

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère du logement,  
de l'égalité des territoires  
et de la ruralité

**Avis du 15 décembre 2014**

**Relatif à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité publique au 1<sup>er</sup> janvier 2014**

NOR : ETLL1426323V

Le présent avis a pour objet d'exposer les principales évolutions de l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux offices publics de l'habitat (OPH) à comptabilité publique au 1er janvier 2014.

Il présente les principales modifications du plan comptable M31 au 1er janvier 2014, attire l'attention sur l'évolution du fonctionnement de certains comptes, rappelle la mise à jour de la maquette budgétaire et diffuse les annexes actualisées du compte financier M31 de l'exercice 2014.

Enfin, il présente une évolution majeure introduite par le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014<sup>1</sup> : la suppression de la règle de l'équilibre des amortissements techniques et des amortissements financiers et son remplacement par un nouveau dispositif prudentiel.

## **1. LA MISE À JOUR DU PLAN COMPTABLE M31**

Le plan comptable M31 a fait l'objet d'une profonde mise à jour au 1er janvier 2014, suite à un travail d'harmonisation des plans comptables des différents organismes du secteur HLM (OPH à comptabilité publique, OPH à comptabilité de commerce, sociétés et coopératives HLM) piloté par le ministère du logement.

Cette harmonisation a été menée avec comme objectif le renforcement de la convergence des plans de comptes vers le plan comptable général (PCG).

Le plan de comptes M31 de l'exercice 2014 a été diffusé par l'arrêté du 19 décembre 2013 fixant le plan comptable M 31 (NOR : ETLL1325663A).

Il est joint en annexe 1.

Les modifications apportées à la nomenclature sont présentées dans la table de transposition des comptes 2013-2014 consultable sur le site Internet <http://www.collectivites-locales.gouv.fr>, à la rubrique « Instructions budgétaires et comptables »/ « M31 - Comptabilité des OPH à comptabilité publique ».

Les principales évolutions sont développées ci-après.

---

<sup>1</sup>décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré (NOR : ETLL1323041D)

### **1.1. La simplification des comptes d'emprunts auprès des établissements de crédits (compte 164)**

Le compte 164 « emprunts auprès de établissements de crédits » est simplifié. Il ne retient désormais qu'une présentation par type d'établissement (et non plus par produit) et limite le nombre d'établissements de crédit répertoriés.

Il se subdivise comme suit :

**1641** Caisse des dépôts et consignations

**1642** Caisse de garantie du logement locatif social (C.G.L.L.S)

**1647** Prêts de l'ex-caisse des prêts H.L.M

**1648** Autres établissements de crédit

**1649** Refinancement de dette

Par ailleurs, la ventilation analytique par destination est également simplifiée, avec la suppression de la terminaison de compte 2.23 « Composants locatifs sortis de l'actif ». Ces composants sont désormais intégrés dans la terminaison 2.21 qui est renommée « Opérations locatives (neuf et amélioration, y compris les composants sortis de l'actif) » (Cf. paragraphe 4.2).

### **1.2. La création d'une subdivision « autres composants » dans les comptes d'immobilisations corporelles (comptes 21 et 23)**

Des sous comptes sont créés aux comptes **213** « constructions », **214** « construction sur le sol d'autrui » et **231** « immobilisations corporelles en cours » afin de d'isoler des composants autres que ceux déjà inventoriés, comme notamment les panneaux photovoltaïques (comptes à terminaison en 8 « autres composants »).

Les comptes d'amortissements des immobilisations correspondantes (comptes 28) sont également modifiés en ce sens.

### **1.3. La refonte du compte de participations et de créances rattachées à des participations (compte 26)**

Le compte 26 « participations et créances rattachées à des participations » est rationalisé.

Le compte **261** « titres de participations » distingue les actions (compte 2611), les parts des sociétés civiles immobilières (compte 2612) et les autres titres de participations (compte 2618).

Le compte **267** « créances rattachées à des participations » est subdivisé selon que les créances se rapportent à un groupe ou non : compte 2671 « Créances rattachées à des participations (groupe) » et compte 2674 « Créances rattachées à des participations (hors groupe) ». Les deux comptes enregistrent les avances en compte courant prévues à l'article L 423-15 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la distinction entre le compte 2671 et le compte 2677 étant le rattachement à un fonctionnement inter-groupe justifiant l'avance, en plus de la simple exigence d'une participation minimale au capital prévue par l'article L 423-15 du CCH.

