements et prospective pour le calcul des amortissements à pratiquer dans le futur.

L'approche " juste valeur " n'a pas été retenue car elle ne peut pas être appliquée au regard des textes français en vigueur. Cependant, cette méthode sera applicable dès la transposition de la directive européenne, si l'option est retenue en France.

Le Comité appelle l'attention sur les difficultés d'application de la méthode par composants dans les comptes individuels tant que ses conséquences fiscales n'auront pas été précisées et émet le vœu que l'administration fiscale considère le traitement des différences d'amortissements sur la période antérieure pour la première méthode (reconstitution du coût historique des composants) ainsi que la reprise de provisions quelle que soit la méthode retenue. Ce traitement fiscal devrait être neutre de telle façon à ne pas privilégier un traitement comptable plutôt qu'un autre.

Annexe 1 : Tableau de synthèse des mesures transitoires pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2003 et jusqu'à l'entrée en vigueur du règlement n° 02-10 du CRC

Le tableau de synthèse récapitule l'ensemble des solutions et choix possibles avant l'entrée en vigueur du règlement n° 02-10 du CRC.

Comptes individuels et comptes consolidés (a)

	Cas où des provisions ont été constituées antérieurement à l'exercice ouvert à compter du 01/01/2003	Cas où aucune provision n'a été constituée antérieurement à l'exercice ouvert à compter du 01/01/2003
1 ^{ère} catégorie	maintien ou composants (1) (2)	provision ou composants (1) (2)
Provisions pour grosses réparations (renouvellement) (b)		
2 ^{ème} catégorie	maintien ou composants (1) (2)	provision ou composants (1) (2)
Provisions pour grosses réparations (entretien/révision) (b)		

a) Les choix (provisions pour grosses réparations ou composants) peuvent être différents entre les comptes consolidés et les comptes individuels.

b) Les choix (provisions pour grosses réparations ou composants) peuvent être différents d'une catégorie de dépenses à l'autre (1^{ère} et 2^{ème} catégorie). En revanche, le traitement doit être identique pour toutes les immobilisations qui ont donné lieu à la même catégorie de provisions pour grosses réparations.

1) Choix pour les modalités de détermination des composants entre méthode de reconstitution du coût historique (méthode préférentielle compatible avec IFRS 1) et reconstitution des valeurs comptables (méthode inspirée des travaux de l'AICPA).

2) Traitement fiscal :

- Les provisions pour grosses réparations concernant des dépenses de 1^{ère} catégorie sont déductibles si elles remplissent les conditions énoncées à l'article 39-1-5° du code général des impôts.

- Les provisions pour grosses réparations concernant des dépenses de 2^{ème} catégorie sont déductibles si elles remplissent les conditions énoncées à l'article 39-1-5° du code général des impôts.

L'administration fiscale étudie la question de la déduction des amortissements constatés sur des composants relatifs à la 1^{ère} catégorie.

L'administration fiscale n'admet pas, à ce jour, la déduction des amortissements constatés sur des composants relatifs à la 2^{ème} catégorie.

Annexe 2 : Méthode de détermination des composants

Il n'est pas envisageable de donner une méthode de décomposition des immobilisations par secteur d'activité avec des durées propres à chaque composant.

En revanche, le Comité propose d'appliquer les éléments de méthodologie suivants pour déterminer de façon générale les composants.

1.1 - Dispositions générales

Rappel des conditions :

- identifier les éléments principaux d'immobilisations corporelles ;
- devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers ;
- ayant des durées d'utilisation différentes ou procurant des avantages économiques à l'entreprise selon un rythme différent.

Première étape technique

Une étude préalable doit être faite par les services techniques quant aux possibilités de ventilation des éléments principaux en composants et aux fréquences de renouvellement.

Deuxième étape comptable

Ces données techniques doivent être rapprochées des règles de comptabilisation des actifs. Les propositions techniques confrontées aux données historiques de remplacement ou le cas échéant de constatation de provisions pour grosses réparations, seront le plus souvent revues pour arrêter un nombre plus réduit de composants.

Suivant la nature de l'activité et son importance, un élément pourra être considéré comme un composant par une entreprise ou un groupe et pas pour une autre selon l'utilisation de l'immobilisation (activité principale, activité annexe ou autre....).