Le compte **269** « Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés » est créé. Ce compte est crédité du montant des versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés par le débit du compte 261 « Titres de participations ». Il est débité in fine par un compte de trésorerie lors du versement des fonds.

Ainsi, lors de l'acquisition des titres de participations, le compte 261 est débité par le crédit du compte 4041 « Fournisseurs d'immobilisations » pour la partie des titres libérée (le compte 4041 est ensuite débité par le crédit du compte 515) et par le crédit du compte 269 pour la partie non libérée (opération d'ordre budgétaire). A la libération des fonds, le compte 269 est débité par le crédit du compte 4041 (le compte 4041 est ensuite débité par le crédit du compte 515).

Le compte 269 est budgétaire. Il constitue à la fois un chapitre budgétaire (chapitre ouvert en ressources du tableau de financement<sup>2</sup>) et un compte d'exécution.

Enfin, les prêts participatifs des OPH ne constituent plus des créances rattachées à des participations (compte 2672 « prêts participatifs » ouvert en 2013) mais des autres immobilisations financières (compte 27). Ils s'enregistrent au compte **2741** « prêts participatifs », conformément au PCG.

#### **1.4. La création d'un compte pour retracer les opérations faites en commun (compte 458)**

Les comptes **45** « groupes, associés et opérations de coopération » et **458** « Membres – Opérations faites en commun et en GIE » sont créés.

Le compte 458 enregistre les opérations réalisées par un OPH avec une structure de coopération (GIE, société anonyme de coopération ...).

Il est notamment débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » pour les avances en compte courant faites à la structure de coopération.

Il est crédité :

- Par le débit du compte 6285 « Redevances », pour enregistrer, le cas échéant, les cotisations dues à la structure de coopération ;
- Par le débit du compte 515 lors du remboursement des avances en compte courant.

Lorsque la convention constitutive du groupement prévoit la restitution des résultats de celui-ci à chacun de ses membres, la quote-part du résultat revenant à chacun d'entre eux est enregistrée dans leur comptabilité en créditant le compte 458 par le débit du compte 655 « Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun », s'il s'agit d'une perte, ou en débitant le compte 458 par le crédit du compte 755 « Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun » s'il s'agit d'un bénéfice.

#### **1.5. La prise en compte du caractère récupérable de certaines charges locatives**

L'arrêté du 19 décembre 2013 réintroduit la distinction entre la part récupérable et la part non récupérable des locations immobilières et de l'allocation logement, du fait notamment :

<sup>2</sup>cf. arrêté du 19 décembre 2013 relatif à la définition des chapitres et articles du budget des offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique (NOR : ETL1325666A)

- du caractère récupérable des dépenses de location de compteur d'eau :

Le compte 6135 « Locations mobilières » se subdivise donc comme suit :

- **61351** « Locations mobilières, part non récupérable »
- **61352** « Locations mobilières, part récupérable »

- du caractère récupérable des cotisations employeurs versées au Fonds national d'aide au logement (FNAL).

Le compte 6332 « Allocation logement » se subdivise donc comme suit :

- **63321** « Allocation logement, part non récupérable »
- **63322** « Allocation logement, part récupérable »

### **1.6. La prise en compte de la mutualisation HLM (comptes 6282 et 7583)**

La convention du 22 août 2014 relative à la mutualisation financière entre les organismes d'habitations à loyer modéré, approuvée par arrêté du 10 septembre 2014, prévoit la mise en œuvre d'un dispositif de mutualisation financière entre les organismes HLM.

Dans ce cadre, deux comptes sont créés :

- le compte **6282** « Charges de la mutualisation HLM »,
- le compte **7583** « Produits de la mutualisation HLM ».

### **1.7. La comptabilisation des créances effacées par le juge dans le cadre de situations de surendettement (compte 6542)**

Les créances effacées dans le cadre d'une procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers ne constituent plus des charges exceptionnelles (compte 6713 ouvert en 2013) mais des charges d'exploitation courantes retracées à un sous compte 654 « Pertes sur créances irrécouvrables ».

Ainsi, le compte 654 distingue :

- d'une part, les pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme (compte **6541**)
- d'autre part, les pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge (compte **6542**). Dans ce dernier cas, le compte 6542 enregistre à son débit les créances qui ont fait l'objet d'un effacement proposé par les commissions de surendettement et validé par une ordonnance du juge de l'exécution en vertu de l'article L. 331-7-1 du code de la consommation.

## **2. LA MISE A JOUR DU FONCTIONNEMENT DES COMPTES**

### **2.1. L'actualisation des commentaires de comptes**

Comme pour le plan comptable, les commentaires des comptes M31 font, pour certains, l'objet d'une mise à jour dans le cadre de l'harmonisation des instructions comptables du secteur HLM.

Les commentaires sont consultables sur le site : <http://www.collectivites-locales.gouv.fr>, à la rubrique « Instructions budgétaires et comptables »/sous-rubrique : « M31 - Comptabilité des OPH à comptabilité publique ». Il s'agit de commentaires en cours de finalisation. Ils seront repris ultérieurement de façon définitive dans l'instruction codificatrice M31.

## **2.2. La modification du traitement des rattachements de charges à l'exercice (autres que les ICNE)**

Une évolution importante est apportée au traitement des rattachements de charges à l'exercice autres que les ICNE à payer (compte 408) : Par simplification, à compter de l'exercice 2014, la méthode dite des ordres de paiement est supprimée. Seule la procédure de contre-passation des écritures de rattachement (ou extourne) est autorisée.

Dans ce cadre, le compte 408 « Fournisseurs – Factures non parvenues » est crédité à la clôture de l'exercice, du montant des factures non encore parvenues, correspondant à des achats ou des prestations relatifs à l'exercice qui se termine, par le débit des comptes concernés.

À l'ouverture de l'exercice suivant, il est débité par le crédit des comptes initialement débités lors du rattachement à l'exercice (extourne).

L'écriture de contre-passation est opérée au vu d'un mandat d'annulation sur exercice courant établi par l'ordonnateur.

Pour les offices appliquant la méthode des ordres de paiement, le rattachement des charges de l'exercice 2013 sera dénoué en 2014 dans les conditions habituelles. En revanche, le rattachement des charges de l'exercice 2014 s'effectuera selon la seule méthode de la contre-passation.

## **3. LA MISE À JOUR DES DOCUMENTS BUDGETAIRES**

L'arrêté du 19 décembre 2013 fixant le budget des offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique (NOR ETL1325667A) fixe la maquette budgétaire M31 applicable à compter de l'exercice 2014.

La principale évolution porte sur la création d'un chapitre budgétaire 269 « versement restant à effectuer sur titres de participations non libérées » en ressources du tableau de financement.

## **4. LA MISE À JOUR DU COMPTE FINANCIER M31**

Les évolutions du plan comptable M31 au 1<sup>er</sup> janvier 2014 ont pour effet la modification d'annexes du compte financier qui sont présentées en annexe 2.

### **4.1. La modification des annexes produites par le comptable public**

L'ensemble des annexes produites par le comptable public est modifié pour tenir compte de la mise à jour du plan comptable :

- annexe III : bilan
- annexe IV : compte de résultat
- annexe V tableau n°9 : état des créances
- annexe VII : état de développement de l'actif
- annexe IX : état de ventilation des comptes locataires, acquéreurs et autres
- annexe XII : soldes intermédiaires de gestion
- annexe XIII : capacité d'autofinancement. L'autofinancement net de l'annexe correspond désormais à celui retenu pour le calcul du ratio prudentiel prévu à l'article R 423-9 du CCH (Cf. paragraphe 5.2).
- annexe XIV : tableau de financement.

#### **4.2. La modification des annexes produites par l'ordonnateur**

Différents tableaux de l'**annexe V** font l'objet d'une mise à jour, notamment :

- Le **tableau 0** « tableau des rapprochements des amortissements techniques et financiers » qui est supprimé suite à l'abrogation de la règle AT / AF (Cf. paragraphe 5.2) ;
- Le **tableau 3** « données relatives à l'activité au cours des cinq derniers exercices », qui est enrichi d'un tableau reprenant le ratio d'autofinancement net HLM prévu à l'article R 423-9 du CCH (voir paragraphe 5.2).
- Ainsi, le tableau 3 comprend deux tableaux :
  - Un tableau 3a qui retrace le résultat de l'office au cours des cinq derniers exercices ;
  - Un tableau 3b qui détermine le ratio d'autofinancement net HLM (Cf. paragraphe 5.2).