Le composant doit être significatif et doit conserver ce caractère au moment du remplacement et de la décomptabilisation (sortie de la valeur nette). Pour les comptes individuels des PME, compte tenu de l'application des durées d'usage, la ventilation en composants selon les durées réelles de renouvellement devrait être limitée.

Il convient également de souligner que :

- les éléments qui ne seraient pas comptabilisés sous forme de composants à l'origine lors de l'acquisition ou de la première application (alors qu'ils étaient identifiables), seront obligatoirement comptabilisés en résultat lors du remplacement sauf si les conditions de constatation d'un nouveau composant sont remplies (par exemple durée d'utilisation qui s'avère plus courte pour l'élément considéré) ;
- les provisions pour remplacement seront supprimées à compter du 1^{er} janvier 2005 ; ces observations valent également pour les gestionnaires d'immobilisations sous forme de parcs (immeubles ou matériel).

1.2 - Composants correspondant aux dépenses qui font l'objet de programmes pluriannuels de grosses réparations ou de grandes révisions (2^{ème} catégorie)

Les entreprises qui optent pour la méthode de comptabilisation par composants, pour les dépenses qui font l'objet de programmes pluriannuels de grosses réparations ou de grandes révisions, doivent comptabiliser en tant que composant du coût initial et amortir de manière spécifique les coûts correspondant à ces dépenses qui pouvaient donner lieu auparavant à constitution de provisions pour grosses réparations.

Méthode de comptabilisation

Comme pour les dépenses de 1^{ère} catégorie, la comptabilisation d'un composant pour les dépenses de 2^{ème} catégorie s'effectue au sein du coût initial (et non au-delà) correspondant au coût estimé des programmes pluriannuels de grosses réparations ou de grandes révisions. Celui-ci est amorti sur la durée prévue, jusqu'à la prochaine grosse réparation ou grande révision .

Coûts attribuables

Si nécessaire, le coût estimé d'un plan pluriannuel de dépenses de grosses réparations ou de grandes révisions, futur et identique, peut être utilisé comme base pour évaluer le coût du composant existant lors de l'acquisition ou de la construction du bien (mais calculé à cette date et non à la date où le coût sera dépensé, à la différence d'une provision pour grosses réparations).

Le composant comprend tous les coûts attribuables au programme pluriannuel de grosses réparations ou de grandes révisions, autres que les coûts de renouvellement des autres composants déjà identifiés.

Pour certaines entreprises, les opérations de grandes révisions (appelées également grandes inspections ou grands entretiens) nécessitent un arrêt de l'activité pour les immobilisations concernées. Dans ce cas, le composant comprend tous les coûts attribuables à la grande révision engagés depuis la date d'arrêt de l'activité jusqu'à la date de remise en fonctionnement.

Coûts exclus

En revanche, les dépenses non attribuables au coût d'acquisition ou de production d'une immobilisation sont également exclues du coût du composant relatif aux programmes pluriannuels de grosses réparations ou de grandes révisions.

Il s'agit principalement :

- des coûts administratifs et des autres frais généraux, à l'exception des coûts de structure dédiés ;
- des frais de formation du personnel ;
- des pertes d'exploitation ou des coûts encourus quand les immobilisations concernées ne fonctionnent pas ou fonctionnent en-dessous de leur pleine capacité ;
- des coûts de réinstallation ou de réorganisation d'une partie ou de la totalité des activités de l'entreprise.

Annexe 3 : Exemples de reconstitution du coût historique amorti

Les exemples en annexe sont donnés à titre indicatif.

3.1 - Reconstitution à partir des factures d'origine

3.1.1 - Aucun composant n'a été renouvelé entre l'acquisition et la date de première application au 1^{er} janvier 2003

Soit une immobilisation acquise le 01/01/1999 avec une durée d'amortissement de 10 ans

valeur brute	100
amortissements comptabilisés	40
valeur nette comptable	60

L'entreprise parvient à reconstituer le coût d'origine du composant A soit 27 (facture), qui doit être renouvelé tous les 6 ans (donc réduction de 10 à 6 ans).

valeur brute du composant	27
amortissements à comptabiliser sur le composant $27*(4/6) =$	18
valeur nette du composant	9
amortissements antérieurs déjà constatés $27*(4/10) =$	10.8
écart négatif à comptabiliser en capitaux propres $10.8-18 =$	7.2

Schéma d'écritures, la durée d'amortissement de la structure n'est pas modifiée (10 ans)

Constatation des composants			
2...Composant A		27	
2...Composant B (structure)		73	
	2...Immobilisation		100
Rattrapage des amortissements			
1...Variation de capitaux propres		7.2	
28..Amortissements Immobilisation		40 (100*4/10)	
	28..Amort Composant A		18 (27*4/6)
	28...Amort Composant B		29.2 (73*4/10)

Schéma d'écritures, la durée d'amortissement de la structure est modifiée (allongement de 10 à 15 ans)

Constatation des composants : sans changement			
Rattrapage des amortissements			
28..Amortissements immobilisation		40 ($100*4/10$)	
	1..Variation de capitaux propres ¹		2.54 (1)
	28..Amort Composant A		18 ($27*4/6$)
	28...Amort Composant B		19.46 ($73*4/15$)

¹Dans ce cas, la variation sera positive du fait de l'allongement de l'amortissement sur la structure.

3.1.2 - Le composant a déjà été renouvelé avant la date de la première application au 1^{er} janvier 2003

Soit une immobilisation acquise le 01/01/1989 avec une durée d'amortissement de 20 ans

valeur brute	100
amortissements comptabilisés	70
valeur nette comptable	30

L'entreprise parvient à reconstituer le coût d'origine du composant A soit 27 (facture), qui est renouvelable tous les 6 ans. Ce composant a été renouvelé en 1995 et pour 42 en 2001. Il convient de retenir la valeur du dernier renouvellement soit :

valeur brute du composant	42
amortissements à comptabiliser sur le composant $42*(2/6) =$	14
valeur nette du composant	28
amortissements antérieurs du composant $27-27*(14/20) =$	8.1
Ecart positif sur amortissement à comptabiliser en capitaux propres $70-(14+51.1)=4.9$	4.9
écart positif sur valeur brute à comptabiliser en capitaux propres $42-27=15$	15

Au rattrapage des amortissements, s'ajoute une augmentation due à la différence de valeur du composant entre la date d'origine (27) et celle du dernier remplacement (42).

Schéma d'écritures, la durée d'amortissement de la structure n'est pas modifiée (20 ans)

Constatation des composants			
2...Composant A		42	
2....Composant B (structure)		73	
	2....Immobilisation		100
	1.Variation de capitaux propres ¹		15 (42-27)
Rattrapage des amortissements			
28..Amortissements Immobilisation		70 (100*14/20)	
	1...Variation de capitaux propres		4.9
	28..Amort Composant A		14 (42*2/6)
	28...Amort Composant B		51.1 (73*14/20)

Schéma d'écriture, la durée d'amortissement de la structure est modifiée (augmentation à 25 ans)

Constatation des composants : sans changement			
Rattrapage des amortissements			
28..Amortissements Immobilisation		70 (00*14/20)	
1...Variation de capitaux propres			15.12 ¹
	28..Amort Composant A		14 (42*2/6)
	28...Amort Composant B		40.88*(73*14/25)

¹(70 – 14 - 40,88 = 15,12)

3.2 - Reconstitution à partir de données fondées sur des données techniques actuelles

Première application au 1^{er} janvier 2003.

Soit une immobilisation acquise pour 100, il y a 4 ans et amortissable sur 10 ans.

Des données actuelles montrent que le composant A, renouvelable tous les 6 ans, représente 30% du coût à neuf d'une immobilisation identique.

	Valeur brute	Amort antérieurs déjà constatés	Valeur nette comptable
Composant A	$(100 * 30) 30$	$(30 * 4/10) 12$	18
Composant B	$(100 * 70) 70$	$(70 * 4/10) 28$	42
Total	100	40	60

Calcul du rattrapage d'amortissement sur le composant

valeur brute du composant	30
amortissements à comptabiliser sur le composant $30*(4/6) =$	20
valeur nette du composant	28
amortissements antérieurs déjà comptabilisés	12
écart négatif à comptabiliser en capitaux propres $12-20 =$	8

Schéma d'écritures, la durée d'amortissement de la structure n'est pas modifiée (10 ans)

Constatation des composants			
2...Composant A		30	
2....Composant B (structure)		70	
	2...Immobilisation		100
Rattrapage des amortissements			
1...Variation de capitaux propres		8	
28..Amortissements Immobilisation		40 $(100*4/10)$	
	28..Amort Composant A		20 $(30*4/6)$
	28...Amort Composant B		28 $(70*4/10)$

Schéma d'écriture, la durée d'amortissement de la structure est modifiée (allongement à 11 ans)

Constatation des composants : sans changement			
Rattrapage des amortissements			
1...Variation de capitaux propres		5.45	
28..Amortissements Immobilisation		40 $(100*4/10)$	
	28..Amort Composant A		20 $(30*4/6)$
	28...Amort Composant B		25.45 $(70*4/11)$

Annexe 4 : Exemple de réallocation des valeurs nettes comptables

Soit une immobilisation acquise depuis 10 ans et amortissable sur 20 ans.

Valeur brute	100
Amortissements	50
Valeur nette comptable	50

En fonction de données actuelles ressortant d'études techniques, la valeur nette du composant A représente 30% avec une durée résiduelle d'amortissement de 5 ans, et celle du composant principal B 70%.

Les valeurs brutes et les amortissements constatés doivent être ventilés comme suit :

	Immobilisation	Composant A	Composant B
Valeur brute	100	30 (100*30%)	70 (100*70%)
Amortissements	50	15 (50*30%)	35 (50*70%)
Valeur nette comptable	50	15 (50*30%)	35 (50*70%)
Amortissement annuel à compter de la réallocation		3 (15/5)	3.5 (35/10)

Ces bases, 15 et 35, seront amorties sur les nouvelles durées résiduelles restant à courir sans correction des amortissements antérieurement pratiqués, soit 5 ans pour le composant A. La durée résiduelle du composant B est maintenue à 10 ans. Ainsi, l'annuité d'amortissement passera de 5 (100/20) à 6,5 (3+3.5).

COMITE DE LA REGLEMENTATION COMPTABLE

REGLEMENT N° 2003.07 DU 12 DECEMBRE 2003

MODIFIANT L'ARTICLE 15 DU REGLEMENT N° 2002.10 DU CRC RELATIF A L'AMORTISSEMENT ET LA DEPRECIATION DES ACTIFS

Le Comité de la réglementation comptable ;

Vu le code de commerce ;

Vu la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ;

Vu le règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 du Comité de la réglementation comptable relatif au plan comptable général modifié par les règlements n° 99-08 et n° 99-09 du 24 novembre 1999, n° 00-06 du 7 décembre 2000 et n° 2002-10 du 12 décembre 2002 ;

Vu l'avis n° 2003- E et sa note de présentation du 9 juillet 2003 du Comité d'urgence du Conseil national de la comptabilité concernant les modalités de première application de la comptabilisation par composants et des dispositions transitoires prévues à l'article 15 du règlement n° 2002-10 du CRC relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs ;

Vu l'avis n° 2003-F du 5 décembre 2003 du Comité d'urgence du CNC approuvant le projet de règlement modifiant l'article 15 du règlement n° 2002-10 du CRC relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs.

Décide

ARTICLE 1

L'article 15-1 « *Date et conséquences de la première application* » du règlement n° 2002.10 du CRC relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs est modifié comme suit :

« Le présent règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005. Toutefois les entreprises et entités peuvent appliquer le présent règlement aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2002.

Tous les changements résultant de la première application de ce règlement sont traités selon les dispositions générales de l'article 314-1 du règlement n° 99.03 du CRC relatif au plan comptable général, à savoir :

« *Lors de changements de méthodes comptables, l'effet, après impôt, de la nouvelle méthode est calculé de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée. Dans les*

cas où l'estimation de l'effet à l'ouverture ne peut être faite de façon objective, en particulier lorsque la nouvelle méthode est caractérisée par la prise en compte d'hypothèses, le calcul de l'effet du changement sera fait de manière prospective. Ainsi, les changements de méthodes conduisant à inscrire à l'actif des frais de recherche et de développement ne peuvent être appliqués que de manière prospective, c'est-à-dire aux nouveaux projets.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture, après effet d'impôt, est imputé en « report à nouveau » dès l'ouverture de l'exercice sauf si, en raison de l'application de règles fiscales, l'entreprise est amenée à comptabiliser l'impact du changement dans le compte de résultat ».

Dans ce cadre, l'effet à l'ouverture des changements, y compris pour les changements de plan d'amortissement et de modalités de calcul de la valeur d'usage résultant de la première application du règlement n° 2002-10 du CRC, peut dans tous les cas être estimé de façon objective. La méthode prospective ne peut donc pas être appliquée. En revanche, les changements de plan d'amortissement et de modalités de calcul de la valeur d'usage résultant d'événements postérieurs à la date de première application du règlement constituent des changements d'estimation qui doivent être traités de manière prospective.

Pour l'application des dispositions de l'article 531-1 du règlement n° 99-03 du CRC, stipulant de mentionner en annexe les effets sur le résultat et les capitaux propres des exercices précédents, compte tenu des difficultés d'estimation au delà d'un exercice, les informations comparatives ne sont pas obligatoires en ce qui concerne les nouvelles modalités de calcul de la valeur d'usage et leurs conséquences sur la dépréciation. »

ARTICLE 2

L'article 15-2 « *Mesures transitoires* » du règlement n° 2002.10 du CRC est modifié comme suit :

« Mesures transitoires relatives à la comptabilisation des actifs par composants pour les grosses réparations, prévues par le règlement n° 2000-06 du CRC sur les passifs, applicables jusqu'aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005.

S'agissant des dépenses de première catégorie, c'est à dire des dépenses qui ont pour objet de remplacer tout ou partie des actifs :

- Si les entreprises constataient auparavant des provisions pour grosses réparations, elles doivent à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2003, maintenir le traitement antérieur ;
- Si les entreprises ne constataient pas de provisions pour grosses réparations auparavant, elles ne doivent pas en constituer pendant la période transitoire.
- Si ces entreprises ont constaté pour la première fois des provisions pour grosses réparations lors de l'établissement de leurs comptes intermédiaires au 30 juin 2003, elles peuvent soit maintenir ce traitement, soit annuler par capitaux propres les provisions constatées à la clôture de l'exercice au cours duquel elles ont été constatées, et ce de manière identique dans les comptes individuels et dans les comptes consolidés.

Dans tous les cas, les entreprises peuvent opter pour la méthode de comptabilisation par composants. Cette option suppose d'appliquer toutes les dispositions du présent règlement aux immobilisations corporelles comptabilisées sous forme de composants, à l'exception des dispositions prévues dans celui-ci en matière de dépréciation ; en particulier, et dans le cadre de cette option jusqu'au 31 décembre 2004, l'élément d'une immobilisation corporelle remplaçable inscrit en tant que tel à l'actif est amorti selon les critères propres à son utilisation, amortissement qui peut être différent de celui résultant des bases retenues jusqu'alors.

Quand l'entreprise opte pour la méthode de comptabilisation par composants, aucune provision pour grosses réparations ne doit être constatée pour les dépenses susvisées.

S'agissant des dépenses de deuxième catégorie, c'est à dire des dépenses qui font l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions, 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, les entreprises doivent à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2003 :

- Soit constituer des provisions pour gros entretien ou grandes révisions ;

- Soit appliquer la méthode de comptabilisation des actifs par composants. Cette option suppose d'appliquer toutes les dispositions du présent règlement aux immobilisations corporelles comptabilisées sous forme de composants, à l'exception de celles prévues en matière de dépréciation ; en particulier, et dans le cadre de cette option jusqu'au 31 décembre 2004, l'élément correspondant aux dépenses de gros entretien ou grandes révisions inscrit en tant que tel à l'actif est amorti selon les critères propres à son utilisation, amortissement qui peut être différent de celui résultant des bases retenues jusqu'alors.

Quand l'entreprise opte pour la méthode de comptabilisation par composants, aucune provision pour gros entretien ou grandes révisions ne doit être constatée pour les dépenses susvisées. Pour les exercices clos ou en cours au 31 décembre 2002, les entreprises devront maintenir les traitements comptables antérieurs. »

ARTICLE 3

Les termes « provisions pour grosses réparations ou grandes révisions » sont remplacés par les termes « provisions pour gros entretien ou grandes révisions » à l'article 322.3 du règlement n° 99-03 du CRC modifié par le règlement n° 2002-10.

Les termes « provisions pour grosses réparations » sont remplacés par les termes « provisions pour gros entretien ou grandes révisions » à l'article 432.1 (compte 1572) du règlement n° 99-03 du CRC.

ARTICLE 4

Les dispositions du présent règlement sont applicables dès la date de sa publication.