Par ailleurs, l'**annexe VIII** « état de développement du passif » est modifiée au niveau des lignes d'emprunts analytiques. En effet, la ligne 2.23 « Composants locatifs sortis de l'actif » est supprimée et fait l'objet d'un regroupement avec la ligne 2.21 "opérations locatives (financement définitif)" (Cf. paragraphe 1.1). Dans l'attente de la mise à jour des fiches de situation financière et comptable (annexe XV du compte financier), l'écart entre les fiches et l'annexe VIII résultant de la suppression de la ligne 2.23 devra être signalé et expliqué dans le tableau de rapprochement des fiches (contrôle des emprunts).

À noter que la suppression de la ligne 2.23 a également un impact sur l'annexe XIII du compte financier (CAF).

#### **5. LA SUPPRESSION DE LA RÈGLE DE L'ÉQUILIBRE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES ET DES AMORTISSEMENTS FINANCIERS ET SON REMPLACEMENT PAR UNE NOUVELLE REGLE PRUDENTIELLE**

Le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré (NOR : ETLL1323041D) a modifié les articles R.423-1 à R.423- 17-1 du CCH. Il a notamment introduit deux évolutions majeures :

- la suppression de la règle de l'équilibre des amortissements techniques et des amortissements financiers,
- l'instauration d'un nouveau dispositif prudentiel destiné à évaluer la santé financière des OPH.

### **5.1. La suppression de la règle de l'équilibre des amortissements techniques et des amortissements financiers (règle « AT-AF »)**

À compter de l'exercice budgétaire et comptable 2014, la règle de l'équilibre entre le cumul des amortissements techniques et le cumul des amortissements financiers (dite règle « AT/AF »), qui était prévue à l'article R 423-9 du CCH, est abrogée.

La suppression de cette règle va conduire à supprimer, au 1er janvier 2015, les comptes suivants :

- **10687** « Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables »
- **14** « Provisions réglementées »
- **145** « Amortissements dérogatoires »
- **6872** « Dotations aux provisions réglementés »
- **68725** « Amortissements dérogatoires »
  
- **7872** « Reprises sur provisions réglementées »
- **78725** « Amortissements dérogatoires »

En vue de cette suppression, **le comptable devra procéder, sur l'exercice 2014, à l'apurement des comptes 10687 et 145.**

La suppression de la règle « AT/AF » constituant un changement de méthode comptable, le solde des comptes 10687 et 145 devra être imputé en report à nouveau, conformément aux dispositions du PCG.

Ainsi, les écritures suivantes seront enregistrées :

- Débit compte 10687 – Crédit compte 110 ou 119
- Débit compte 145 - Crédit compte 110 ou 119

(Opérations d'ordre non budgétaires)

Le compte 119 est à reprendre en priorité en cas de présence d'un solde à ce compte.

Les écritures d'apurement des comptes 10687 et 145 s'effectueront au vu d'une décision de l'ordonnateur accompagnée :

- d'un état détaillant la situation comptable avant la comptabilisation des écritures d'apurement ;
- d'un état détaillant la situation comptable après la comptabilisation des écritures d'apurement.

**A la clôture de l'exercice 2014, les comptes 10687 et 145 devront être soldés.**

## **5.2. L'instauration d'une nouvelle règle prudentielle destinée à évaluer la santé financière des OPH (article R.423-9 du CCH)**

La règle « AT-AF » est remplacée, à compter de l'exercice 2014, par une règle prudentielle qui vise à contrôler la santé financière des organismes HLM.

Cette règle est édictée à l'article R.423-9 du CCH.

Les OPH qui disposent d'un patrimoine locatif doivent désormais calculer un ratio qui correspond à l'autofinancement net HLM rapporté à la somme des produits financiers et des produits d'activité, à l'exception de la récupération des charges locatives.

L'autofinancement net HLM est défini à l'article R 423-1-4 du CCH. L'arrêté du 10 décembre 2014 fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux R 423-9 et R 423-70 du code de la construction et de l'habitation liste les comptes qui composent le dénominateur de l'indicateur.

Le ratio s'établit donc ainsi :

Autofinancement net HLM

---

compte 70 (hors compte 703) + compte 76

Il figure dans le rapport d'activité prévu à l'article R 423-24 du CCH et dans le tableau n° 3 de l'annexe V du compte financier « Données relatives à l'activité au cours des cinq derniers exercices » (tableau 3 b).

Lorsqu'au titre d'un exercice donné, ce ratio est inférieur à un taux de référence fixé par arrêté, le directeur général de l'office rend compte de cette situation et propose, s'il y a lieu, des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'office de manière pérenne. Ces mesures sont intégrées dans le rapport d'activité et font l'objet d'une délibération spécifique du conseil d'administration.

Il en va de même lorsque, sur trois années consécutives, la moyenne du ratio est supérieure à un taux de référence fixé par arrêté.

Les taux sont fixés par l'arrêté du 10 décembre 2014 précité.

Le nouveau dispositif prudentiel s'applique à compter de l'exercice comptable 2014. Pour déterminer la moyenne de l'indicateur sur trois années consécutives, les offices devront donc calculer le ratio sur les exercices 2012 et 2013, au surplus de l'exercice 2014.

**Remarque :** le tableau 3b reprend le montant de l'autofinancement net HLM issu de l'annexe XIII pour calculer le ratio d'autofinancement net HLM (Cf. paragraphe 4.2).

Or, les modalités de détermination de l'autofinancement net HLM qui figure à l'annexe XIII ont évolué à compter de l'exercice 2014, conformément aux dispositions de l'article R 423-1-4 du CCH.

En conséquence, afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net HLM pour les trois exercices considérés dans le tableau 3b (exercices N, N-1 et N-2), les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif – annexe VIII) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net déterminé à l'annexe XIII des comptes financiers antérieurs à 2014.



Le présent avis fera l'objet d'une publication au bulletin officiel du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Fait le 15 décembre 2014

La ministre du logement,  
de l'égalité des territoires  
et de la ruralité  
Pour la ministre et par délégation  
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme  
Et des paysages

*signé*

Laurent GIROMETTI

**ANNEXE 1**

Plan comptable M31 au 1er janvier 2014

**ANNEXE 2**

## Annexes du compte financier M31 de l'exercice 2014 modifiées

**Annexe III** : Bilan (actif – passif)

**Annexe IV** : Compte de Résultat (charges – produits)

**Annexe V** :

tableau n° 1 : Engagements hors bilan

tableau n° 2 : Tableau des affectations de résultat

tableau n° 3 : Résultats et autofinancements nets HLM (tableaux 3a et 3b)

tableau n° 7 : Tableau des provisions et des dépréciations

tableau n° 8 : État des dettes

tableau n° 9 : État des créances

tableau n° 16 – Incorporation de frais financiers et de coûts internes de l'exercice au coût de production des stocks

tableau n° 17 : comptes rattachés

**Annexe VII** : État de développement de l'actif (locatif-divers)

- fiche n° 1 : Immobilisations incorporelles
- fiche n° 4 : Constructions
- fiche n° 5 : 214 – Constructions sur sol d'autrui
- fiche n° 7 : 22- Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation
- fiche n° 9 : Immobilisations corporelles en cours (comptes 235 et 238)
- fiche n° 10 : Immobilisations corporelles en cours (comptes 2312)
- fiche n° 14 : participations et créances rattachées à des participations – comptes 26
- fiche n° 16 – Autres immobilisations financières

**Annexe VII bis** : Etat des stocks et des opérations d'accession à la propriété

- fiche n° 3 – immeubles achevés

**Annexe VIII** : état de développement du passif

- fiche n° 1 : état récapitulatif des emprunts

**Annexe IX** : État de ventilation des comptes clients (locataires, acquéreurs, autres)

- fiche n° 1 : ventilation des comptes de locataires, acquéreurs et autres
- fiche n° 2 : clients douteux ou litigieux et dépréciations
- fiche n° 3 : ventilation des comptes de locataires, acquéreurs et autres

**Annexe XII** : Soldes intermédiaires de gestion

**Annexe XIII** : Capacité d'autofinancement

**Annexe XIV** : Tableau de financement (emplois/ressources)

- Tableau 1 : variation du fonds de roulement
- Tableau 2 : variation du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie