

# Commentaires de comptes M31 mis à jour du plan comptable M31 au 1er janvier 2014

## Projet

### **ATTENTION :**

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).

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.

Le présent document présente les commentaires des comptes ouverts dans les plans comptables des différentes familles d'organismes HLM.

**Il s'agit d'un document provisoire, dans l'attente d'une validation par le normalisateur comptable.**

Les commentaires applicables aux OPH à comptabilité publique sont signalés dans les encadrés par le sigle "M31".

Exemple :

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 10 DOTATIONS, CAPITAL ET RESERVES</b>
-----	-----	----	---

Pour information, le sigle "OCC" concerne les offices publics de l'habitat à comptabilité de commerce et le sigle "SA" les sociétés et coopératives HLM.

**Les commentaires de comptes définitifs seront repris ultérieurement dans le tome I de l'instruction codificatrice M31 (le cadre comptable).**

# CLASSE 1 COMPTES DE CAPITAUX

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

- ☞ *Les capitaux propres (comptes 10 à 14) qui correspondent à la somme algébrique :*
  - des dotations, capital et réserves (compte 10) ;
  - des bénéfiques : report à nouveau créditeur, bénéfice de l'exercice (comptes 110 et 120) ;
  - des pertes : report à nouveau débiteur, perte de l'exercice 119 et 129) ;
  - des subventions d'investissement (compte 13) ;
  - des provisions réglementées (compte 14) ;
- ☞ *Les provisions pour risques et charges (compte 15) ;*
- ☞ *Les emprunts et dettes assimilées (compte 16).*

Pour les sociétés d'HLM<sup>1</sup>, les comptes de la classe 1 regroupent également :

- ☞ *Les autres emprunts et dettes assimilées (comptes 17)*
- ☞ *Les comptes de liaisons des établissements et sociétés en participation (compte 18 ; ces comptes de liaison peuvent également être utilisés par les OPH à comptabilité de commerce).*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 10 DOTATIONS, CAPITAL ET RESERVES**

		SA
--	--	----

**Compte 101 Capital**

## A) Libération du capital

Conformément aux dispositions des clauses types, le capital des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré doit être intégralement libéré dès la souscription.

## B) Augmentation du capital

Les augmentations de capital sont régies par les dispositions de la loi du 24 juillet 1966 et celles de la réglementation spécifique aux organismes d'HLM.

Elles sont décidées par une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires présents ou représentés.

Elles peuvent être réalisées en numéraire ou en nature ou exceptionnellement par incorporation de réserves.

Toute augmentation de capital doit obtenir les accords ou approbations prévus par la réglementation HLM en vigueur.

Si l'augmentation de capital est réalisée en numéraire, les fonds doivent être déposés chez un intermédiaire agréé (Banque, notaire ou Caisse des Dépôts et Consignations) qui établit un certificat.

---

<sup>1</sup> Sauf exception signalée, les commentaires concernant les sociétés d'HLM s'appliquent également aux fondations d'HLM.

Les diminutions de capital sont, dans les mêmes formes que les augmentations, soumises à approbation.

### C) Comptabilisation de l'augmentation du capital

Lorsque les fonds nécessaires à l'augmentation du capital sont versés chez l'intermédiaire agréé le compte 51 est débité par le crédit du compte 4563 «Associés, versements reçus sur augmentation de capital». Le compte 4563 est ensuite débité par le crédit du compte 101.

Les augmentations de capital résultant d'un apport en nature sont constatées dans la comptabilité en créditant directement le compte 101 par le débit du compte de la classe 2 concerné.

Les écritures au crédit du compte 101 ne sont passées qu'après l'approbation de l'augmentation du capital, par les autorités compétentes.

Le compte 101 enregistre à son crédit les augmentations de capital et à son débit les réductions de capital.

Il est subdivisé, si nécessaire, entre les sous comptes suivants :

1013 Capital souscrit - appelé, versé

10133. Capital - actions simples

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

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

1018 Capital - actions d'attribution (ancien régime)

		SA	<i>Compte 10134 Capital- action d'attribution</i>
--	--	----	---

Ce compte enregistre les actions émises par les Sociétés Coopératives d'HLM de location-attribution au titre des opérations de location-attribution réalisées dans le cadre du régime défini par le décret du 22 novembre 1965 et par les sociétés coopératives de production d'HLM pour l'ensemble de leurs opérations de location-attribution.

		SA	<i>Compte 1014 Capital- participation des employeurs à l'effort de construction</i>
--	--	----	---

Ce compte, adopté pour connaître le montant des souscriptions faites dans le cadre de la participation des employeurs à l'effort de construction, n'a pas pour effet d'établir une distinction entre les droits des actionnaires.

		SA	<i>Compte 1018 Capital- actions d'attribution (régime antérieur au 22 novembre 1965)</i>
--	--	----	--

Ce compte concerne les sociétés coopératives gérant des opérations de location-attribution.

Il permet d'enregistrer le capital souscrit au titre des opérations de location-attribution réalisées sous le régime antérieur à celui défini par le décret du 22 novembre 1965.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 102 Dotations</b>
------------	------------	-----------	-----------------------------

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

Pour les organismes privés d'HLM, le compte 102 ne concerne que les fondations.

M31	OCC	
-----	-----	--

*Compte 1021 Dotation initiale*

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

Son montant est fixé par les décrets de création.

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

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

M31	OCC	
-----	-----	--

*Compte 1022 Complément de dotation*

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

		SA
--	--	----

*Compte 1023 Fonds de dotation (fondation HLM)*

La fondation est l'acte par lequel une ou plusieurs personnes physiques ou morales décident l'affectation irrévocable de biens, droits ou ressources à la réalisation d'une oeuvre d'intérêt général et à but non lucratif. -

Ces fondations bien qu'obéissant à un statut juridique particulier, celui d'une association d'utilité publique et reconnue par décret en Conseil d'Etat sont soumises à l'ensemble des règles applicables aux sociétés anonymes d'HLM.

La dotation initiale d'une fondation reconnue d'utilité publique peut être versée en plusieurs fractions sur une période maximum de cinq ans à compter de la date de publication au *Journal Officiel* du décret lui accordant la reconnaissance d'utilité publique.

M31	OCC	
-----	-----	--

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

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

M31	OCC	
-----	-----	--

*Compte 10311 Dotations exceptionnelles de l'État*

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

M31	OCC	
-----	-----	--

*Compte 1032 Autres compléments de dotation - Autres collectivités publiques*

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

M31	OCC	
-----	-----	--

*Compte 1033 Dons et legs en capital*

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

Ce compte est crédité :

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

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

		SA
--	--	----

**Compte 104 Primes liées au capital social**

Elles sont la représentation de la partie des apports non comprise dans le capital social.

		SA
--	--	----

*Compte 1041 Primes d'émission*

Les primes d'émission sont constituées par la différence entre le prix d'émission et la valeur nominale des actions. Eu égard aux dispositions de l'article L 422-11 du CCH relatif à l'attribution d'actif net aux actionnaires en cas de dissolution, les primes d'émission sont exceptionnelles. Lorsqu'elles existent elles sont, en règle générale, limitées à 50% de la valeur nominale des actions.

		SA
--	--	----

*Compte 1042 Primes de fusion*

Les primes de fusion sont constituées par la différence entre le montant de l'apport net effectué et le montant nominal de l'augmentation du capital de la société absorbante.

		SA
--	--	----

*Compte 1043 Primes d'apport*

Ce compte est uniquement utilisé dans le cas d'apports en nature.

		SA
--	--	----

**Compte 105 Ecart de réévaluation**

		SA	<i>Compte 1051 Réserve spéciale de réévaluation</i>
--	--	----	---

Ce compte retrace les écarts constatés à l'occasion d'opérations de réévaluation autorisées par les autorités de tutelle.

Il enregistre la partie de l'écart de réévaluation qui n'a pas été incorporée au capital, ni, antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1984, inscrite au compte 146.

M31	OCC	SA	<b>Compte 106 Réserves</b>
-----	-----	----	----------------------------

Les réserves à inscrire à ces comptes sont, en principe, des bénéfices affectés durablement à l'organisme jusqu'à décision contraire de l'organe délibérant. Ces comptes sont crédités, lors de l'affectation des bénéfices par le débit du compte 12 « Résultat de l'exercice » et, éventuellement, du compte 11 « Report à nouveau ».

Ces comptes sont débités lors de l'affectation des résultats déficitaires par le crédit du compte 12 et, éventuellement, par le crédit du compte 11 pour l'apurement de pertes antérieures.

Les comptes de réserves ne peuvent être mouvementés que sur décision de l'organe délibérant, lors de l'affectation du résultat.

		SA	<i>Compte 1061 Réserve légale</i>
--	--	----	-----------------------------------

Le compte 1061 est crédité par le compte 12 « Résultat de l'exercice ». Un prélèvement d'un vingtième au moins doit être effectué obligatoirement chaque année sur les bénéfices de l'exercice, diminués le cas échéant, des pertes antérieures pour doter la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve a atteint le dixième du capital.

		SA	<i>Compte 1063 Réserves statutaires ou contractuelles</i>
--	--	----	---

Ce compte peut notamment être utilisé pour constituer une réserve en couverture de déficit. Il est alors crédité par le débit du compte 12 des excédents d'exploitation réalisés sur les immeubles faisant l'objet d'une garantie d'équilibre dans le cadre d'une convention.

Si le résultat est insuffisant, ce compte sera crédité à concurrence du solde créditeur du compte « Report à nouveau » ou par un compte de réserves.

Débité, ou soldé en cas de déficit d'exploitation des groupes, à due concurrence de son solde, conformément aux dispositions des conventions de garantie. Ce compte ne peut être débiteur.

Le compte comprend une subdivision par entité ayant apporté une garantie d'équilibre, subdivision elle-même ventilée par groupe immobilier.

M31	OCC		<i>Compte 1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement</i>
-----	-----	--	---

Ce compte est constitué des résultats excédentaires affectés au financement des investissements.

Il peut être crédité par le débit :

- ◆ du compte 120 « Résultat de l'exercice (excédent) » ou du compte 110 « Report à nouveau (solde créditeur) » ;
- ◆ des comptes 10685 « Plus-values nettes sur cessions immobilières » et 10688 « Réserves diverses » pour la fraction de ces réserves affectée à une opération d'investissement déterminée.

Le compte 1067 est débité par le crédit du compte 110 :

-Lorsque la clôture financière d'une opération conduit à constater que la part des fonds propres qui la finance est moins importante que prévue ;

- Lorsqu'une immobilisation locative financée avec le concours de fonds propres est sortie de l'actif.

M31	OCC	SA	<i>Compte 10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières</i>
-----	-----	----	--

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

Seules sont concernées les cessions des immeubles de rapport et des terrains les supportant qui ne rentrent pas dans le cadre des opérations habituelles de ventes et d'accession à la propriété. En revanche, les ventes de terrains nus et la sortie de composants d'immeubles de rapport ne sont pas concernées.

Le compte 10685 est crédité par le débit du compte de résultat.

Le compte 10685 est débité lors de l'affectation du résultat du montant des moins-values par le crédit du compte de résultat ; toutefois, le solde de ce compte ne peut devenir débiteur.

Pour les sociétés HLM et les OPH à comptabilité commerciale : si le résultat de l'exercice est insuffisant pour cette affectation, un prélèvement sera effectué sur le compte « Report à nouveau » dans la limite du solde créditeur de ce compte, ou à défaut sur des comptes de réserves disponibles.

Le montant de la plus ou moins value à enregistrer au compte 10685 correspond à la différence, pour les seules cessions concernées, entre le montant inscrit au compte 7752 « Immobilisations corporelles » et le montant porté au compte 67522 « Immobilisations corporelles cédées ».

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

- Du montant des travaux de remise en état réalisés en vue de la commercialisation ;
- Des frais de montage et de commercialisation internes ou externes inscrits au compte 67182 « Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs » ;
- Du remboursement de l'aide publique inscrite au compte 67881 « Remboursement de l'aide publique ».

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

Pour les offices publics de l'habitat, lorsque la réserve au 10685 est affectée à une opération d'investissement déterminée, le compte est débité par le crédit du compte 1067 « excédents d'exploitation affectés à l'investissement ».

Les schémas d'écritures applicables à la M31 sont joints en **annexe**.

M31	OCC	SA	<i>Compte 10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables</i>
-----	-----	----	--

**Compte à supprimer avec celui des amortissements dérogatoires**

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

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

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

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

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

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 11 REPORT A NOUVEAU (solde créditeur ou débiteur)**

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

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

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

Le compte 11 est subdivisé comme suit :

- compte 110 Report à nouveau (solde créditeur)
- compte 119 Report à nouveau (solde débiteur)

M31	OCC	SA
-----	-----	----

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

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

Le solde du compte 12 représente un bénéfice si les produits l'emportent sur les charges (solde créditeur) ou une perte si les charges l'emportent sur les produits (solde débiteur).

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

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

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

Pour les organismes de droit privé, les montants non distribués et non affectés à un compte de réserves sont virés au compte 11 « Report à nouveau ».



Le compte 12 est subdivisé comme suit :

- Compte 120 Résultat de l'exercice (bénéfice)
- Compte 129 Résultat de l'exercice (perte)

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>COMPTE 13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>
------------	------------	-----------	---

Ce compte est utilisé pour enregistrer les subventions d'investissement. Ce compte peut également être utilisé en contrepartie de la valeur des immobilisations reçues ou acquises pour un montant symbolique n'ayant pas le caractère de complément de dotation (comptes 102 et 103 en M31 et pour les offices à comptabilité de commerce) ; ces immobilisations sont alors comptabilisées pour leur valeur vénale.

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

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

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 de subventions supérieur à 10 % du coût de construction). À défaut, ou si la ventilation n'est pas possible, les subventions peuvent être affectées au composant principal « structure ».

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.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 131 Subventions d'investissement</b>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1311 Etat</i>
------------	------------	-----------	-------------------------

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1315 Établissements publics locaux et nationaux</i>
------------	------------	-----------	---

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 13171 Participation des employeurs à l'effort de construction – collecte directe</i>
------------	------------	-----------	--

Ce compte enregistre la participation des employeurs à l'effort de construction que l'organisme HLM a reçue directement des employeurs.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 13172 Participation des employeurs à l'effort de construction – Autres collecteurs</i>
------------	------------	-----------	--

Ce compte enregistre toutes les participations reçues d'autres organismes collecteurs.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 13178 Autres</i>
------------	------------	-----------	----------------------------

Ce compte enregistre les subventions d'investissement versées par des entreprises et organismes privées autres que les versements relatifs à la participation des employeurs à l'effort de construction.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1318 Autres</i>
------------	------------	-----------	---------------------------

Ce compte enregistre notamment les subventions d'investissement consenties par le FEDER.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 139 Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat</b>
------------	------------	-----------	--

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

☞ *Subventions affectées aux constructions*

La reprise au compte de résultat s'effectue :

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

☞ *Subventions affectées aux terrains*

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

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

☞ *Subventions finançant des additions ou remplacements de composants*

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

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>COMPTE 14 PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 145 Amortissements dérogatoires</b>
------------	------------	-----------	---

## Compte à supprimer avec l'AT/AF

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

		SA
--	--	----

### Compte 146 Provision spéciale de réévaluation

Ce compte est crédité, dans le cadre des réévaluations autorisées par les autorités de tutelle et effectuées avant le 1<sup>er</sup> janvier 1984, du montant de la fraction de la plus-value de réévaluation destinée à être reprise au compte de résultat.

Il est débité chaque année par le crédit du compte 78726 du montant de la reprise annuelle autorisée (cf. commentaire de ce compte).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### COMPTE 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, doivent être comptabilisées à la clôture de l'exercice si l'obligation de l'organisme à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci après la date de clôture.

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

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

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

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

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

En cas d'ajustement nécessaire, il convient de :

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### Compte 151 Provisions pour risques

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### Compte 1515 Provisions pour perte de change

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 1516 Provisions pour perte sur contrats*

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

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

Ce compte se subdivise comme suit :

- 15161 « Opérations locatives »
- 15162 « Opérations d'accession à la propriété »
- 15168 « Autres » (par exemple, activités de gestion de syndicats, d'aménagement...)

M31		
-----	--	--

**Compte 152 Provisions pour risques et charges sur emprunts**

Ce compte est créé en application de l'avis du Conseil de normalisation des comptes publics (CNOCP) n° 2012-04 du 3 juillet 2012, relatif à la comptabilisation des dettes financières et des instruments dérivés dans les entités à comptabilité publique.

Ce compte enregistre les provisions constituées pour des risques financiers sur des emprunts et sur les instruments financiers dérivés associés à ces derniers. La nature complexe de certains produits implique une composante de prise de risque pour le souscripteur, en contrepartie d'une espérance de gain par rapport aux conditions du marché existant à la date de leur souscription.

Dès lors que le taux d'intérêt négocié ou échangé est susceptible de devenir très supérieur au taux que l'organisme aurait obtenu en souscrivant à l'origine à taux fixe ou à taux variable simple aux conditions du marché du secteur - déduction faite d'une éventuelle bonification de taux qui aurait été obtenue -, la provision est constituée à hauteur de cet écart.

Seule une analyse au cas par cas peut permettre de caractériser le risque effectif d'écart significatif entre le taux du marché, qui doit être défini par l'organisme HLM à partir d'indices de référence (par exemple, livret A, ou taux Euribor 6 mois), et le taux obtenu ou échangé, en fonction :

- Des caractéristiques propres de chaque instrument financier considéré ;
- Des références de taux utilisées ;
- De la présence ou non d'une bonification ou de mécanisme de protection et de la mesure de l'efficacité de ces derniers ;
- Du caractère significatif de l'outil financier sur le total de la dette de l'organisme ;
- Enfin, plus généralement, du contexte financier dans lequel cet outil s'inscrit.

L'évaluation financière du risque doit être effectuée dès l'année de mise en place du produit complexe, puis actualisée à chaque clôture d'exercice.

La constatation d'une provision donne lieu à l'enregistrement d'un débit au compte 6865 « Dotations aux provisions financières » et d'un crédit au compte 152 « Provisions pour risques et charges sur emprunts », à hauteur du risque estimé par l'organisme.

La réévaluation annuelle du risque peut conduire à constater un accroissement ou une diminution de celui-ci et donnera lieu respectivement à une dotation complémentaire (débit du compte 6865 par le crédit du compte 152) ou une reprise de la provision (débit du compte 152 par le crédit du compte 7865 « Reprises sur provisions financières »).

L'annexe XXX détaille davantage la comptabilisation et les écritures concernant les dettes financières et les produits dérivés.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 153 Provisions pour pensions et obligations similaires**

Ce compte enregistre notamment les provisions pour indemnités de départ à la retraite du personnel. Cette provision est ajustée annuellement, soit par une dotation au compte 681588 « Autres provisions pour charges- Autres », soit par une reprise au compte 781588 « Autres provisions pour charges- Autres ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 157 Provisions pour charges à répartir sur plusieurs exercices**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 1572 Provisions pour gros entretien*

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

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

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

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

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

La méthode consistant à comptabiliser les dépenses d'entretien sous la forme de composants distincts de l'immobilisation n'est pas retenue. Par conséquent, ces dépenses seront anticipées sous la forme de provisions pour gros 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.

A titre exceptionnel, en l'absence d'un programme pluriannuel détaillé justifiant les dépenses prévisionnelles, la provision n'est pas constituée.

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

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

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

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

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

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

Pour l'indication des travaux concernés, il convient de se rapporter au tableau intitulé « **liste indicative de classement des travaux** » présenté en **annexe XX**

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

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

Le compte 1572 ne peut présenter un solde débiteur.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 158 Autres provisions pour charges**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 1581 Provisions pour remise en état de biens*

Cette provision est constituée en vue des travaux à mener pour remettre en état des logements avant qu'ils sortent du patrimoine de l'organisme, en raison de leur vente, de l'échéance d'un contrat de bail ou d'usufruit locatif social ou pour toute autre raison. Ces travaux donnent lieu à la constitution d'une provision pour remise en état, déterminée sur la base d'un plan prévisionnel de travaux.

Lors de la constitution de la provision, le compte 1581 est crédité par le débit du compte 681581 « Provision pour remise en état de biens ».

Au lancement des travaux de remise en état, la provision est reprise. Elle donne lieu à l'enregistrement d'un débit au compte 1581 et d'un crédit au compte 781581 « Provision pour remise en état de biens ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 1586 Provisions pour charges sur opérations immobilières*

Ce compte enregistre les provisions nécessaires pour faire face à des charges probables résultant de la situation des opérations d'accession à la clôture de l'exercice. Il s'agit de charges non incorporables aux stocks, soit par leur nature, soit parce qu'elles interviennent après la livraison des lots ou l'achèvement des opérations d'accession.

Tel est le cas, par exemple, de frais financiers de portage et du coût d'entretien ou de réfection de lots achevés et invendus, de frais de commercialisation non incorporables aux stocks, ou encore de charges résiduelles de lotissement alors que les lots ont été vendus.

A contrario, le plan comptable général (article 312-8) précise que les pertes d'exploitation futures, ne répondant pas à la définition d'un passif, ne peuvent pas être provisionnées.



M31	OCC	SA	Compte 1588 Autres provisions pour charges
-----	-----	----	--

Ce compte enregistre notamment les provisions pour indemnités de rupture de contrat de travail et licenciement.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES</b>
-----	-----	----	--

Tous les emprunts et dettes à caractère financier sont inscrits au compte 16, quelle que soit leur durée, qu'il s'agisse de financements définitifs à long ou moyen terme, de financements-relais ou de financements à moins d'un an, à l'exception de certaines dettes financières tels que les concours bancaires courants qui sont enregistrés en classe 5 et, pour les sociétés d'HLM, les dettes rattachées à des participations (compte 17).

De même y figurent :

- les dépôts et cautionnements imputés au crédit du compte 165 ;
- les avances imputées au crédit des comptes 1673, 1674, 1678 et, pour les sociétés d'HLM 1676 ;
- Les prêts participatifs pour les sociétés d'HLM, enregistrés au compte 1675 ;
- les intérêts courus et non échus imputés au crédit du compte 1688, conformément au principe des comptes rattachés ;
- Pour les sociétés d'HLM, les émissions de titres participatifs imputées au crédit du compte 1671.

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

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

Indépendamment de la ventilation des comptes ouverts par prêteur, les organismes ventileront les comptes d'emprunts :

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

- ....1 - Réserves foncières
- ....2 - Opérations locatives
- . 21 - Opérations locatives (neuf et amélioration) crédits-relais-avances
- . 22 - Opérations locatives - Financement définitif
- .221 - Opérations locatives (neuf et amélioration ; y compris composants sortis de l'actif)
- .222 - Opérations locatives démolies ou cédées
- . 23 - Intérêts compensateurs
- ...24 - Intérêts de préfinancement consolidables
- ....3 - Emprunts grosses réparations antérieurs à 2005
- ....4 - Accession à la propriété (Financement de stocks immobiliers)
- ....5 - Accession à la propriété (Gestion de prêts)
- ...6 - Opérations d'aménagement
- ...8 - Autres destinations

- *par nature ou type de prêts* : PLAI, PLUS, PLS, PLI, PSLA, PLR/PSR, ILM, ILN, HLM-O, HLM/A, PLA, PLF, PAP, ...

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

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

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

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

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 162 Participation des employeurs à l'effort de construction**

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

Ce compte se subdivise comme suit :

- 1621 « Collecte directe »
- 1628 « Autres collecteurs »

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 163 Emprunts obligataires**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 164 Emprunts auprès des établissements de crédit**

Les organismes HLM peuvent subdiviser en tant que de besoin, les comptes ci-après ouverts par établissement de crédit Il convient, en particulier, d'individualiser, par des sous-comptes, le préfinancement en accession à la propriété, ainsi que les crédits-relais éventuels.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 1641 Caisse des dépôts et consignations*

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

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

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



<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1647 Prêts de l'ex- caisse des prêts HLM</i>
------------	------------	-----------	--

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

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1648 Autres établissements de crédit</i>
------------	------------	-----------	--

Il s'agit des établissements de crédit tels que définis par le livre V du code monétaire et financier.

<b>M31</b>			<i>Compte 1649 Refinancement de dette</i>
------------	--	--	---

Ce compte permet d'enregistrer les opérations de refinancement de dette, c'est à dire le remboursement d'un emprunt auprès d'un établissement de crédit suivi de la souscription d'un nouvel emprunt.

Le refinancement de dette se traduit nécessairement par un flux de trésorerie. Lors du remboursement de l'emprunt, le compte 1649 est débité par le crédit du compte au Trésor. Lors de l'encaissement du nouvel emprunt, il est crédité par le débit du compte au Trésor.

Parallèlement, le montant de l'emprunt initial (compte 164x) est transféré vers le compte du nouvel établissement prêteur (164y), par opération non budgétaire (débit compte 164x, crédit compte 164y).

Le montant du nouvel emprunt (emprunt de refinancement) ne peut pas excéder le montant en capital restant dû de l'emprunt initial. Il ne peut couvrir qu'une dette existante en capital.

Si le montant du nouvel emprunt est inférieur à celui de l'emprunt ayant donné lieu à refinancement, le compte 1649 est crédité, pour le montant de la différence, par le débit du compte 164 correspondant à l'emprunt originel. Cette opération non budgétaire traduit alors un désendettement effectif de l'office.

Ainsi, le compte 1649 doit, au cours d'un même exercice, s'équilibrer en recettes et en dépenses (son solde doit être nul à la clôture de l'exercice).

En cas de refinancement de dette avec comptabilisation d'une pénalité de remboursement anticipé (compte 6688 « autres charges financières- autres »), cette dernière peut être capitalisée. Le capital de l'emprunt initial est alors majoré du montant de la pénalité de remboursement anticipé.

Lorsque cette pénalité est incluse dans les conditions financières du nouvel emprunt (montant de la pénalité intégré aux charges d'intérêts annuelles du nouvel emprunt), elle doit être comptabilisée en charges lors du réaménagement de dette (débit compte 6688 - crédit compte 7961 « Pénalités de renégociation de la dette ») et donner lieu à l'inscription d'un engagement hors bilan.

Son paiement sera inclus dans le versement annuel des charges d'intérêt du nouvel emprunt (compte 6611x « intérêts des emprunts et dettes »). La part de la pénalité restant à rembourser sur les exercices ultérieurs est retracée dans les engagements hors bilan de l'OPH.

Le compte 1649, bien que budgétaire, n'est pas pris en compte dans le calcul de l'équilibre réel du budget.

Les schémas d'écritures sont détaillés en **annexe XXXX**.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 165 Dépôts et cautionnements reçus</b>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1651 Dépôts de garantie des locataires</i>
------------	------------	-----------	--

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

Ce compte est débité lors de l'apurement du compte du locataire parti par le crédit des sous-comptes 41 concernés.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1654 Redevances (location –accession)</i>
------------	------------	-----------	---

Les redevances mensuelles de location-accession, notamment en PSLA, sont composées de deux éléments distinctifs et obligatoires :

- l'indemnité de jouissance (ou part locative), enregistrée au compte 70741 « Loyers des logements en location-accession », payée en contrepartie de l'occupation à titre onéreux du logement ;

- la part acquisitive, enregistrée au compte 1654, qui est constituée par l'effort d'épargne effectué par le ménage locataire-accédant et qui est imputée sur le prix de vente lors de la levée de l'option.

A chaque échéance mensuelle, l'organisme constate la créance découlant de la redevance de la location-accession au débit du compte 4113 « Locataires (Location-accession) » par le crédit des comptes 70471 « Loyers des logements en location-accession » et 1654 « Redevances (location-accession) ». Lors du règlement de l'échéance, le compte 4113 « Locataires (Location-accession) » est crédité par le débit du compte de trésorerie (cf. commentaires du compte 4113 Locataires (Location-accession)).

En date anniversaire, en cas de levée d'option, le compte 1654 « Redevances (location-accession) » est soldé par le crédit du compte 4122 « Acquéreurs - Fraction appelée » afin que l'effort d'épargne soit imputé sur le reste à payer par le locataire-accédant.

En cas de résiliation du contrat ou de non-levée d'option, le total des parts acquisitives versées est restitué au locataire-accédant, sous réserve des indemnités contractuelles ou des sommes que celui-ci devrait à l'organisme Hlm.

En M31, il convient de débiter le compte 1654 par le crédit du compte 4671 « Créiteurs divers ».

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1658 Autres dépôts</i>
------------	------------	-----------	----------------------------------

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

En M31, la réception et le remboursement des dépôts reçus constituent des opérations budgétaires.

Ce compte est notamment crédité du montant du dépôt de garantie perçu par l'organisme Hlm auprès de l'accédant dans le cadre d'opération en PSLA, lorsque les contrats préliminaires de location-accession le prévoient (sur le détail des écritures concernant le PSLA, Cf. **annexe XXXX**).

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 166 Participation des salariés aux résultats</b>
------------	------------	-----------	--

La participation des salariés aux résultats peut prendre la forme de fonds bloqués ou de fonds de participation.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 167 Emprunts et dettes assortis de conditions particulières</b>
------------	------------	-----------	---

		SA	<i>Compte 1671 Emissions de titres participatifs</i>
--	--	----	--

Ce compte concerne les titres participatifs émis par les sociétés coopératives selon les dispositions de la loi n° 83-1 du 3 janvier 1983.

M31	OCC		<i>Compte 1672 Dettes PPP</i>
-----	-----	--	-------------------------------

Ce compte enregistre, dans le cadre des contrats de partenariat public/privé (PPP), la part de l'immobilisation objet du PPP restant à payer au partenaire privé à la mise en service du bien.

Lorsque le bien objet du PPP est mis en service, il est intégré au compte 21 approprié pour sa valeur totale qui correspond au coût d'entrée chez le co-contractant privé.

Si une partie de redevance versée au partenaire privé relative à la part « investissement » reste à payer, une dette est constatée à l'égard du partenaire. Un débit est alors enregistré au compte 21 pour la part de l'immobilisation restant à payer, en contrepartie d'un crédit au compte 1672.

La dette constatée au compte 1672 sera apurée au gré des versements ultérieurs réalisés par l'office.

(voir commentaire du compte 235 « Part investissement PPP »/ voir fiche d'écriture en annexe).

M31	OCC	SA	<i>Compte 1673 Avances d'organismes sociaux</i>
-----	-----	----	---

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

		SA	<i>Compte 1675 Emprunts participatifs</i>
--	--	----	---

Ce compte enregistre les emprunts participatifs mis en place en application de l'article L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation.

		SA	<i>Compte 1676 Avances d'organismes HLM</i>
--	--	----	---

Ce compte enregistre les avances mises en place en application de l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation.

M31	OCC	SA	<i>Compte 1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts</i>
-----	-----	----	---

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

M31	OCC	SA	<i>Compte 16781 Organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction</i>
-----	-----	----	--

Figurent à ce compte, les avances faites par des organismes collecteurs de la participation à l'effort de construction, les financements-relais notamment.

Ces avances doivent être transférées au compte 162 « Participation des employeurs à l'effort de construction » approprié si elles sont consolidées dans un contrat d'emprunt définitif (débit du compte 16781 par le crédit d'un compte 162 approprié).

M31	OCC	SA	<b>Compte 168 Autres emprunts et dettes assimilées</b>
-----	-----	----	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1681 Autres emprunts</i>
------------	------------	-----------	------------------------------------

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 1687 Autres dettes</i>
------------	------------	-----------	----------------------------------

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

<i>M31</i>	<i>OCC</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 1688 Intérêts courus</i>
------------	------------	-----------	------------------------------------

<i>M31</i>	<i>OCC</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 16881 Intérêts courus non échus</i>
------------	------------	-----------	---

A la clôture de l'exercice N, ce compte est crédité du montant des intérêts courus non échus par le débit du compte 6611 « Intérêts des emprunts et dettes ».

Au début de l'exercice N+1, le compte 16881 est débité par le crédit du compte 6611, pour le montant des intérêts rattachés à l'exercice précédent et échus sur N+1. Pour les sociétés d'HLM, le compte 16881 peut également être débité au fur et à mesure des échéances des emprunts, par le crédit d'un compte de trésorerie.

**En M31**, les modalités d'enregistrement budgétaire et comptable des opérations relatives aux intérêts courus non échus sont présentées au paragraphe 1.4 du titre 5 du tome III de l'instruction codificatrice (« le cadre budgétaire »).

**En M31**, le compte 16881 est subdivisé comme suit :

*168811 Opérations locatives*

*168812 Opérations d'accession*

*168813 Autres intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement*

Lorsque le paiement des intérêts est différé en tout ou partie, la charge annuelle doit être recalculée afin d'être reconnue lors de chaque exercice sur la base du taux effectif de l'emprunt lorsque ce taux peut être calculé ou, à défaut, sur la base du taux du marché à l'origine (le différé de paiement des intérêts est une facilité de trésorerie et non une économie de charge).

**En M31**, pour les emprunts qui bénéficient d'une période à un taux bonifié, la bonification doit être différée jusqu'à ce qu'elle soit acquise de manière définitive. La charge d'intérêt est comptabilisée au taux effectif ou au taux du marché à l'origine et l'écart entre cette charge d'intérêt et la charge calculée au taux bonifiée est comptabilisée par la technique des intérêts courus non échus.

<i>M31</i>	<i>OCC</i>	<i>SA</i>	<i>Compte 16882 Intérêts courus capitalisables</i>
------------	------------	-----------	--

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

En M31, le compte 16882 est subdivisé comme suit :

*168821 Opérations locatives*

*168822 Opérations d'accession*

M31	OCC	SA	Compte 16883 Intérêts compensateurs
-----	-----	----	-------------------------------------

Ce compte enregistre le montant des intérêts compensateurs calculé pour les contrats de prêt PLA souscrits avant 1997 auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

L'annexe XXX détaille les schémas d'écritures de ces intérêts compensateurs.

M31	OCC	SA	<b>Compte 169 Primes de remboursement des obligations</b>
-----	-----	----	---

Les emprunts obligataires dont le remboursement est assorti de primes sont comptabilisés au crédit du compte intéressé (compte 163, et, pour les sociétés HLM, compte 161) pour leur valeur totale, primes de remboursement incluses. La contrepartie de ces primes est enregistrée au débit du compte 169 « Primes de remboursement des obligations » qui figure à l'actif du bilan sous un poste distinct.

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

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

		SA	<b>COMPTE 17 DETTES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS</b>
--	--	----	---

Sous la rubrique « Dettes rattachées à des participations » figurent les avances et emprunts consenties à une société d'HLM par une autre entité juridique lorsque des liens de participation existent entre les deux entités.

		SA	<b>Compte 171 Dettes rattachées à des participations (groupe)</b>
--	--	----	---

Ces dettes ont pour contrepartie, dans la comptabilité du créancier, des créances rattachées à des participations.

Figurent notamment dans ce compte les avances consolidables et les emprunts contractés auprès des sociétés ou entités du groupe. Les avances en compte courant sont inscrites au compte 451 «Groupe».

Pour mémoire, les emprunts participatifs et les avances d'organismes HLM prévus par les articles L 423-16 et L 423-15 du CCH (loi Warsmann) sont comptabilisés respectivement dans les comptes 1675 et 1676.

		SA	<b>Compte 174 Dettes rattachées à des participations (hors groupe)</b>
--	--	----	--

		SA	<b>Compte 178 Dettes rattachées à des sociétés en participations</b>
--	--	----	--

	OCC	SA	<b>COMPTE 18 COMPTES DE LIAISON DES ÉTABLISSEMENTS ET SOCIÉTÉS EN PARTICIPATION</b>
--	-----	----	---

# CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS

L'article 211-1.1<sup>2</sup> du règlement n° 99-03, relatif au plan comptable général, définit un actif comme « un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs ».

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

*« - sont considérés comme des éléments d'actifs, pour les entités qui appliquent le règlement n° 99-01 du CRC relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations, les éléments dont les avantages économiques futurs ou le potentiel de services attendus profiteront à des tiers ou à l'entité conformément à sa mission ou à son objet ;*

*- sont considérés comme des éléments d'actifs, pour les entités du secteur public, les éléments utilisés pour une activité ou pour la partie d'activité autre qu'industrielle et commerciale, et dont les avantages futurs ou la disposition d'un potentiel de services attendus profiteront à des tiers ou à l'entité conformément « à sa mission ou à son objet ».*

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

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

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

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

*- il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants ou du potentiel de services attendus pour les entités qui appliquent le règlement n° 99-01 ou relèvent du secteur public ;*

*- son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante, y compris, par différence et à titre d'exception lorsqu'une évaluation directe n'est pas possible, selon les dispositions de l'article 321-8.*

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

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

Les immobilisations corporelles ayant une utilisation déterminable font l'objet d'amortissement (article 322-4 PCG), voire le cas échéant de dépréciation (article 322-5 PCG), à porter aux subdivisions respectivement des comptes 28 et 29. 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).

---

<sup>2</sup> Les articles cités par la suite sont également ceux du règlement CRC n° 99-03 relatif au PCG.

Les immobilisations (immeubles, composants) entièrement amorties demeurent inscrites au bilan tant qu'elles subsistent dans le patrimoine de l'organisme.

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

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

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

Les immobilisations corporelles sont par ailleurs ventilées par composants selon les normes comptables applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

L'organisme 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).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

## COMPTE 20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

## Compte 201 Frais d'établissement

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

Il peut s'agir de frais de constitution, de transformation ou de premier établissement. Pour les sociétés d'HLM, il peut également y figurer des frais d'augmentation de capital, de fusion ou de scission de 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.

Pour les sociétés, le compte 201 est subdivisé de la manière suivante :

- 2011 – *Frais de constitution*
- 2012 – *Frais de premier établissement*



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

M31	OCC	SA	<b>Compte 203 Frais de recherche et de développement</b>
-----	-----	----	--

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

□ *Frais de recherche*

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

□ *Coûts de développement*

Il existe une option pour la comptabilisation des coûts de développement en immobilisation ou en charges (article 311-3.2 du plan comptable général). Toutefois, la comptabilisation des coûts de développement à l'actif est considérée comme la méthode préférentielle (exemple : développement d'un site Internet lorsqu'il s'agit du développement d'un système d'information plus élaboré qu'un simple site de présentation).

Les coûts de développement peuvent être comptabilisés à l'actif s'ils se rapportent à des projets nettement individualisés ayant de sérieuses chances de réussite technique ou de rentabilité commerciale ou de viabilité économique pour les projets pluriannuels associatifs. Ceci implique pour l'organisme de respecter l'ensemble des critères suivants :

- La faisabilité technique nécessaire à l'achèvement de l'immobilisation incorporelle en vue de sa mise en service ou de sa vente ;
- L'intention d'achever l'immobilisation incorporelle ou de l'utiliser ou de la vendre ;
- La capacité à utiliser ou à vendre l'immobilisation incorporelle ;
- La façon dont l'immobilisation incorporelle générera des avantages économiques futurs probables. L'organisme doit démontrer, entre autres choses, l'existence d'un marché pour la production issue de l'immobilisation incorporelle ou pour l'immobilisation incorporelle elle-même, ou, si celle-ci doit être utilisée en interne, son utilité ;
- La disponibilité de ressources (techniques, financières et autres) appropriées pour achever le développement et utiliser ou vendre l'immobilisation incorporelle ;
- La capacité à évaluer de façon fiable les dépenses attribuables à l'immobilisation incorporelle au cours de son développement.

**Ces coûts sont amortis dans un délai qui ne saurait excéder 5 ans.**

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

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

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

Pour les sociétés d'HLM, il est rappelé le principe de non distribution de bénéfices 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 ».



M31	OCC	SA
-----	-----	----

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

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

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

#### □ *Logiciel acquis*

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

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

#### □ *Logiciel créé*

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

Tant que le processus de production n'a pas effectivement débuté, aucune écriture de transfert au compte d'immobilisation n'est à 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).

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### **Compte 206 Droit au bail**

Le compte 206 enregistre le montant versé ou dû au locataire précédent, des locaux occupés par l'organisme, au titre du droit au bail, à l'exclusion des frais d'acquisition.

Cet élément n'est pas susceptible d'être amorti.

		SA
--	--	----

### **Compte 207 Fonds de commerce**

Les achats de clientèle ou d'activités effectués par les organismes d'Hlm au titre de ~~pour~~ leurs activités de gestion (type gestion de syndic de copropriétés, prestations en faveur du syndic de copropriétés, mandats d'administration de biens pour le compte de personnes morales ou de personnes) constituent un élément de leur actif. A ce titre, cet élément incorporel est une ressource susceptible de générer des ressources futures puisque l'acquisition est effectuée en vue de reprendre ou poursuivre une activité et que son prix est stipulé dans un acte de cession.

Toutefois, l'existence de ce compte ne permet pas pour autant aux organismes d'Hlm d'exercer des activités qui ne seraient pas prévues par la réglementation en vigueur ni par leurs clauses types.

Enfin, les organismes Hlm n'ont pas la possibilité de valoriser dans ce compte des immobilisations générées en interne, que l'utilisation de ces éléments (par exemple une marque commerciale) soit ou non facturée à d'autres entreprises.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

## Compte 208 Autres immobilisations incorporelles

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

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

- *Compte 2082 Bail emphytéotique*
- *Compte 2083 Bail à construction*
- *Compte 2084 Bail à réhabilitation*
- *Compte 2085 Droit d'usufruit locatif social*

Ce compte enregistre le droit de détention temporaire de l'usufruit de logements locatifs par l'organisme, en vertu de l'article L.411-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le droit d'usufruit locatif social :

L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue propriété appartient à des investisseurs privés qui financent les logements. L'usufruit est acquis, pour une durée déterminée, par l'organisme d'HLM qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble.

La convention d'usufruit est établie pour une durée minimale de 15 ans (article L.253-1 du CCH). La mise en œuvre d'une convention d'usufruit locatif social donne lieu à l'enregistrement des opérations suivantes :

- L'organisme d'HLM intègre dans son patrimoine l'acquisition du droit d'usufruit :

Débit compte 2085 « Droit d'usufruit locatif social » - Crédit compte 4041 « Fournisseur d'immobilisations »

- L'organisme d'HLM amortit son droit d'usufruit sur une période strictement égale à la durée de la convention d'usufruit :

Pour les offices, débit compte 681115 « Droit d'usufruit locatif social », et pour les sociétés, débit du compte 68111 « Immobilisations incorporelles » ; - Crédit compte 28085 « Droit d'usufruit locatif social ».

- En fin de contrat, l'organisme d'HLM réalise des travaux de remise en état des locaux :

Les travaux de remise en état des locaux pour lesquels l'organisme détient un droit d'usufruit locatif social donne lieu à la constitution d'une provision.

Cette provision est constituée sur la base d'un plan prévisionnel de travaux. Elle est reprise au moment de la réalisation des travaux de remise en état, ces travaux intervenant au cours des dernières années de jouissance du droit d'usufruit.

- Constitution de la provision :

Débit compte 681581 « Provision pour remise en état de biens en usufruit locatif social » - Crédit compte 1581 « Provision pour remise en état de biens en usufruit locatif social »

- Au moment du lancement des travaux, la provision est reprise :

Débit compte 1581 « Provision pour remise en état de biens en usufruit locatif social » - Crédit compte 781581 « Provision pour remise en état de biens en usufruit locatif social »

Cette reprise ne peut intervenir que sur la durée résiduelle de la convention d'usufruit.

- Cas où l'organisme d'HLM est titulaire d'un droit d'usufruit sur des logements qui nécessitent des travaux d'amélioration :

Lorsque ces travaux sont réalisés par l'organisme, ils constituent des dépenses activables dans la mesure où l'organisme bénéficiera d'un potentiel de services et d'avantages économiques pendant la durée résiduelle de son droit d'usufruit.

Ces travaux s'enregistreront aux subdivisions des comptes 214 « Constructions sur sol d'autrui » et 2314 « Constructions sur sol d'autrui en cours » concernés.

Ils seront amortis sur une durée strictement limitée à la durée résiduelle du droit d'usufruit<sup>3</sup>, le potentiel de service et les avantages économiques attendus de ceux-ci disparaissant à l'extinction de ce droit.

- *Compte 2088 Immobilisations incorporelles diverses*

M31	OCC	SA	<b>Compte 21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>
-----	-----	----	--

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

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

Les comptes d'immobilisations corporelles sont débités, à la date d'entrée dans le patrimoine de l'organisme selon les dispositions prévues à l'article 321-1 du règlement n° 99-03 :

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

Ces comptes sont crédités en contrepartie des comptes :

- 101 « Capital » ou 456 « Associés – Opérations sur le capital » pour les sociétés d'HLM, ou 102 pour les OPH ;
- 13 « Subventions d'investissement »,
- 404 « Fournisseurs d'immobilisations »,
- 72 « Production immobilisée ».

Conformément à l'article 321-10 du Plan comptable général, aux dispositions prévues aux articles R. 423-8 et R. 423-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH) en ce qui concerne les offices publics de l'habitat et aux dispositions prévues par les articles R. 423-69 et R. 423-72 du CCH pour les sociétés d'HLM, le coût auquel est comptabilisé l'actif immobilisé acquis ou produit comprend :

- les dépenses d'acquisition ;
- les dépenses de construction ou d'amélioration ;

<sup>3</sup> Cette durée résiduelle s'étend de la date de la mise en service des travaux réalisés à la fin de la durée de détention du droit d'usufruit.

- tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue par l'organisme.

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

Les coûts attribuables incluent notamment :

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

Les comptes d'immobilisations sont débités soit directement en cas d'acquisition (sans travaux) auprès de tiers, 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 dispose que : « l'immeuble est réputé achevé lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation. »

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

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

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

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

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

La comptabilisation des sorties des composants est décrite **en annexe XXX.**

#### □ *Cas particulier des cessions gratuites d'immeubles aux collectivités territoriales :*

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

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

La cession à titre gratuit des locaux communs non destinés à la location ou à une utilisation privative ne donne lieu à aucune écriture dès lors que le coût de production de ces locaux figure aux comptes

2131 « Constructions - Immeubles de rapport » ou 21318 « Constructions - Autres ensembles immobiliers ».

M31	OCC	SA	Compte 211 Terrains
-----	-----	----	---------------------

À ce compte figurent uniquement les terrains affectés à l'activité locative ou destinés à celle-ci, ceux supportant les bâtiments administratifs et les terrains qui constituent une réserve foncière destinée au locatif.

**En M31**, dans le cadre d'une comptabilité analytique, les comptes d'exécution 2111, 2112, 2113, et 2115 peuvent être subdivisés pour chaque opération grâce aux terminaisons suivantes :

1-Prix d'achat ou valeur d'apport

2-Frais d'acquisition

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

3-Indemnités diverses

Ces indemnités sont à payer pour pouvoir utiliser le terrain.

4-Coûts techniques de démolition (cf. schéma de comptabilisation des opérations de démolition avec ou sans reconstruction, **annexe XXX**).

- Dans le cas d'une démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli, deux cas peuvent se présenter :
  - si la démolition a pour conséquence une augmentation de la valeur actuelle du terrain (soit la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage du terrain), alors, les coûts de démolition sont incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli, dans la limite de cette valeur actuelle, et, sont comptabilisés au-delà au compte 67888 en charges exceptionnelles ;
  - si la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné, les frais de démolition constituent une charge exceptionnelle qu'il convient de provisionner, dès la décision de démolition prise, par le débit du compte 6875 « Dotations aux provisions pour risques et charges exceptionnels » par le crédit du compte 158 « Autres provisions pour charges » ;
- Dans le cas d'une démolition avec reconstruction sur le site de l'immeuble démoli :

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

5-Frais divers

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

6-Participations financières

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

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

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

**Pour les sociétés et les offices à comptabilité commerciale**, le compte 211 peut également être subdivisé de manière similaire pour chaque opération.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2111 Terrains nus*

Ce compte est débité de la valeur d'entrée des terrains acquis par l'organisme, en attente d'utilisation pour des programmes locatifs. Ces terrains constituent des réserves foncières.

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2112 Terrains aménagés*

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2113 Terrains loués*

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2115 Terrains bâtis*

Ce compte est débité du prix de revient des terrains qui entrent dans le patrimoine construit de l'organisme par le crédit du compte 2312, lors de l'achèvement des immeubles édifiés sur ces terrains.

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 212 Agencements et aménagements de terrains**

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 213 Constructions**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2131 Bâtiments*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 21311 Immeubles de rapport*

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



Comptabilisation des immeubles par composants :

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

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

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

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

Cet avis mentionne :

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

- *soit selon le coût réel historique fondé sur les factures des marchés de travaux ;*
- *soit en appliquant au coût global les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis par le CSTB<sup>4</sup>.*

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

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

*2131101 Structure*

*2131102 Menuiseries extérieures*

*2131103 Chauffage collectif*

*2131104 Chauffage individuel*

*2131105 Étanchéité*

*2131106 Ravalement avec amélioration*

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

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

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

<sup>4</sup> Centre scientifique et technique du bâtiment

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

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

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

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

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

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

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

- un composant 2131110 « Équipements de sécurité » (ex. : les rampes pour personnes à mobilité réduite) ;
- ou un composant 2131111 « Aménagements extérieurs » (ex. : aires de jeux, résidentialisation) ;
- ou 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 ;
- ou encore un composant 2131118 « Autres composants » pour les dépenses ne pouvant être imputées sur les comptes précédents (ex. : les panneaux photovoltaïques...).

La décomposition sur factures d'origine ou afférentes au dernier remplacement peut aussi être pratiquée. Elle peut être établie par immeuble ou par groupe d'immeubles.

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



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

□ *Coûts internes de production :*

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

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

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

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

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

□ *Honoraires :*

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

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

□ *Révisions de prix sur marchés :*

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

□ *Frais divers :*

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

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

M31	OCC	SA	Compte 21315 Bâtiments administratifs
-----	-----	----	---------------------------------------

Ce compte est subdivisé, en tant que de besoin, selon les mêmes composants que le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

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

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 21318 Autres ensembles immobiliers*

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

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2134 Travaux d'amélioration*

Ce compte ne peut plus être débité. À l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2135 Agencements et aménagements des constructions*

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2138 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure*

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

Il convient de n'utiliser ce compte que pour enregistrer les travaux relatifs à des VRD présentant un caractère spécifique et appartenant à l'organisme. Il 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.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 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).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2141 Bâtiments sur sols d'autrui*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 21411 Immeubles de rapport*

Pour les organismes à comptabilité commerciale, la ventilation par composants est établie autant que de besoin de la même façon que pour le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 21415 Bâtiments administratifs*

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 21418 Autres ensembles immobiliers</i>
------------	------------	-----------	--

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2144 Travaux d'amélioration</i>
------------	------------	-----------	---

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2145 Installations générales, agencements et aménagements des constructions</i>
------------	------------	-----------	---

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2148 Voiries et réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure</i>
------------	------------	-----------	---

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 215 Installations techniques, matériel et outillage</b>
------------	------------	-----------	---

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 218 Autres immobilisations corporelles</b>
------------	------------	-----------	--

Comme pour le compte 215, ne sont à enregistrer sous ces comptes que les éléments destinés à servir de façon durable à l'activité de la société, et qui ne se consomment pas au premier usage.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>COMPTE 22 IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, EN LOCATION ATTRIBUTION OU REÇUS EN AFFECTATION</b>
------------	------------	-----------	---

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 221 Immeubles en location-vente</b>
------------	------------	-----------	---

Ce compte doit être utilisé, pour les offices, pour comptabiliser des opérations de « location-vente » antérieures à la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, article 3 modifié par la loi n° 67-547 du 7 juillet 1967 et, pour les sociétés d'HLM, pour les opérations réalisées antérieurement à la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 instituant la location-accession à la propriété.

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 222 Immeubles reçus en affectation</b>
------------	------------	-----------	--

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

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

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

La dépréciation de l'immeuble est constatée par un amortissement pour ordre selon la durée de vie de l'immobilisation affectée au compte 2821 « Amortissement des immeubles reçus en affectation ».

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2221 Immeubles reçus en affectation*

Ce compte figure à l'actif du bilan pour son montant net.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2224 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 6811244 et 2824.

		SA
--	--	----

**Compte 223 Immeubles en location-attribution**

Ces immeubles ne font pas l'objet d'un amortissement.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 229 Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2291 Droits des locataires acquéreurs*

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2292 Droits des affectants*

Ce compte est crédité de la valeur comptable nette de l'immobilisation au moment de l'affectation. Il est débité chaque année du montant de l'amortissement pour ordre par le crédit du compte 2821 « Immeubles reçus en affectation ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 23 IMMOBILISATIONS EN COURS**

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 231 Immobilisations corporelles en cours**

Ce compte enregistre à son débit :

- les dépenses facturées par des tiers, par le crédit du compte de la classe 4 concerné ;
- le coût ou la part du coût réel de production, des immobilisations créées par les moyens propres de l'organisme par le crédit du compte 722 « Production immobilisée ».

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

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2312 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 afférant (voir commentaires du compte 211).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2313 Constructions en cours*

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

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

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

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

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

Le compte 2313 pourra être ventilé comme le compte 213.

La numérotation doit permettre d'effectuer un suivi par programme. **En M31**, le numéro de programme est distinct du compte budgétaire.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 23131 Bâtiments en cours</i>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 231311 Immeubles de rapport en cours</i>
------------	------------	-----------	--

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 mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisi pour le compte 21311 « Immeubles de rapport ».

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

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

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

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

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

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 231315 Bâtiments administratifs en cours</i>
------------	------------	-----------	--

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 mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisi pour le compte 21315.

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 231318 Autres ensembles immobiliers en cours</i>
------------	------------	-----------	--

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 mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisi pour le compte 21318.

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 23138 Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure</i>
------------	------------	-----------	--

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

Il est crédité lors de leur achèvement par le débit du compte 212 ou du compte 2138.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2314 Construction sur sol d'autrui en cours</i>
------------	------------	-----------	---

<b>M31</b>			<i>Compte 23141 bâtiments en cours</i>
------------	--	--	--

<b>M31</b>			<i>Compte 231411 Immeubles de rapport en cours</i>
------------	--	--	--

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 mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisi pour le compte 21411.

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

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 garanties ».

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 l'organisme ne peut 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 rapporter 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,...).

<b>M31</b>			<i>Compte 231415 Bâtiments administratifs en cours</i>
------------	--	--	--

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 mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisi pour le compte 21415.

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

<b>M31</b>			<i>Compte 231418 Autres ensembles immobiliers en cours</i>
------------	--	--	--

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 mêmes sous-comptes que ceux qu'il a choisi pour le compte 21418.

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 23148 Voiries, réseaux divers (VRD) et ouvrages d'infrastructure</i>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2318 Autres immobilisations corporelles en cours</i>
------------	------------	-----------	--

*23181 Installations générales, agencements, aménagements divers*

*23182 Matériel de transport*

*23183 Matériel de bureau et matériel informatique*

*23184 Mobilier*

*23188 Immobilisations corporelles diverses*

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 232 Immobilisations incorporelles en cours</b>
------------	------------	-----------	--

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 235 Part investissement PPP</b>
------------	------------	-----------	---

Le compte 235 enregistre, dans le cadre des contrats de partenariat publics/privés (PPP), la part de la redevance versée par l'organisme relative au coût de l'investissement réalisé.

*Les contrats de partenariat public/privés (PPP) :*

Les organismes peuvent conclure des contrats de partenariat public/privé (PPP). Dans le cadre de ces contrats, l'organisme verse à son cocontractant une redevance composée de trois parts, chacune de ces parts étant déterminée et chiffrée dans le contrat, ainsi que sur les factures émises par ce dernier :

- une part relative au coût de l'investissement réalisé, qui s'impute au compte 235 « Part investissement PPP » ;
  - une part relative aux frais d'exploitation mis en œuvre, qui s'impute au compte 6288 « Autres prestations diverses » ;
  - une part relative au coût de financement, qui s'impute au compte 6618 « Intérêts des autres dettes ».
- Cette part correspond aux charges financières souscrites par le partenaire privé que ce dernier répercute à l'organisme en application des dispositions du contrat.

A la mise en service de l'immobilisation, objet du contrat de PPP, le bien est intégré au compte 21 approprié pour sa valeur totale qui correspond au coût d'entrée chez le partenaire privé.

Deux cas de figure sont possibles :



- la part « investissement » du bien a été payée dans son intégralité au co-contractant privé (cette situation serait la moins fréquente) :

L'opération non budgétaire suivante est alors enregistrée :

Débit compte 21x - Crédit compte 235 « Part investissement PPP » pour la valeur totale du bien.

- une partie de la part « investissement » reste à payer :

Les opérations non budgétaires suivantes sont alors comptabilisées :

- Débit compte 21x - Crédit compte 235 « Part investissement PPP » pour la part déjà payée au partenaire privé ;

- Débit compte 21x - Crédit compte 1672 « Dettes PPP » pour la part de l'immobilisation restant à payer : cette écriture permet de constater une dette à l'égard du partenaire privé qui sera apurée au gré des versements ultérieurs réalisés par l'organisme ;

- Le cas échéant : Débit compte 21x - Crédit compte 13x si une subvention d'investissement vient financer le bien.

Le schéma d'écritures relatif à l'acquisition d'une immobilisation par voie de contrat de PPP est décrit en annexe XXX.

M31	OCC	SA	<b>Compte 237 Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles</b>
-----	-----	----	--

(Voir les commentaires du compte 238).

M31	OCC	SA	<b>Compte 238 Avances et acomptes versés sur commande d'immobilisations corporelles</b>
-----	-----	----	---

Des avances sur immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être enregistrées au débit du compte 237 ou du compte 238. Elles demeurent à ces comptes jusqu'à justification de leur utilisation. Les comptes 237 et 238 sont alors généralement crédités par le débit d'un compte 231 et 232 (au vu des pièces justificatives de l'exécution des travaux par opération d'ordre budgétaire en M31).

En cours d'exercice, le compte 4091 « Fournisseurs-Avances et acomptes versés sur commandes » peut être utilisé, mais la part correspondant à des immobilisations doit être virée obligatoirement, en fin d'exercice, aux comptes 237 et 238.

Il est rappelé que les avances faites aux entreprises sont imputables sur les situations de travaux, dans les conditions fixées aux marchés, lorsqu'est atteint un certain pourcentage d'avancement des travaux. Le compte 404 qui enregistre les sommes dues aux entreprises est alors débité par le crédit du compte 238. Une surveillance rigoureuse de ces comptes est indispensable.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 26 PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS</b>
-----	-----	----	---

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

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 261 Titres de participation**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2611 Actions*

Ce compte enregistre les participations (actions ou parts sociales) égales ou supérieures à 10 % du capital, ou détenues de manière durable.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2612 Parts de sociétés civiles immobilières*

Le compte 2612 est utilisé pour tous types de sociétés civiles, de vente, d'attribution...

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 266 Autre formes de participations**

Sont notamment enregistrées à ce compte les parts de GIE.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 267 Créances rattachées à des participations**

Ce compte regroupe les créances nées à l'occasion de prêts octroyés à des entreprises dans lesquelles le prêteur détient une participation.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2671 Créances rattachées à des participations (groupe)*

Ce compte enregistre les avances en compte courant mises en place par les organismes HLM au profit de sociétés HLM dont ils détiennent au moins 5% du capital, dans les conditions fixées par l'article L.423-15 du code de la construction et de l'habitation.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2674 Créances rattachées à des participations (hors groupe)*

Ce compte a le même usage que le compte 2671, mais il est utilisé lorsque l'avance visée à l'article L 423-15 CCH est consentie à une société hors groupe.

		SA
--	--	----

*Compte 2675 Versements représentatifs d'apports non capitalisés*

Il s'agit du cas où la détention d'une partie du capital d'une société entraîne, pour le souscripteur, des versements obligatoires de fonds supplémentaires qui ne sont pas inscrits au capital de cette société (apports à des sociétés civiles immobilières, sauf les avances en compte courant).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2678 Intérêts courus*

Les intérêts courus non échus à recevoir sur les avances et prêts sont enregistrés au débit du compte 2678 « Intérêts courus » en contrepartie des comptes 7613 « Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs » concernés.

En M31, ces enregistrements sont effectués dans les conditions prévues au paragraphe 1.4.2.2. du chapitre 2 du titre 5 du tome III de l'instruction budgétaire et comptable M31.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 269 Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés**

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.

En **M31**, le compte 269 est mouvementé dans les conditions suivantes : 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).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 27 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

Les comptes 271 et 272 retracent les titres de participations autres que ceux utilisés au compte 261.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 271 Titres immobilisés (droit de propriété)**

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 272 Titres immobilisés (droit de créance)**

Ce compte enregistre les obligations ou bons souscrits ou acquis selon la réglementation en vigueur.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 274 Prêts**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2741 Prêts participatifs*

Ce compte enregistre les prêts participatifs mis en place par les organismes HLM au profit de sociétés HLM avec lesquelles ils ont directement ou indirectement des liens de capital leur donnant un pouvoir de contrôle effectif sur ces sociétés au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, et dans les conditions fixées par l'article L.423-16 du code de la construction et de l'habitation.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2743 Prêts au personnel*

Des prêts ne peuvent être accordés au personnel que dans les cas prévus par le code monétaire et financier.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 275 Dépôts et cautionnements versés**

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

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2751 Dépôts</i>
------------	------------	-----------	---------------------------

Ce compte est débité du montant des dépôts de garantie versés par l'organisme à certains fournisseurs, tels que fournisseurs de gaz, d'électricité, d'eau...

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 276 Autres créances immobilisées</b>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2761 Créances diverses</i>
------------	------------	-----------	--------------------------------------

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2768 Intérêts courus</i>
------------	------------	-----------	------------------------------------

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

*27682 Intérêts sur titres immobilisés*

*27684 Intérêts courus sur prêts* : les intérêts courus sur prêts pour accession, amélioration ou réhabilitation (compte 278), figurent notamment à ce compte.

*27685 Intérêts courus sur dépôts et cautionnements*

*27688 Intérêts courus divers*

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 278 Prêts pour accession</b>
------------	------------	-----------	--

Ce compte est en voie d'extinction et n'est plus utilisé que pour la gestion des prêts en cours.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2781 Prêts principaux</i>
------------	------------	-----------	-------------------------------------

Ce compte était débité du montant des prêts dont l'organisme assure la gestion, par le crédit des comptes 412 « Créances sur acquéreurs » ou, pour les sociétés d'HLM, du compte 4611 « Prestations de services (secteur diffus) » pour les opérations en secteur diffus.

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

Les organismes peuvent subdiviser ce compte pour distinguer notamment, les concours accordés en vue de l'accession à la propriété, de ceux relatifs aux ventes de logements locatifs aux occupants ou les différentes catégories de prêts (HLM, ventes de logements locatifs, etc.).

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 2782 Prêts complémentaires</i>
------------	------------	-----------	--

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

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

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

		SA	<i>Compte 2783 Prêts aux Sociétés Civiles Coopératives de construction (SCCC)</i>
--	--	----	---

Ce compte était débité du montant des prêts que les sociétés coopératives de production (SCP) pouvaient consentir aux SCCC sous leur égide (ancienne réglementation). Il est crédité par le débit du compte 454 « SCI ou SCCC » jusqu'au solde de ces prêts.

Les avances, dont la durée ne peut excéder 3 mois, et que peuvent consentir les SCP ou les sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC) aux SCCC pendant la période de construction, sont comptabilisées au compte 454.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS</b>
-----	-----	----	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M31	OCC	SA	<b>Compte 280 Amortissements des immobilisations incorporelles</b>
-----	-----	----	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>
------------	------------	-----------

**Compte 281 Amortissements des immobilisations corporelles**

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

*Compte 2812 Agencements et aménagements de terrains*

*Compte 2813 Constructions*

*28131 Bâtiments*

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>
------------	------------	-----------

*Compte 281311 Immeubles de rapport*

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

Le compte est subdivisé comme le compte 21311 :

- 28131101 Structure
- 28131102 Menuiseries extérieures
- 28131103 Chauffage collectif
- 28131104 Chauffage individuel
- 28131105 Étanchéité
- 28131106 Ravalement avec amélioration
- 28131107 Électricité
- 28131108 Plomberie / Sanitaire
- 28131109 Ascenseurs
- 28131110 Équipement de sécurité
- 28131111 Aménagement extérieurs
- 28131112 Aménagement intérieurs sur équipements communs
- 28131118 Autres composants

<i>M31</i>	<i>OCC</i>	<i>SA</i>
------------	------------	-----------

*Compte 281315 Bâtiments administratifs*

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21315.

<i>M31</i>	<i>OCC</i>	<i>SA</i>
------------	------------	-----------

*Compte 281318 Autres ensembles immobiliers*

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21318.

<i>M31</i>	<i>OCC</i>	<i>SA</i>
------------	------------	-----------

*Compte 28134 Travaux d'amélioration*

Ce compte est en voie d'extinction. Il permet d'enregistrer les amortissements des réhabilitations antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2005, qui ont été maintenues au compte 2134, à défaut de pouvoir être retraitées en composants.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 28135 Installations générales, agencements et aménagements des constructions*

Ce compte, en voie d'extinction, enregistre les amortissements des installations générales, des agencements et des aménagements des constructions antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2005, qui ont été maintenus au compte 2135, à défaut de pouvoir être retraités en composants.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 28138 Voiries réseaux divers et ouvrages d'infrastructure*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 2814 Constructions sur sol d'autrui*

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 28141 Bâtiments*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 281411 Immeubles de rapport*

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21411 :

- 28141101 Structure
- 28141102 Menuiseries extérieures
- 28141103 Chauffage collectif
- 28141104 Chauffage individuel
- 28141105 Étanchéité
- 28141106 Ravalement avec amélioration
- 28141107 Électricité
- 28141108 Plomberie / Sanitaire
- 28141109 Ascenseurs
- 28141110 Équipement de sécurité
- 28141111 Aménagement extérieurs
- 28141112 Aménagement intérieurs sur équipements communs
- 28141118 Autres composants

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 281415 Bâtiments administratifs*

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21415.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 281418 Autres ensembles immobiliers*

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21418.



<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 282 Amortissements des immeubles reçus en affectation</b>
------------	------------	-----------	---

*28221 Immeubles reçus en affectation*

*28224 Travaux sur des immeubles reçus en affectation*

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>COMPTE 29 DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS</b>
------------	------------	-----------	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 290 Dépréciation des immobilisations incorporelles</b>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 291 Dépréciation des immobilisations corporelles</b>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 292 Dépréciation des immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation</b>
------------	------------	-----------	---

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 293 Dépréciation des immobilisations en cours**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 296 Dépréciation des participations et créances rattachées à des participations**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 297 Dépréciation des autres immobilisations financières**

PROJET

# CLASSE 3 COMPTES DE STOCKS ET EN COURS

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

L'article 211-1.4 du règlement n° 99-03 précise la définition d'un stock comme suit :

*« un stock est un actif détenu pour être vendu dans le cours normal de l'activité, ou en cours de production pour une telle vente, ou destiné à être consommé dans le processus de production ou de prestation de services, sous forme de matières premières ou de fournitures. »*

Pour la définition générale d'un actif (cf. article 211-1.6 du PCG) et les critères généraux de comptabilisation d'un actif (cf. article 311-1 du PCG), il convient de se référer aux commentaires de la classe 2.

Les coûts d'entrée des stocks sont exposés aux articles 321-19 à 321-22 du règlement n° 2004-06 du CRC.

L'article 321-19 indique :

*« Le coût des stocks doit comprendre tous les coûts d'acquisition, de transformation et autres coûts encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent.*

*Les pertes et gaspillages sont exclus des coûts.*

*Les coûts d'emprunt peuvent être inclus dans le coût des stocks selon les dispositions prévues à l'article 321-5. »*

L'article 321-20 définit les coûts d'acquisition des produits finis, des matières premières et des services. Les coûts administratifs sont exclus du coût de production et d'acquisition à l'exclusion des coûts des structures dédiées.

L'article 321-21 définit le coût de production. Il autorise la prise en compte dans le coût de production des frais généraux de production, tels que :

- L'amortissement et l'entretien des bâtiments et de l'équipement industriels, augmentés, le cas échéant de l'amortissement des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration de site ;
- La quote-part d'amortissement des immobilisations incorporelles telles que les frais de développement et logiciels.

Ces natures de frais concernent peu la vente en l'état ou au terme d'un processus de production de terrains lotis ou d'immeubles achevés.

L'article 321-22 définit les méthodes de détermination du coût : *« Le coût des stocks d'éléments qui ne sont pas habituellement fongibles et des biens ou services produits et affectés à des projets spécifiques doit être déterminé en procédant à une identification spécifique de leurs coûts individuels »*. La suite de l'article traite de la détermination du coût des articles interchangeables.

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

- soit consommés au premier usage : il s'agit des « approvisionnements » (compte 32) qui comprennent des matières consommables (compte 321) et des fournitures consommables (compte 322) ;
- soit vendus en l'état ou au terme d'un processus de production permettant de livrer des terrains lotis ou des immeubles achevés dans le cadre de l'accession à la propriété (comptes 31, 33,35 et 37). Ces comptes permettent d'enregistrer les opérations de lotissement, les opérations groupées et de construction de maisons individuelles en diffus.

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

Les comptes 31, 33 et 35 sont tenus suivant le principe de l'imputation directe des charges de construction externes au coût de production des stocks. Cette méthode d'intégration de la comptabilité analytique dans la comptabilité générale permet la tenue des comptes de stocks en inventaire permanent. Ainsi, la comptabilité générale fournit à tout moment et directement les éléments nécessaires au suivi comptable des opérations.

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

En raison de la spécificité des opérations d'accession dans le secteur du logement social (incertitude du résultat à terminaison, mixité fréquente des opérations, spécificité des programmes PSLA), ces opérations sont enregistrées selon la méthode de l'achèvement : le compte de résultat n'enregistre le produit des ventes qu'à la sortie des stocks et par conséquent les marges dégagées, qu'à la livraison des lots.

Ce principe s'applique à toutes les opérations d'accession.

Les comptes 31, 33 et 35 sont ventilés par opération. La numérotation, qui laisse libre les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> chiffres, permet un suivi comptable par programme

Les avances et acomptes versés sur commande de stocks doivent figurer au compte 409 «fournisseurs débiteurs » concerné.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 31 TERRAINS À AMÉNAGER**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 311 Terrains à aménager**

Le compte 311 est débité des dépenses afférentes aux terrains stockés :

- soit destinés à supporter des opérations de lotissement ou de promotion ;
- soit à être vendu en l'état ;
- soit dont la destination n'est pas encore connue.

Il est rappelé que les terrains nus acquis pour supporter des immeubles locatifs ou en vue de constituer des réserves foncières à destination locative sont inscrits au compte 211.

Les terrains sont comptabilisés au compte 311 à leur coût de production, c'est à dire au coût correspondant aux dépenses nécessaires pour pouvoir les utiliser normalement. A cet effet, le compte 311 peut être subdivisé, pour chaque terrain, de la manière suivante :

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

☞ 2 - Frais d'acquisition

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

### ☞ 3 - Indemnités diverses

Ces indemnités sont à payer pour pouvoir utiliser le terrain (frais d'éviction, d'expropriation, etc...).

### ☞ 4 - Frais de démolition

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

### ☞ 5 - Frais divers

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

### ☞ 6 - Participations financières

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

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

En aucun cas les frais financiers entraînés par l'acquisition de terrains à aménager non affectés à une opération ne peuvent être pris en compte.

Le compte 311 est crédité :

- En cas de vente, par le débit du compte 6031 « Variation des stocks de terrains », ou par le débit du compte 319 « coût des terrains sortis du stock » (Cf. commentaire de ce compte) ;

- Lors de la réalisation d'une opération d'accession à la propriété, par le débit du compte 6031. Simultanément le compte 331 ou 332 est débité par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours » pour constater l'entrée du terrain dans le processus de production ;

- En cas de transfert en immobilisations, par suite d'une décision de réaffectation, le compte 311 est crédité par le débit du compte 6031. Simultanément, le compte concerné de la classe 2 est débité par le crédit du compte 7232 « Transfert d'éléments de stock en immobilisation ».

Lorsque la décision intervient de réaliser une opération d'accession à la propriété sur un terrain initialement destiné au secteur locatif, le terrain concerné, inscrit en immobilisation, est transféré en stock. Ce transfert est constaté par les écritures suivantes :

a. Transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition

- Débit du compte 601 « Achat de terrains » par le crédit du compte 2111 ;

- Débit du compte 311 par le crédit du compte 6031.

b. Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition

- Débit du compte 672 par le crédit du compte 2111

- Débit du compte 311 par le crédit du compte 6031.

Lors des opérations de solde du compte 672 (voir le commentaire de ce compte), les montants correspondants sont virés au compte 601.

M31	OCC	SA	<b>Compte 319 Coûts des terrains sortis du stock (compte créditeur de l'actif)</b>
-----	-----	----	--

Ce compte n'est à utiliser qu'en cas de cessions fractionnées et successives d'un terrain.

Lors de la cession d'une partie d'un terrain figurant au compte 311, le compte 319 est crédité, par le débit du compte 6031 « Variation des stocks de terrains ». Le produit de la vente figure au compte 7018 Autres terrains destinés à la vente. A l'issue des opérations de cession du terrain considéré, le compte 319 est soldé par le crédit du compte 311.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 32 APPROVISIONNEMENTS**

Ces comptes sont débités suivant le cas, par le crédit ou le débit du compte 6032 « Variation des stocks d'approvisionnement ». Ils sont mouvementés au moins une fois l'an à la clôture des comptes.

L'inventaire physique permet le contrôle de la réalité et de la valeur du stock. En cas de stock important, il est nécessaire de tenir une comptabilité « matières », voire un système d'inventaire permanent dont les données servent de base annuellement ou périodiquement à la valorisation des stocks.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 321 Matières consommables**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 322 Fournitures consommables**

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

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

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

☞ *annulation du stock initial :*

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

☞ *constatation du stock final :*

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

Le compte 322 est subdivisé de la manière suivante :

- ☞ *Compte 3221 Combustibles*
- ☞ *Compte 3222 Produits d'entretien*
- ☞ *Compte 3223 Fournitures d'atelier*
- ☞ *Compte 3224 Fournitures de magasin*
- ☞ *Compte 3225 Fournitures de bureau*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 33 IMMEUBLES EN COURS**

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

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

Dans le cas où la dépense est constatée initialement par utilisation d'un compte de la classe 6 autre que les achats de terrains (comptes 601 et 6031) son intégration au compte de stock correspondant s'effectue en débitant le sous-compte de stock concerné, par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ». Cette écriture peut être passée de façon globale en fin d'exercice.

À la date d'achèvement des immeubles, les subdivisions du compte 33 sont créditées par le débit du compte 7133 « Immeubles en cours ». Simultanément, le compte 35 est débité par le crédit du compte 7135 « Immeubles achevés ».

En fin d'exercice, afin d'obtenir un coût de production réel ou aussi approché que possible, les dépenses relatives à des factures non parvenues sont enregistrées au crédit du compte 4082 « Fournisseurs de stocks immobiliers - Factures non parvenues » et imputées au débit du compte 33 concerné. Simultanément, le compte 604 Etudes et travaux est débité par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ».

M31	OCC	SA	<b>Compte 331 Lotissements et terrains en cours d'aménagement</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	Compte 3311 Terrains
-----	-----	----	----------------------

Ce compte est débité :

- soit directement du coût d'acquisition ;
- soit par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours », en cas de transfert depuis le compte 31.

Lorsque la décision intervient de changer la destination d'un terrain initialement affecté au secteur locatif alors qu'un processus de production a débuté ou est sur le point de démarrer, le terrain concerné, inscrit en immobilisation, est transféré en stock. Ce transfert est constaté par les écritures suivantes :

- a) Transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition
  - Débit du compte 601 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
  - Débit du compte 3311 par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ».
- b) Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition
  - Débit du compte 672 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
  - Débit du compte 3311 par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ».

Lors des opérations de solde du compte 672 (voir les commentaires de ce compte), les montants correspondants sont virés au compte 601.

M31	OCC	SA	Compte 3314 Frais annexes
-----	-----	----	---------------------------

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

M31	OCC	SA	Compte 3315 Coûts internes de production
-----	-----	----	--

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

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



M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 332 Opérations groupées, construction neuves**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 3321 Terrains**

Ce compte est débité :

- soit directement du coût d'acquisition ;
- soit par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours », en cas de transfert depuis le compte 31.

Lorsque la décision intervient de changer la destination d'un terrain initialement affecté au secteur locatif alors qu'un processus de production a débuté ou est sur le point de démarrer, le terrain concerné, inscrit en immobilisation, est transféré en stock. Ce transfert est constaté par les écritures suivantes :

- Transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition
  - Débit du compte 601 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
  - Débit du compte 3321 par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ».
- Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition
  - Débit du compte 672 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
  - Débit du compte 3321 par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours ».

Lors des opérations de solde du compte 672 (voir les commentaires de ce compte), les montants correspondants sont virés au compte 601.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 3323 Constructions**

Les différents comptes sont débités au fur et à mesure de la réception des mémoires et situations. Ils doivent également enregistrer les situations en instance de paiement. Toutefois, dans la mesure où les stocks sont tenus en inventaire permanent, les variations de stocks doivent refléter les consommations de l'exercice : les comptes 604 Etudes et travaux concernés doivent être débités par le crédit du compte 7133 Immeubles en cours.

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 3324 Frais annexes**

Voir le commentaire du compte 3314.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 33241 Frais financiers**

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

	OCC	SA	Compte 33243 Frais de publicité et de commercialisation
--	-----	----	---

En application du règlement 2004-06 du 23 novembre 2004 du CRC, les frais de publicité et de commercialisation qui peuvent être stockés sont ceux qui peuvent être imputés à un contrat précis. En conséquence, les frais de publicité de l'opération (bureau de vente, appartements témoin, fléchage et signalisation, plaquettes commerciales et maquettes, coût de la force interne de vente) sont exclus des charges relatives aux contrats à long terme. Il n'est donc pas possible de les incorporer dans le prix de revient des stocks.

Les frais de commercialisation tels que les honoraires versés à un intermédiaire et les commissions versées à un agent de la force de vente interne au titre d'un contrat donné sont compris dans les charges relatives aux contrats à long terme.

M31	OCC	SA	Compte 3325 Coûts internes de production
-----	-----	----	--

Voir le commentaire du compte 3315.

M31	OCC	SA	<b>Compte 333 Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	<b>Compte 334 Constructions de maisons individuelles</b>
-----	-----	----	--

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

M31	OCC	SA	<b>Compte 337 Divers</b>
-----	-----	----	--------------------------

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

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 35 IMMEUBLES ACHEVES</b>
-----	-----	----	------------------------------------

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

À la date d'achèvement des immeubles et au plus tard à la clôture de l'exercice, les subdivisions du compte 35 sont débitées par le crédit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ». La notion d'achèvement est précisée par le commentaire du poste 21 « immobilisations corporelles ». Lors de la livraison aux acquéreurs, le compte 359 est crédité par le débit du compte 7135 « Variation de stocks-Immeubles achevés ».

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

Lorsque la commercialisation et la livraison des opérations sont achevées, les comptes 351 à 357 concernés sont crédités par le débit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock » dans les conditions précisées dans les commentaires du compte 359. Les comptes 35 de l'opération concernée doivent se trouver alors complètement soldés.

A l'exception de ces écritures de transfert, les seules écritures movimentant ces comptes sont celles correspondant aux ajustements relatifs aux facturations définitives, pour lesquelles le montant provisoire a été enregistré par le crédit du compte 4082. Cela exclut l'imputation de toute charge postérieure à l'achèvement des travaux.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 351 Lotissements et terrains aménagés**

Le compte 351 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation de stocks-Immeubles achevés » lors de la vente du terrain ou à l'achèvement de l'opération pour lots non commercialisés.

Il est crédité par le débit du compte 359 « Coût des lots achevés vendus », pour les parcelles qui sont sorties des stocks.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 352 Opérations groupées, constructions neuves**

Le compte 352 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation de stocks-Immeubles achevés » lors de la réception des travaux par l'organisme.

Il est crédité par le débit du compte 359 « Coût des lots achevés vendus » lors de la réception du lot par l'accédant. Pour les logements sous contrat de location-accession, le compte 352 est crédité par le débit du compte 3581 « Location-accession », au moment de l'entrée dans les lieux du locataire-accédant.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 353 Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 354 Constructions de maisons individuelles**

Le compte 354 est débité par le crédit du compte 7135 « Variation de stocks-Immeubles achevés » lors de la réception des travaux par l'organisme.

Il est crédité par le débit du compte 7135 « Variation de stocks-Immeubles achevés » lors de la réception de la maison par l'accédant.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 357 Autres travaux achevés**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 358 Logements temporairement loués**

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

Les logements occupés par des locataires accédants dans le cadre d'un contrat de location-accession et les logements invendus et temporairement loués sont à isoler en raison du caractère particulier de ces types d'opérations. Ils resteront en stock jusqu'à leur cession ou jusqu'à la prise de décision de les intégrer dans les immobilisations.

Lorsqu'il apparaît que les logements temporairement loués, en PAP locatif notamment, ont peu de chance d'être vendus, ils seront transférés en immeubles de rapport où ils feront l'objet d'amortissements dans le respect des règles édictées pour l'amortissement des immeubles de rapport. Dans ce cas, le compte 358 sera crédité par le débit du compte 7135 « Immeubles achevés ». Simultanément le compte 2131 sera débité par le crédit du compte 7223 « Autres travaux et prestations pour soi-même ».

Dès l'inscription en immeuble de rapport, un plan d'amortissement sera établi sur la base de la valeur résiduelle à amortir.

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

Si le transfert en immeubles de rapport est décidé, la provision est annulée. L'organisme déterminera la dépréciation à pratiquer pour ramener la valeur du bien à sa valeur d'utilité. Cette dépréciation sera constatée par une dotation exceptionnelle au compte d'amortissement.

Le compte 358 doit être subdivisé de la manière suivante :

- *Compte 3581 Location-accession*

Le compte 3581 est débité par le crédit du compte 352 Operations groupées, constructions neuves à la remise des clés de logements sous contrats PSLA.

Il est crédité par le débit du compte 352 Operations groupées, constructions neuves à chaque levée d'option d'achat du logement par le locataire-accédant, ou à chaque restitution du logement par le locataire-accédant.

- *Compte 3582 PAP locatif*

- *Compte 3587 Autres logements*

Le compte 3587 est débité par le crédit du compte 35 concerné lors de la mise en location. Si le logement est transféré dans le patrimoine locatif, les écritures seront les mêmes que pour le transfert d'un PAP locatif. Si ce logement est vendu, le compte 35 de l'opération, s'il n'est pas déjà soldé, sera débité par le crédit du compte 3587. Si le compte 35 de l'opération concerné est déjà soldé, le compte 7135 « Immeubles achevés » sera débité par le compte 3587.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

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

Le compte 359 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 3591 Coûts des lots achevés vendus*

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

Ce compte vient en déduction des comptes 351 à 357 correspondants.

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

Les comptes 351 à 357 et 3591 sont réciproquement soldés à la liquidation totale des opérations (lorsque la commercialisation est achevée).

Toutefois, en cas de vente prolongée d'une fin de programme et que l'organisme doit procéder une LASM, lorsque le maintien aux comptes 351 à 357 de la totalité du coût de production ne s'avère plus nécessaire. Le compte 359 pourra être soldé de manière à ne conserver aux comptes 351 à 357 que le seul coût de production des invendus.

- *Compte 3592 Coûts des lots immobilisés*

Ce compte permet d'enregistrer à leur coût de production, les lots transférés en immobilisations. Il est crédité lors du transfert par le débit du compte 7135 « Variation des stocks-immeubles achevés ». Il est débité par le crédit du compte 35 correspondant quand tous les autres lots de l'opération sont commercialisés et livrés.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>COMPTE 37 IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION</b>
------------	------------	-----------	---

Lors de la résolution de la vente ou de l'adjudication, le compte 37 est débité, selon le cas, du coût de production ou du prix d'adjudication du bien par le crédit du compte 6037.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>COMPTE 39 DEPRECIATION DES STOCKS ET ENCOURS</b>
------------	------------	-----------	---

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 ou de perspectives de commercialisation difficiles.

Par ailleurs, les frais financiers ultérieurs de portage des lots invendus, évalués en fonction d'hypothèses de commercialisation, ainsi que les frais ultérieurs générés par ces invendus, doivent faire l'objet d'une provision au compte 1586 « Provisions pour charges sur opérations immobilières » dès lors que leur montant excède le montant des marges prévisionnelles à dégager sur la cession des invendus.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 391 Dépréciation des terrains à aménager</b>
------------	------------	-----------	--

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 392 Dépréciation des approvisionnements</b>
------------	------------	-----------	---

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 393 Dépréciation des immeubles en cours</b>
------------	------------	-----------	---

Ces dépréciations sont comptabilisées dans des cas exceptionnels.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 395 Dépréciation des immeubles achevés</b>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 397 Dépréciation des immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication</b>
------------	------------	-----------	---

PROJET

# CLASSE 4 COMPTES DE TIERS

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 40 FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES**

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

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

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 401 – Fournisseurs**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 4011 – Fournisseurs**

Ce compte est utilisé pour enregistrer les factures de biens et de services afférents à l'exploitation. Il est crédité par le débit des comptes concernés de la classe 6 et du compte 4456 pour le montant des taxes sur le chiffre d'affaires à récupérer.

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

- Des comptes concernés de la classe 6 (montant HT augmenté de la TVA non déductible, selon l'activité exercée) ;
- Du compte 4097 « Fournisseurs - Autres avoirs ».

Le compte 4011 est débité par le crédit :

- D'un compte de classe 5 (compte 515 « Compte au trésor » en M 31) lors des règlements effectués par l'organisme à ses fournisseurs ;
- Du compte 403 « Fournisseurs - Effets à payer », lors de l'acceptation d'une lettre de change.

**En M31**, le compte 4011 est également débité par le crédit :

- d'un compte de la classe 6 pour le montant des mandats émis au cours de l'exercice, annulés et non réglés par le comptable ;
- du compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » pour le montant des dettes de l'office atteintes par la déchéance quadriennale, et pour le montant des mandats émis au cours d'exercices antérieurs non réglés et annulés.



M31	OCC	SA	Compte 4017 – Fournisseurs- Retenues de garantie et autres
-----	-----	----	--

Les retenues de garantie doivent obligatoirement être comptabilisées. Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement du paiement.

Il est débité par le crédit du compte de disponibilités lors de la libération de la retenue de garantie.

**En M31**, le compte 4017 enregistre également les oppositions exécutées par le comptable assignataire ainsi que les pénalités de retard d'exécution des marchés de fonctionnement ; il est subdivisé comme suit :

- 40171 – Fournisseurs – Retenues de garantie
- 40172 – Fournisseurs – Oppositions
- 40173 – Fournisseurs – Pénalités de retard d'exécution des marchés

(L'enregistrement de ces pénalités s'effectue selon les modalités décrites dans le commentaire du compte 40473).

M31	OCC	SA	<b>Compte 402 Fournisseurs de stocks immobiliers</b>
-----	-----	----	--

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

M31	OCC	SA	Compte 4021 Fournisseurs de stocks immobiliers
-----	-----	----	--

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

Le compte 4021 est notamment débité par le crédit :

- d'un compte de classe 5 (compte 515 « Compte au trésor » en M 31) lors des règlements effectués par l'organisme à ses fournisseurs ;
- du compte 4032 « Fournisseurs de stocks immobiliers » lors de l'acceptation d'une lettre de change.

**En M 31**, le compte 4021 est également débité par le crédit :

- Du compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » pour le montant des dettes de l'office atteintes par la déchéance quadriennale ;
- Du compte de stock intéressé pour le montant de mandats émis au cours d'exercices antérieurs non réglés et annulés si l'opération n'est pas achevée. Dans le cas contraire le compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » est mouvementé ;
- Du compte 31 « Terrains à aménager » ou des subdivisions intéressées du compte 33 « Immeubles en cours » pour le montant des mandats émis au cours de l'exercice annulés non réglés par le comptable.

M31	OCC	SA	Compte 4027 Fournisseurs de stocks immobiliers - Retenues de garantie et autres
-----	-----	----	---

Ce compte est crédité du montant de la retenue de garantie pratiquée lors de l'enregistrement du règlement.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » **en M31**) lors de la libération de la retenue de garantie.

**En M31**, le compte 4027 enregistre également les oppositions exécutées par le comptable assignataire ainsi que les pénalités de retard d'exécution des marchés relatifs à la production de stocks immobiliers ; il est subdivisé comme suit :

- 40271 – Fournisseurs de stocks immobiliers – Retenues de garantie
- 40272 – Fournisseurs de stocks immobiliers – Oppositions
- 40273 – Fournisseurs de stocks immobiliers – Pénalités de retard d'exécution des marchés

(L'enregistrement de ces pénalités s'effectue selon les modalités décrites dans le commentaire du compte 40473).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 403 Fournisseurs – Effets à payer**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 4031- Fournisseurs d'exploitation*

Ce compte est crédité lors de l'acceptation d'une lettre de change par le débit du compte 4011.

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 4032- Fournisseurs de stocks immobiliers*

Mêmes commentaires que pour le compte 4031.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 404 Fournisseurs d'immobilisations**

Figurent à ce compte, les dettes consécutives à l'acquisition ou à la production de biens immobilisés en classe 2.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 4041 Fournisseurs d'immobilisations**

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

Le compte 4041 est débité notamment par le crédit :

- D'un compte de classe 5 (compte 515 « Compte au trésor » en M 31) lors des règlements effectués par l'organisme à ses fournisseurs ;
- du compte 405 « Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer ».

**En M31**, le compte 4041 est également débité par le crédit :

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

M31		
-----	--	--

*Compte 40471 - Fournisseurs d'immobilisations – Retenues de garantie*

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

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

M31		
-----	--	--

*Compte 40472 Fournisseurs d'immobilisations – Oppositions*

Le compte 40472 enregistre les oppositions exécutées par le comptable assignataire.

M31		
-----	--	--

*Compte 40473 Fournisseurs d'immobilisations – Pénalités de retard d'exécution des marchés*

Ce compte enregistre les pénalités de retard dans l'exécution des marchés ou contrats de partenariat.

Dans la mesure où seules les pénalités de retard sur marchés retracées dans le décompte général définitif (DGD) sont définitivement acquises à l'office, les pénalités liquidées sur les acomptes demeurent provisoires au même titre que les retenues de garantie.

Ce n'est que lorsque ces indemnités seront définitivement dues à l'office que ce dernier pourra émettre un titre au compte 7711 « Débits et pénalités perçus sur achats et ventes ».

Dans le cas contraire, elles sont versées au fournisseur.

Ainsi, les mandats doivent être émis pour le montant total des prestations mentionnées, y compris lorsque les pénalités de retard doivent être déduites du paiement.

Dans ce cas, le montant des pénalités est inscrit au crédit du compte 40473 par le débit du compte de tiers utilisé lors de la prise en charge du mandat.

Ce compte sera débité lors de l'établissement du décompte général et définitif :

- Par le crédit du compte de prise en charge du titre de recettes émis par l'ordonnateur pour le montant définitif des pénalités figurant au décompte général et définitif (si ce montant est supérieur au total des pénalités retenues lors du paiement des acomptes, la différence devra être recouvrée sur le titulaire du marché) ;
- Par le crédit du compte de disponibilités lorsque le montant définitif des pénalités mentionnées au décompte général et définitif est inférieur aux sommes retenues lors du paiement des acomptes (paiement de la différence au titulaire du marché).

Ces pénalités peuvent également être prévues pour les marchés de fournitures et de services ou les marchés de prestations intellectuelles.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 405 Fournisseurs d'immobilisations - Effets à payer**

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

Il est débité lors du règlement à l'échéance par le crédit du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31).

M31		
-----	--	--

**Compte 407 Fournisseurs - Différences de conversion ou d'indexation**

Ce compte enregistre les variations de dettes envers les fournisseurs libellées en monnaie étrangère à la date de l'arrêté des comptes du fait de l'application du taux de conversion ou d'indexation.

Lorsque l'application du taux de conversion ou d'indexation diminue la dette fournisseur, le compte 407 est débité par le crédit du compte 47722 « Diminution d'autres dettes » (gain latent).

En revanche, lorsque l'application du taux de conversion ou d'indexation augmente la dette fournisseur, le compte 407 est crédité par le débit du compte 47622 « Augmentation d'autres dettes » (perte latente).

Les différences de conversion, lorsqu'elles sont compensées par des contrats de couverture de change, sont enregistrées dans des subdivisions distinctes des comptes 476 et 477 (4768 et 4778 « Différences compensées par couverture de change »).

Il s'agit d'écritures d'inventaire non budgétaires qui doivent être contre-passées au début de l'exercice suivant pour permettre de conserver en comptabilité la valeur historique.

Le compte 407 est subdivisé comme suit :

- 4071 - Différences de conversion
  - 40711 - Différences de conversion – Fournisseurs
  - 40712 - Différences de conversion - Fournisseurs de stocks immobiliers
  - 40714 - Différences de conversion - Fournisseurs d'immobilisations
- 4072 - Différences d'indexation
  - 40721 - Différences d'indexation – Fournisseurs
  - 40722 - Différences d'indexation - Fournisseurs de stocks immobiliers
  - 40724 - Différences d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 408 Fournisseurs – Factures non parvenues**

Ce compte enregistre le montant des factures non encore parvenues à la clôture de l'exercice. Les montants rattachés doivent être évaluables et correspondre à des dépenses dont la réalisation a été effective (service fait) au cours de l'exercice qui se termine.

Un état des charges à payer doit être établi, en vue de recenser les commandes de travaux, fournitures et prestations de services réceptionnées et non réglées.

Le compte 408 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, le compte 408 est débité par le crédit des comptes initialement débités lors du rattachement à l'exercice (extourne) ou, pour les organismes autres que les offices à comptabilité publique (M31), par des comptes individuels fournisseurs.

**En M31**, l'écriture de contre-passation est opérée au vu d'un mandat d'annulation sur exercice courant établi par l'ordonnateur.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 409 Fournisseurs débiteurs**

Ces comptes se trouvent à l'actif du bilan.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 4091 Fournisseurs - Avances et acomptes versés sur commande*

Le compte 4091 est débité des montants des avances et acomptes versés et crédités au moment de leur imputation sur les facturations des fournisseurs.

Ce compte est subdivisé comme suit :

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

Le compte 40914 doit en principe être soldé en fin d'exercice par le débit des comptes 237 ou 238 « Avances et acomptes versés ». Toutefois, dans le cas d'avance sur promesse de vente, les sommes versées seront maintenues au compte 40914 si le contrat prévoit des possibilités de dédit.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 4097 Fournisseurs – Autres avoirs</i>
------------	------------	-----------	---

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

Il est crédité par le débit d'un compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) ou du compte fournisseur concerné.

**EnM31**, ce compte se subdivise comme suit :

- 40971 – Fournisseurs – Autres avoirs – Amiable
- 40976 – Fournisseurs – Autres avoirs – Contentieux

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<i>Compte 4098 Rabais, remises, ristournes à obtenir et autres avoirs non encore reçus</i>
------------	------------	-----------	--

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

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

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>COMPTE 41 LOCATAIRES, ACQUÉREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>
------------	------------	-----------	---

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

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

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

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL</b>
------------	------------	-----------	--

M31	OCC	SA	Compte 4111 Locataires
-----	-----	----	------------------------

Ce compte est débité notamment 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 ainsi débité par le crédit :

- Des comptes 703 « Récupérations de charges locatives » et 704 « Loyers » du montant des titres de recettes relatifs au quittancement du mois courant ;
- Du compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » pour le montant des régularisations de charges locatives rattachées ;
- Du compte 7723 « Complément de récupération de charges locatives (sur exercices antérieurs) » pour le montant des ajustements éventuels lors des régularisations de charges locatives rattachées. Ce compte est soldé en fin d'exercice ;
- Du compte 708 « Produits des activités annexes ».

Le compte 4111 est crédité par le débit :

- Des comptes de trésorerie (compte 515 « Compte au trésor » en M31), lors des règlements reçus de locataires ou de tiers payants ;
- Du compte 41911 « Locataires » pour le montant des avances versées au titre du loyer ou des charges locatives ;
- Du compte 4161 « Locataires douteux ou litigieux » du montant des créances considérées comme douteuses ou litigieuses ;
- Du compte 6541 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances admises en non-valeur ;
- Du compte 4195 « Excédents d'acomptes sur provisions de charges » pour le montant des régularisations de charges locatives ;
- Du compte 1651, des dépôts de garantie des locataires lors de l'emploi de ceux-ci pour couvrir des sommes non réglées ;
- Du 6732 « Réduction de récupération des charges locatives (sur exercices antérieurs) » en M31, ou du compte 672 « Charges sur exercices antérieurs » pour les autres organismes, pour le montant des ajustements éventuels lors des régularisations de charges locatives rattachées ; ces comptes sont ensuite soldés en fin d'exercice.

**En M31**, le compte 4111 est également crédité par le débit du compte 703 « Récupérations des charges locatives » ou du compte 704 « Loyers » pour le montant des titres émis au cours de l'exercice N, annulés au cours de ce même exercice et non réglés par le locataire.

En fin d'exercice, il convient de distinguer les loyers à terme échu de décembre :

- Pour les sociétés, le compte 4111 « Locataires » est crédité par le débit du compte 4112 « Locataires – Créances appelées non exigibles » des quittances à terme échu de décembre non encore réglées » (voir le commentaire de ce compte).
- Pour les offices publics de l'habitat, cette information est mentionnée dans l'état de développement des comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés.

		SA	Compte 4112 Locataires – Créances appelées non exigibles
--	--	----	--

Ce compte est à utiliser en fin d'exercice pour faire apparaître distinctement la fraction des sommes imputées au locataire qui ne constituent pas un retard d'encaissement en raison des dates d'exigibilité. Tel est le cas des échéances de loyers exigibles à terme échu au titre du dernier mois de l'exercice clos. Ces sommes sont extournées du compte 4111 à la date de clôture. Cette écriture est contre passée au début de l'exercice suivant.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 4113 Locataires (Location-accession)**

Le compte 4113 est notamment débité du montant des produits de la location-accession par le crédit :

- Du compte 70471 « Loyers des logements en location-accession »;
- Du compte 1654 « Redevances (location-accession) » ;
- Du compte 418 « Locataires produits non encore facturés ».

Le compte 4113 est crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au trésor » en M 31) lors des règlements reçus des locataires-accédants ;
- Du compte 41613 « Locataire (location-accession) douteux ou litigieux » ;
- Du compte 41913 « Locataires (location-accession) » pour le montant des avances versées au titre des redevances ;
- Du compte 6545 « Emprunteurs et locataires – acquéreurs/attributaires » pour le montant des créances émises et admises en non-valeur au cours de ce même exercice.

**En M31**, le compte 4113 est également crédité par le débit du compte 7047 « Loyers des logements en location-accession », et par le débit du compte 1654 « Redevances (location-accession) », pour le montant des titres annulés non réglés par le locataire-accédant.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 4116 Organismes payeurs d'allocation de logement**

Ce compte est débité par le crédit du compte 7041 « Loyers des logements non conventionnés » et de l'une des subdivisions du compte 703 « Récupérations des charges locatives » pour la fraction ou la totalité du loyer ou des charges locatives qui est couverte par le versement de l'organisme payeur. Ce compte est crédité par le débit d'un compte de classe 5 (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) jusqu'à concurrence de la notification de l'allocation de logement au bailleur.

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 4117 Organismes payeurs d'APL**

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

Le compte 4117 est crédité par le débit :

- Du compte 41917 « Organismes payeurs d'APL » lorsque le versement de l'APL a fait l'objet d'une avance à l'organisme bailleur ;
- D'un compte de classe 5 (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) jusqu'à concurrence de la notification de l'APL au bailleur.

Si cette notification excède le montant du loyer et des charges locatives, la différence est portée au crédit du compte 41911 « Locataires » ou du compte 41913 « Locataires (location - accession) ».

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 412 Créances sur acquéreurs**



M31	OCC	SA	Compte 4121 Acquéreurs - Fraction non exigible
-----	-----	----	--

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

Il est crédité par le débit du compte 4122 des fractions exigibles aux échéances prévues.

M31	OCC	SA	Compte 4122 Acquéreurs - Fraction appelée
-----	-----	----	---

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

Le compte 4122 est crédité notamment par le débit :

- D'un compte de classe 5 (compte 515 « Compte au Trésor » en M 31) lors du règlement par l'acquéreur de la fraction exigible ;
- Du compte 41912 « Acquéreurs » du montant des avances versées par l'acquéreur ;
- Du compte 4162 « Acquéreur douteux ou litigieux » le cas échéant.

**En M31**, le compte 4122 se subdivise comme suit :

- 41221 – Acquéreurs – Fraction appelée – Amiable
- 41226 – Acquéreurs – Fraction appelée – Contentieux

M31	OCC	SA	<b>Compte 413 Clients – Effets à recevoir</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	<b>Compte 414 Clients – Autres activités</b>
-----	-----	----	--

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

**En M31**, ce compte se subdivise comme suit :

- 4141 – Autres clients – Autres activités – Amiable
- 4146 – Autres clients – Autres activités – Contentieux

M31	OCC	SA	<b>Compte 415 Créances sur emprunteurs et locataires – acquéreurs/attributaires et organismes payeurs d'APL</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	<i>Compte 4151 Emprunteurs</i>
-----	-----	----	--------------------------------

Ce compte est en voie d'extinction et n'est plus utilisé que pour la gestion des prêts en cours.

Il est notamment débité jusqu'à remboursement complet des prêts octroyés par le crédit :

- De la subdivision concernée du compte 278 « Prêts pour accession et amélioration » (remboursement du capital) ;
- Du compte 7062 « Rémunérations sur gestion de prêts » (frais de gestion) ;
- Du compte 4671 « Créiteurs divers » **en M31** pour les assurances, ou du compte 4675 « Assurances » pour les autres organismes ;
- Du compte 7626 « Revenus des prêts » (intérêts).

Il est crédité par le débit :

- D'un compte de classe 5 (compte 515 « Compte au Trésor » en M 31) lors des règlements reçus des emprunteurs ;
- Du compte 4165 « Emprunteurs et locataires-acquéreurs douteux et litigieux » ;
- Du compte 654 « Perte sur créances irrécouvrables » pour le montant des créances admises en non-valeur.

**En M31**, le compte 4151 est également crédité par le débit des comptes 7062 « Rémunération sur gestion de prêts », 7063 « Autres produits des activités d'accession » et 762 « Produits des autres immobilisations financières » pour le montant des titres émis au cours de l'exercice N, annulés au cours de ce même exercice et non réglés.

Il se subdivise par ailleurs comme suit :

- 41511 – Emprunteurs – Amiable
- 41516 – Emprunteurs - Contentieux

M31	OCC	SA	Compte 4152 Locataires acquéreurs / attributaires
-----	-----	----	---

Ce compte est en voie d'extinction.

Il est notamment débité du montant des créances exigibles sur les locataires-acquéreurs à quelque titre que ce soit par le crédit des comptes 278, des comptes de la classe 7 (comptes 703, 7062 et 762) et du compte 467 concerné.

**En M 31**, ce compte se subdivise comme suit :

- 41521 Locataires-acquéreurs / attributaires - Amiable
- 41526 Locataires-acquéreurs / attributaires - Contentieux

		SA	Compte 4155 Charges de copropriété
--	--	----	------------------------------------

Ce compte permet de suivre la récupération des charges des opérations groupées d'accession gérées par la société.

M31	OCC	SA	Compte 4157 – Organismes payeurs d'APL
-----	-----	----	--

Même fonctionnement que le compte 4117.

M31	OCC	SA	<b>Compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux</b>
-----	-----	----	--

Ce compte est débité par le crédit des comptes 411 « Locataires », 412 « Acquéreurs », 414 « Clients - Autres activités » et 415 « Créances sur emprunteurs, locataires-acquéreurs et organismes payeurs d'APL » dès que le recouvrement des créances apparaît, en totalité ou en partie, incertain (départ du locataire, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dette ancienne, ...).

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

Il est crédité :

- en cas de règlement par le débit d'un compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31);

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

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

M31	OCC	SA	Compte 4161 Locataires douteux ou litigieux
-----	-----	----	---

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4161 est débité par la subdivision du compte 411 concerné.

Entre autre, figurent obligatoirement à ce compte les créances faisant l'objet d'une dépréciation (Cf. commentaires du compte 49111).

Le compte 4161 est crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M 31) pour les encaissements ;
- Du compte 6541 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances admises en non-valeur ;
- Du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges » pour le montant des régularisations de charges locatives ;
- **En M31**, du compte 6718 « Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion » pour le montant des titres relatifs aux loyers et charges locatives, émis au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par le locataire.

**En M31**, le compte 4161 est subdivisé comme suit :

- 41611 « locataires douteux ou litigieux »- locataires partis
- 41612 « locataires douteux ou litigieux »- locataires présents
- 41613 « locataires (location- accession) douteux ou litigieux ».

Le compte 41613 est débité par le crédit du compte 4113 « locataires (location-accession) » dès la constatation du caractère douteux ou litigieux de la créance. Au surplus des comptes mentionnés ci-dessus, il est crédité par le débit :

- Du compte 1654 « Redevances (location-accession) » pour le montant des titres annulés non réglés par le locataire-accédant ;
- Du compte 673 « Titres annulés (sur exercices antérieurs) » pour le montant des titres relatifs aux redevances émises au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par le locataire-accédant.

M31	OCC	SA	Compte 4162 – Acquéreurs douteux ou litigieux
-----	-----	----	---

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4162 est débité par les comptes 412 « Créances sur acquéreurs ».

Le compte 4162 est notamment crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) pour les encaissements ;
- Du compte 6548 « Pertes sur créances irrécouvrables - Autres » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur ;
- **En M31**, du compte 673 « Titres annulés (sur exercices antérieurs) » pour le montant des titres relatifs aux ventes-émis au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par l'acquéreur.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 4165 – Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires douteux ou litigieux*

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4165 est débité par le crédit du compte 4151 « Emprunteurs ».

Entre autre, figurent obligatoirement à ce compte :

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

Dans les deux cas, la créance fait l'objet d'une provision dans les conditions exposées dans le commentaire du compte 4915 « Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires ».

Le compte 4165 est crédité par le débit :

- Du compte de trésorerie (compte 515 « compte au Trésor » en M31) pour les encaissements ;
- Du compte 6548 « Pertes sur créances irrécouvrables - Autres » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur.

**En M31**, le compte 4165 est également crédité par le débit :

- De la subdivision concernée du compte 278 « Prêts pour accession et amélioration » pour le montant des titres annulés et non réglés par l'emprunteur ;
- Du compte 6718 « Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion » pour le montant des titres relatifs aux produits de prêts émis au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par l'emprunteur.

M31		
-----	--	--

*Compte 4168 – Créances irrécouvrables admises en non valeur par le juge des comptes*

Le compte 4168 est utilisé lorsque le juge des comptes infirme une décision du conseil d'administration rejetant l'admission en non-valeur. Le comptable transporte la créance pour laquelle il a obtenu décharge du compte des restes à recouvrer où elle figure, au débit du compte 4168 correspondant.

Ce compte est subdivisé comme suit :

- 41681 - Locataires
- 41682 - Acquéreurs
- 41683 - Locataires-acquéreurs
- 41684 - Autres clients
- 41685 - Emprunteurs

M31		
-----	--	--

**Compte 417 - Différences de conversion ou d'indexation - Redevables**

Ce compte enregistre les variations des créances sur les clients libellées en monnaie étrangère à la date de l'arrêté des comptes du fait de l'application du taux de conversion ou d'indexation.

Lorsque l'application du taux de conversion ou d'indexation augmente la créance, le compte 417 est débité par le crédit du compte 47712 « Augmentation d'autres créances » (gain latent).

En revanche, lorsque l'application du taux de conversion ou d'indexation diminue la créance, le compte 417 est crédité par le débit du compte 47612 « Diminution d'autres créances » (perte latente).

Les différences de conversion, lorsqu'elles sont compensées par des contrats de couverture de change, sont enregistrées dans des subdivisions distinctes des comptes 476 et 477 (4768 et 4778 « Différences compensées par couverture de change »).

Il s'agit d'écritures d'inventaire non budgétaires qui doivent être contre-passées au début de l'exercice suivant pour permettre de conserver en comptabilité la valeur historique.

Le compte 417 est subdivisé comme suit :

- 4171 - Différences de conversion - Redevables
- 4172 - Différences d'indexation - Redevables

M31	OCC	SA	<b>Compte 418 - Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés</b>
-----	-----	----	---

Lorsque, à la clôture de l'exercice N, le montant des charges récupérables enregistrées dans les écritures de cet exercice est supérieur au montant des acomptes sur charges locatives mis en recouvrement dans le cadre de la campagne en cours ou achevée et non régularisée, et que, s'agissant des Offices à comptabilité publique (**M31**), les régularisations individuelles ne peuvent intervenir avant la fin de la journée complémentaire, le compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » est débité du montant de cette différence par le crédit du compte 703 « Récupérations des charges locatives ».

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

Au cours de l'exercice suivant, le compte 418 est crédité globalement par le débit du compte 703. **En M31**, cette écriture de contre-passation de l'écriture initiale est opérée au vu d'un mandat d'annulation sur exercice courant établi par l'ordonnateur.

Toutefois, les organismes ont la possibilité d'opter pour une autre méthode consistant à créditer le compte 418 par le débit des comptes individuels de locataires lors de la régularisation définitive des charges.

Avec cette seconde méthode, le compte 418 est crédité par le débit des comptes 4111 « Locataires » ou 4113 « Locataires (location-accession) » du montant des régularisations de charges locatives dans la limite du solde débiteur du compte 418.

**En M31**, les ajustements éventuels sont enregistrés aux comptes compte 6732 « Réduction de récupération des charges locatives (sur exercices antérieurs) » ou 7723 « Complément de récupération de charges locatives (sur exercices antérieurs) ».

Si cette régularisation, qui doit obligatoirement intervenir au cours de l'exercice N + 1, est incluse dans le quittancement des loyers et charges locatives du mois en cours, le compte 4111 » ou 4113 « Locataires (location-accession) » sont débités par le crédit :

- du compte 418 « Locataires, produits non encore facturés » pour le montant des charges locatives à répartir entre les locataires ;
- des comptes 703 « Récupérations de charges locatives » et 704 « Loyers » pour le montant des loyers et charges locatives ;
- **En M31**, des comptes 6732 « Réduction de récupération des charges locatives (sur exercices antérieurs) » ou 7723 « Complément de récupération de charges locatives (sur exercices antérieurs) ».

M31	OCC	SA	<b>419 - Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés</b>
-----	-----	----	--

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

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

M31	OCC	SA	Compte 41911 - Locataires
-----	-----	----	---------------------------

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

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

M31	OCC	SA	Compte 41912 - Acquéreur
-----	-----	----	--------------------------

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

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

M31	OCC	SA	41913 – Locataires – (location-accession)
-----	-----	----	---

Le compte 41913 est crédité d'une part, du montant des avances versées avant l'émission des échéances par les locataires-accédants, et d'autre part, de la part de l'A.P.L. excédant le montant de la redevance.

Le compte 41913 est débité par le crédit des comptes 4113 « Locataires (location-accession) » lors de l'émission de l'échéance.

M31	OCC	SA	Compte 41915 - Emprunteurs et locataires acquéreurs
-----	-----	----	---

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

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

M31	OCC	SA	Compte 41917 - Organismes payeurs d'APL
-----	-----	----	---

Le compte 41917 est crédité par le débit du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) du montant des avances versées par les organismes payeurs d'APL au titre de la mise en place d'un programme de logements faisant l'objet d'une convention et, lorsque l'organisme payeur n'est pas en mesure d'effectuer le versement de l'APL au titre d'une échéance considérée (arrêté du 20 octobre 1980).

Le compte 41917 est débité par le crédit :

- D'un compte de trésorerie (comptes 515 « Compte au Trésor » en M31) lorsque le montant de l'avance est supérieur au montant global de l'APL réellement dû par l'organisme, pour remboursement de ce dernier ;
- Du compte 4117 « Organismes payeurs d'APL » pour le montant de l'APL incorporé dans le quittancement pour les locataires ;

- Du compte 4157 « Organismes payeurs d'APL » pour le montant de l'APL incorporé dans le quittancement pour les emprunteurs et locataires-acquéreurs.

M31	OCC	SA	Compte 4195 - Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges
-----	-----	----	---

Lorsque à la clôture de l'exercice N, le montant des acomptes sur charges locatives mis en recouvrement est supérieur au montant des charges locatives supportées par l'organisme dans le cadre de la campagne en cours ou achevée et non régularisée, et que, s'agissant des offices à comptabilité publique (**M31**), les régularisations individuelles ne peuvent intervenir avant la fin de la période complémentaire, le compte 4195 est crédité globalement du montant de cette différence par le débit du compte 703 « Récupérations des charges locatives ». Cette écriture permet de neutraliser l'incidence de l'excédent des acomptes par rapport aux dépenses effectuées. Il convient de noter que la balance des charges récupérées sur les charges récupérables est déficitaire en cas d'absence de locataires.

**En M31**, cette écriture est opérée au vu d'un titre de réduction accompagné d'un état certifié donnant le décompte de la somme à comptabiliser.

Au cours de l'exercice suivant, le compte 4195 est débité par le crédit des comptes individuels lors de la régularisation définitive des comptes, après ajustement si nécessaire.

Pour les OPH à comptabilité commerciale et pour les sociétés, le compte 4195 peut également être débité globalement par le crédit du compte 703.

**En M31**, lorsque la régularisation n'est pas incluse dans le quittancement, le compte 4195 est débité du montant des régularisations de charges locatives dans la limite de la charge constatée par le crédit :

- des comptes 4111 « Locataires », 4113 « Locataires » (location-accession) et 4161 « Locataires douteux ou litigieux » lorsque le solde du compte locataire est débiteur ;
- du compte 466 « Excédents de versement » lorsque le solde du compte locataire est nul.

Les ajustements éventuels sont enregistrés aux comptes 6732 « Réduction de récupération des charges locatives (sur exercices antérieurs) » ou 7723 « Complément de récupération de charges locatives (sur exercices antérieurs) » avant la fin de l'exercice N + 1.

Si cette régularisation est incluse dans le quittancement des loyers et charges locatives d'un mois au cours de l'exercice N + 1, elle vient en déduction de la dette du locataire et est enregistrée au débit du compte 4195 par le crédit du compte :

- 4111 « Locataires » ;
- 4113 « Locataires (location-accession) » ;
- 4161 « Locataires douteux ou litigieux » ;
- 466 « Excédents de versement ».

M31	OCC	SA	<b>Compte 42 - PERSONNEL ET COMPTES RATTACHÉS</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	<b>Compte 421 - Personnel - Rémunérations dues</b>
-----	-----	----	--

Ce compte est crédité des rémunérations brutes à payer au personnel par le débit des comptes 641 « Rémunérations du personnel » et 648 « Autres charges de personnel ».

Il est débité :

- Par le crédit du compte 427 « Personnel - Oppositions » du montant des oppositions notifiées à l'organisme à l'encontre des membres du personnel ;

- Par le crédit du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) du montant des règlements effectués, des avances et acomptes versés au personnel.

M31	OCC	SA	<b>Compte 422 – Comité d’entreprise, d’établissement...</b>
-----	-----	----	---

Crédité par le débit des comptes 6472 « Comités d’entreprise et établissement », 6473 « Comité d’hygiène et de sécurité » et 6474 « Comité des œuvres sociales » et débité des règlements.

M31	OCC	SA	<b>Compte 424 - Participation des salariés aux résultats</b>
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	<b>Compte 425 - Personnel – Avances et acomptes</b>
-----	-----	----	---

Ce compte enregistre les éventuels avances et acomptes sur salaire versés par l’organisme au profit du personnel.

Le compte 425 est débité par le crédit du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) du montant des avances et acomptes versés aux membres du personnel.

Il est ensuite crédité par le débit du compte 421 « Personnel - Rémunérations dues » pour le montant des dites sommes (en **M31**, lors de la réception des mandats de paie correspondants), ou par le compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) lorsque l’avance est remboursée.

Il convient de noter que l’acompte rémunère un service fait.

**En M31**, le compte 425 permet également la comptabilisation d’acomptes sur le premier traitement perçu par tout nouveau personnel de l’office qui prendrait ses fonctions en cours de mois, après la liquidation des rémunérations, dès lors que l’office n’est pas en mesure d’émettre un mandat de paie individuel ou d’intégrer le salarié entrant dans le système général de paie.

Le versement d’un acompte donne lieu à l’émission d’un ordre de paiement au compte 425, accompagné d’un certificat de service fait et des pièces justificatives habituellement requises pour les rémunérations.

M31	OCC	SA	<b>Compte 427 - Personnel - Oppositions</b>
-----	-----	----	---

Ce compte est crédité du montant des sommes faisant l'objet d'oppositions obtenues par des tiers à l'encontre des membres du personnel de l’organisme par le débit du compte 421.

Il est débité du montant des dites sommes, lors de leur versement aux tiers bénéficiaires de l'opposition, par le crédit du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31).

M31	OCC	SA	<b>Compte 428 Personnel - Charges à payer et produits à recevoir</b>
-----	-----	----	--

Les subdivisions du compte 428 « Personnel - Charges à payer et produits à recevoir » permettent l'enregistrement à la fin de l'année des charges et produits afférents à l'exercice qui s'achève et qui n'ont pu être comptabilisés.

M31	OCC	SA	<b>Compte 4282 - Dettes provisionnées pour congés à payer</b>
-----	-----	----	---



Ce compte est crédité en fin d'exercice par le débit du compte 6412 « Congés payés », du montant de l'indemnité hors charges sociales et fiscales.

Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit du compte 6412.

M31			<b>Compte 429 Déficits et débits des comptables et régisseurs</b>
-----	--	--	---

Le compte 429 est débité :

*S'agissant d'un débet constaté à l'encontre du comptable, au vu de l'arrêté de débet :*

- dès lors qu'il est consécutif à une dépense irrégulièrement payée ou une recette non recouvrée : par le crédit du compte 77188 « Autres » ;
- dès lors qu'il est consécutif à l'existence d'un solde anormal figurant à un compte de bilan : par le crédit dudit compte.

*S'agissant d'un déficit concernant un régisseur de recettes, dès la constatation du déficit :*

- par le crédit du compte 4711 « Versements des régisseurs » ;
- le cas échéant, par le crédit du compte 5412 « Régisseurs de recettes (fonds de caisse) » ;

*S'agissant d'un déficit concernant un régisseur d'avances, dès la constatation du déficit :*

- par le crédit du compte 5411 « Régisseurs d'avance (avances) ».

Le compte 429 est crédité par le débit :

- Du compte au Trésor pour les sommes mises à la charge du comptable ou des régisseurs et réglées par les intéressés ou par les tiers pour le compte de ces derniers, et pour le montant des sommes ayant donné lieu à décharge de responsabilité ou remise gracieuse couvertes par l'État ;
- Du compte 67188 « Autres » du montant de la décharge de responsabilité ou de la remise gracieuse obtenue par le régisseur ou par le comptable lorsqu'il n'est pas comptable direct du Trésor.

M31	OCC	SA	<b>Compte 43 SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX</b>
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	<b>Compte 431 Sécurité sociale</b>
-----	-----	----	------------------------------------

Ce compte est crédité du montant des cotisations de Sécurité sociale par le débit du compte 645 « Charges de sécurité sociale et de prévoyance » pour la cotisation patronale et par le débit du compte 421 « Personnel – Rémunérations dues » pour la cotisation des salariés.

Il est débité lors des versements.

Est comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d'activité et de remplacement dont la mise en œuvre est précisée par la circulaire du ministère des Affaires sociales du 2 février 1996.

M31	OCC	SA	<b>Compte 437 Autres organismes sociaux</b>
-----	-----	----	---

Même fonctionnement que le compte 431.

M31	OCC	SA	<b>Compte 438 - Organismes sociaux - Charges à payer et produits à recevoir</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA
-----	-----	----

Compte 4382 - Charges sociales sur congés à payer

Crédité par le débit du compte 645 « Charges de sécurité sociale et de prévoyance », des charges sociales afférentes aux congés à payer.

Débité par le crédit du compte 645 à l'ouverture de l'exercice suivant.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

## COMPTE 44 - ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

D'une manière générale, les opérations à inscrire au compte 44 sont celles qui sont faites avec l'État, les organismes européens (exemple : FEDER) et les collectivités publiques considérées en tant que puissance publique, à l'exception des achats et des ventes qui s'inscrivent au compte 40 « Fournisseurs et comptes rattachés » et 41 « Locataires, acquéreurs et comptes rattachés ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### Compte 441 État et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir

Dès que les subventions sont notifiées (décision, contrat,...), ce compte est débité du montant accordé, mais non encore perçu, qu'il s'agisse de subventions d'investissement (compte 13), d'exploitation (compte 74), ou exceptionnelle (notamment, les subventions d'équilibre - compte 7715, ou octroyées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain - compte 7788). Ce compte est également débité du montant des subventions à caractère de dotation par le crédit des comptes 102 et 103. Il est crédité lors de l'encaissement.

En M31, ce compte se subdivise comme suit :

- 4411 – Subventions à recevoir – Amiable
- 4416 – Subventions à recevoir - Contentieux

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### Compte 442 - État - Impôts et taxes recouvrables sur des tiers

Ce compte est crédité du montant des impôts, taxes locatives et droits perçus auprès des locataires pour le compte de l'État.

Il est débité par le crédit d'un compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) lors de leur règlement.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### Compte 443 - Opérations particulières avec l'État et les collectivités publiques

M31	OCC	SA
-----	-----	----

Compte 4432 - Bonifications sur emprunts

Ce compte n'est utilisé que pour les anciennes opérations d'accession à la propriété ayant été financées par des emprunts bonifiés.

En M 31, ce compte est débité des bonifications sur emprunts par le crédit du compte 6691 « Bonifications d'intérêts reçues ».

M31	OCC	SA	<b>Compte 444 - Impôts sur les bénéfices</b>
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	<b>Compte 445 - État - Taxes sur le chiffre d'affaires</b>
-----	-----	----	--

Ce compte retrace d'une part, le montant des taxes collectées pour le compte de l'Etat, et d'autre part, le montant des taxes à récupérer par l'organisme.

M31	OCC	SA	<i>Compte 4452 - TVA due intracommunautaire</i>
-----	-----	----	---

Ce compte est crédité du montant de la TVA due intracommunautaire lors de l'achat de biens au sein du pays membre de l'Union européenne autre que la France. Il est débité par le crédit du compte 4455 « Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser » (Dans le cas d'achats de biens pour lesquels le droit à déduction est ouvert, la TVA due intracommunautaire est enregistrée à une subdivision du compte 4456).

M31	OCC	SA	<i>Compte 4456 - Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles</i>
-----	-----	----	--

Ce compte se subdivise comme suit :

- *Compte 44562 - Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations*
- *Compte 44566 - Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services*

Ces deux comptes sont débités, à réception de la facture ou du mémoire, du montant de la TVA déductible par le crédit du compte fournisseur.

- *Compte 44567 - Crédit de taxes sur le chiffre d'affaires à reporter*

Lors de l'établissement de la déclaration de TVA (CA3-CA4), ce compte est débité par le crédit des comptes 44562 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations » ou 44566 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services » du montant de la TVA à reporter. Ce compte est utilisé lorsque le montant de la TVA déductible est supérieur au montant de la TVA collectée.

M31			<i>Compte 44581 - Acomptes – régime simplifié d'imposition</i>
-----	--	--	--

Lorsque l'office est soumis au régime simplifié d'imposition prévu à l'article 302 septies A du CGI, il dépose au titre de chaque exercice et au plus tard le 30 avril de l'exercice suivant une seule déclaration CA12 qui détermine la taxe due au titre de la période et le montant des acomptes exigibles en juillet, octobre, décembre et avril suivants.

Des acomptes trimestriels sont versés au plus tard les 24 avril, juillet octobre et décembre selon les modalités décrites à l'article 287-3 du CGI. Le solde éventuel est versé lors du dépôt de la déclaration annuelle.

Lors du versement de chaque acompte, le compte 44581 « Acomptes - Régime simplifié d'imposition » est débité par le crédit :

- du compte 44567 « Crédit de taxes sur le chiffre d'affaires à reporter », en présence d'un crédit de TVA ;
- du compte 515 pour le solde à décaisser.

Lors du dépôt de la déclaration annuelle, la situation est régularisée.

Si un complément de TVA doit être versé, la TVA facturée exigible au titre de l'exercice est débitée au compte 44571 "TVA collectée" par le crédit des comptes :

- 4456 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles » ;
- 44581 « Acomptes - Régime simplifié d'imposition » ;
- 4455 « Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser » ; le compte 4455 est ensuite débité du versement à la recette des impôts par le crédit du compte 515.

Si un excédent de TVA a été versé, le montant des acomptes versés est alors crédité au compte 44581 " Acomptes - Régime simplifié d'imposition » par le débit des comptes :

- 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées par l'Office », préalablement débité du montant de la TVA déductible de l'exercice par le crédit du compte 4456 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles » ;
- 44567 « Crédit de taxes sur le chiffre d'affaires à reporter », ou le cas échéant, 44583 « Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé »

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 44583 - Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé*

Ce compte est utilisé quand l'organisme bénéficie d'un crédit de TVA et qu'il en demande le remboursement lorsque les conditions sont remplies. Il est débité par le crédit du compte 44567 lors de la demande de remboursement et est soldé par le crédit du compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) lors de l'encaissement du remboursement.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 44585 - TVA à régulariser – Retenue de garantie*

Il convient d'isoler le montant de la TVA relative à la retenue de garantie. La TVA ne devient déductible que lorsque le montant de la retenue de garantie est effectivement décaissé et versé au fournisseur.

Ce compte est débité du montant de la TVA afférente à la retenue de garantie par le crédit du compte 44562 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur immobilisations » ou du compte 44566 « Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles sur autres biens et services », selon la nature de la dépense prise en charge. Il est crédité lors du versement de la retenue de garantie au fournisseur par le débit du compte 44583 « Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé », si l'organisme bénéficie à la fin du trimestre d'un crédit de TVA, ou le débit du compte 44567 « Crédit de TVA à reporter ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 44586 - TVA sur factures non parvenues*

Ce compte est utilisé lors des opérations de fin d'exercice. Il est débité du montant de la TVA déductible sur les factures non encore parvenues à l'organisme, et ayant fait l'objet, **en M31**, d'un mandatement pour un montant toutes taxes comprises lors des opérations de fin d'exercice.

Si la méthode de l'extourne est adoptée, le compte 44586 est contre-passé en début d'exercice suivant. Sinon, il est crédité par le débit du compte 44566 « TVA déductible sur autres, biens et services ». Les ajustements en moins sont portés au débit du compte 408 « Fournisseurs - Factures non parvenues » qui doit se trouver soldé.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

*Compte 44587 - Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir*

Ce compte peut être utilisé lorsque l'organisme facture des prestations assujetties à la TVA. En fin d'exercice, le compte est crédité du montant évalué de la TVA qui sera à collecter.

Si la méthode de l'extourne est adoptée, le compte 44587 est contre-passé en début d'exercice suivant. Sinon, il est débité par le crédit du compte 4457 « TVA collectée ». Les ajustements en moins sont portés au crédit du compte 418 « Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés » qui doit se trouver soldé.

M31	OCC	SA	Compte 44588 - Autres taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente
-----	-----	----	---

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 à taux réduit relatif aux dépenses hors taxe déjà comptabilisées à un compte d'immobilisations. Ce compte est crédité du montant estimé de TVA par le débit du compte d'immobilisation.

Il est obligatoirement soldé lors de la constatation de la livraison à soi-même par le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées ».

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

M31	OCC	SA	<b>Compte 447 - Autres impôts, taxes et versements assimilés</b>
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	<b>Compte 448 - État, charges à payer et produits à recevoir</b>
-----	-----	----	--

Ce compte fonctionne selon les mêmes modalités que celles retenues pour les comptes 428 « Personnel – Charges à payer et produits à recevoir » et 438 « Organismes sociaux – Charges à payer et produits à recevoir ».

M31	OCC	SA	Compte 4482 - Charges fiscales sur congés à payer
-----	-----	----	---

Ce compte est crédité par le débit des comptes 631 « Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts) » et 633 « Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes) » du montant des charges fiscales afférentes aux congés à payer.

Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant, par le crédit des comptes 631 et 633.

M31	OCC	SA	Compte 4486 - Autres charges à payer
-----	-----	----	--------------------------------------

Ce compte est crédité en fin d'exercice des sommes à imputer à l'exercice, mais non encore appelées (avis d'impôt non parvenus,...).

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 45 – GROUPES, ASSOCIES ET OPERATIONS DE COOPERATION</b>
-----	-----	----	---

		SA	<b>Compte 451 - Groupe</b>
--	--	----	----------------------------

Le compte 451 enregistre à son débit le montant des fonds avancés directement ou indirectement de façon temporaire par l'organisme aux sociétés du groupe, et à son crédit le montant des fonds mis directement ou indirectement à disposition de l'organisme par les sociétés du groupe.

		SA	<b>Compte 454 - Sociétés civiles immobilières ou Sociétés civiles coopératives de construction</b>
--	--	----	--

Ce compte est débité des avances ou des appels de fonds consenties à ces sociétés, crédité lors des remboursements ou par le débit du compte 2671 « Créances rattachées à des participations (groupe) » ou 2783 « Prêts aux Sociétés civiles coopératives de construction (SCCC) », selon le cas, au moment de la consolidation.

		SA	<b>Compte 455 - Associés – Comptes courants</b>
--	--	----	---

		SA	<b>Compte 456 - Associés – Opérations sur le capital</b>
--	--	----	--

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- 4562 – Capital souscrit et appelé, non versé<sup>5</sup>
- 4563 – Associés – Versements reçus sur augmentation de capital

Ce compte est crédité par le débit d'un compte de trésorerie. Débité lors de la réalisation de l'augmentation de capital décidée par l'Assemblée générale des actionnaires, par le crédit des comptes 1013 « Capital souscrit – appel versé » ou 1014 « Capital – participation des employeurs à l'effort de construction ».

		SA	<b>Compte 457 - Associés – Dividendes à payer</b>
--	--	----	---

Ce compte est crédité par le débit du compte 12 « Résultat de l'exercice », éventuellement du compte 11 « Report à nouveau » et d'un compte de réserves libres d'affectation.

IL est débité par le crédit d'un compte de trésorerie du montant des dividendes versés aux actionnaires.

Le montant des dividendes versés aux actionnaires est fixé, dans les conditions prévues par les statuts, par l'assemblée générale ordinaire chargée d'affecter les résultats.

M31	OCC	SA	<b>Compte 458 - Membres – Opérations faites en commun et en GIE</b>
-----	-----	----	---

Ce compte sert de liaison entre l'organisme et le groupement.

Il enregistre des opérations réalisées par un organisme HLM avec une structure de coopération (notamment : GIE, société anonyme de coopération - Cf. article L 423-1-1 CCH - , association de gestion).

Le compte 458 est notamment débité par le crédit d'un compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en M31) pour les avances en compte courant faites à la structure de coopération.

<sup>5</sup> Opération non autorisée pour les coopératives HLM.

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 d'un compte de trésorerie (compte 515 « compte au Trésor » en M31) 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.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 46 - DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS DIVERS</b>
-----	-----	----	--

Ce compte enregistre toutes les créances et toutes les dettes non comprises dans les comptes précédents de la classe 4.

M31	OCC	SA	<b>Compte 461 - Opérations pour le compte de tiers</b>
-----	-----	----	--

Ces comptes sont des comptes de liaison qui permettent de déterminer la balance de trésorerie des différentes opérations menées pour des tiers en qualité de mandataire. Il convient de tenir une comptabilité annexe par opération.

**En M31**, un budget annexe est ouvert pour chaque opération de mandat en application de l'article R 423-7 du CCH. Lorsque la convention de gestion prévoit le reversement de l'excédent au tiers, les écritures à passer sont retracées dans le commentaire du compte 4722 « Reversements au mandat ».

		SA	Compte 4611 - Prestation de services (secteur diffus)
--	--	----	---

Ce compte est crédité, dans le cadre des contrats de prestations de services (CPS en secteur diffus), des sommes versées par les clients.

Il est débité des règlements effectués par la société pour le compte de son client.

Il est tenu un compte individuel par opération.

M31	OCC	SA	Compte 4612 - Gestion d'immeubles appartenant à des tiers
-----	-----	----	---

Ce compte concerne notamment l'administration de biens, par l'organisme en tant que mandataire.

M31	OCC	SA	Compte 4613 - Syndics de copropriété
-----	-----	----	--------------------------------------

Ce compte concerne les copropriétés gérées par l'organisme quand il n'y a pas de comptes séparés.

M31			Compte 4619- Reversements au mandant différés
-----	--	--	---

Ce compte peut notamment être utilisé, dans le cadre d'une convention de gérance, par un office agissant en tant que mandataire, lorsque le mandat prévoit la possibilité, au moment de la reddition comptable, d'un reversement partiel au mandant, par le mandataire, du résultat d'exploitation excédentaire de l'activité déléguée<sup>6</sup>.

Le compte 4619 est crédité par le débit du compte 4722 « Reversements au mandant », représentant la contrepartie du résultat net de l'activité confiée en gérance, pour le montant de la fraction d'excédent non reversée à la clôture des comptes.

Lors de la régularisation, sur les exercices suivants, le compte 4619 est débité par un crédit du compte 515 « Compte au Trésor » ou 4612 (avec l'application informatique Hélios).

M31	OCC	SA	<b>Compte 462 - Créances sur cessions d'immobilisations</b>
-----	-----	----	---

Le compte 462 est débité, lors de la cession d'immobilisations, du prix de cession des éléments d'actif cédés, par le crédit du compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif ». Lors de la cession ou en fin d'exercice, le compte d'immobilisations est crédité par le débit du compte 675 « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés » pour le montant résiduel (valeur brute diminuée des amortissements).

Il est crédité lors du règlement.

En **M 31**, ce compte se subdivise comme suit :

- 4621 – Créances sur cessions d'immobilisation – Amiable
- 4626 – Créances sur cessions d'immobilisation – Contentieux

M31	OCC	SA	<b>Compte 464 - Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement</b>
-----	-----	----	---

Ce compte est crédité par le débit du compte 50 « Valeurs mobilières de placement » (Cf. commentaires du compte 50).

M31	OCC	SA	<b>Compte 465 - Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>
-----	-----	----	--

Ce compte enregistre à son crédit le montant des créances relatives à la cession de valeurs mobilières de placement. Le compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en **M31**) est débité en contrepartie (cf. commentaires du compte 50).

M31			<b>Compte 466 - Excédents de versement</b>
-----	--	--	--

Ce compte est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors du règlement d'un titre de recettes supérieur au montant du titre émis ;
- d'un compte budgétaire lors de l'annulation d'un titre de recettes réglé par le débiteur. Il s'agit du compte 6718 « Autres charges exceptionnelles sur opération de gestion », lorsque cette annulation concerne un titre de recettes de la section de fonctionnement émis au cours d'un exercice antérieur ;

<sup>6</sup> Cf Instruction n° 07-029-M31 du 14 juin 2007 relative à la gérance d'immeubles



- du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions sur charges » lorsque le montant des charges locatives se révèle inférieur au montant des acomptes perçus au moment où intervient la régularisation.

Il est débité par le crédit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors du remboursement de l'excédent de versement ;
- d'un compte de tiers pour le montant de sommes imputées sur d'autres créances de l'office ;
- du compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion » pour les excédents de faible montant atteints par la prescription acquisitive de trois mois<sup>7</sup> et pour les excédents non remboursés au 31 décembre de l'année qui suit celle de leur constatation.

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

*Compte 4661 Excédents de versement – Locataires*

*Compte 4666 Excédents de versement – Organismes payeurs d'allocation de logement*

*Compte 4667 Excédents de versement – Organismes payeurs d'A.P.L.*

*Compte 4668 Excédents de versement – Divers*

M31	OCC	SA	<b>Compte 467 - Autres comptes débiteurs ou créditeurs</b>
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	Compte 4671 - Créditeurs divers
-----	-----	----	---------------------------------

Ce compte est crédité des sommes dues par l'organisme à ses créanciers pour des opérations autres que celles pour lesquelles il est ouvert des comptes spécifiques de la classe 4.

Les subdivisions du compte 4671, fonctionnent selon les mêmes modalités que celles retenues pour le compte 401, « Fournisseurs ».

**En M31**, ce compte est également utilisé pour comptabiliser les primes d'assurances dans le cadre des prêts pour l'accession : il est alors crédité du montant des primes d'assurances liées aux prêts pour l'accession, par le débit des comptes 4151 « Emprunteurs » et 4152 « Locataires acquéreurs / attributaires ».

Le compte 4671 se subdivise de la façon suivante en **M31** :

*46711 Créditeurs divers – Hors dépôts de garantie*

*46715 Créditeurs divers - Dépôts de garantie*

*467151 Créditeurs divers - Dépôts de garantie*

*467158 Créditeurs divers - Dépôts de garantie (OTR ou équivalent)*

M31	OCC	SA	Compte 4672 - Débiteurs divers
-----	-----	----	--------------------------------

Ce compte est débité du montant des sommes dues à l'organisme par le débiteur autres que ceux pour lesquels il est ouvert des comptes spécifiques de la classe 4.

Les subdivisions du compte 4672 fonctionnent selon les mêmes modalités que celles prévues pour les comptes 41111 « Locataires - Exercice courant » ; 41112 « Locataires - Exercice précédent » ; 4161 « Locataires douteux ou litigieux ».

<sup>7</sup> Seuil fixé à 8 €.

**En M31**, Le compte 4672 se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 46721 Débiteurs divers – Hors dépôts de garantie*
  - 467211 – *Débiteurs divers – Hors dépôts de garantie - Amiable*
  - 467216 – *Débiteurs divers – Hors dépôts de garantie - Contentieux*
- *Compte 46725 Débiteurs divers - Dépôts de garantie*
  - 467251 *Débiteurs divers - Dépôts de garantie*
  - 467258 *Débiteurs divers - Dépôts de garantie (OTR ou équivalent)*

	OCC	SA	Compte 4675 - Assurances
--	-----	----	--------------------------

Ce compte est crédité du montant des primes d'assurances liées aux prêts pour accession par le débit des comptes 4151 « Emprunteurs » et 4152 « Locataires acquéreurs / attributaires ».

Il est débité à l'échéance, des primes reversées aux assureurs.

Ce compte est subdivisé par emprunteur dans la comptabilité auxiliaire de gestion de prêts.

M31			Compte 4677 - Différences de conversion ou d'indexation - Créiteurs ou débiteurs divers
-----	--	--	---

Ce compte enregistre les variations des dettes et des créances libellées en monnaie étrangère envers les créiteurs ou débiteurs divers à la date de l'arrêt des comptes du fait de l'application du taux de conversion ou d'indexation.

Il est subdivisé comme suit :

- 46771 *Différences de conversion - Créiteurs divers*
- 46772 *Différences de conversion - Débiteurs divers*
- 46773 *Différences d'indexation - Créiteurs divers*
- 46774 *Différences d'indexation - Débiteurs divers*

Les comptes 46771 et 46773 fonctionnent selon les mêmes modalités que celles prévues pour le compte 407 « Fournisseurs - Différences de conversion ou d'indexation ».

Les comptes 46772 et 46774 fonctionnent selon les mêmes modalités que celles décrites pour le compte 417 « Différences de conversion ou d'indexation- Redevables ».

M31	OCC	SA	Compte 4678 - Gestion d'immeubles déléguée à un tiers
-----	-----	----	---

Sont notamment enregistrés dans ce compte les opérations courantes avec les mandataires dans le cadre d'un mandat de gestion délégué.

Dans le cadre d'une convention de gérance, l'organisme, agissant en tant que mandant, intègre, lors des redditions comptables et au vu des pièces produites par le mandataire, le compte de résultat de l'opération sous mandat<sup>1</sup>.

**En M31**, cette intégration se matérialise par la prise en charge, à l'aide du compte de tiers 4678 « Gestion d'immeubles déléguée à un tiers », de titres et de mandats respectivement à chaque compte de produits et de charges par nature, mouvementés par le mandataire.

<sup>1</sup> Cf en M31, Instruction n° 07-029-M31 du 14 juin 2007 relative à la gérance d'immeubles

Le solde débiteur du compte 4678 retrace une créance de l'organisme mandant à l'encontre du mandataire.

➤ *L'intégration des produits dans la comptabilité de l'organisme.*

Le compte 4678 est débité par le crédit des comptes de classe 7 correspondant à la nature des produits de l'activité déléguée pris en charge par le mandataire.

Le compte 4678 est crédité :

- Par le débit du compte de disponibilité pour les sommes reversées par le mandataire lors de la reddition annuelle des comptes ;
- **En M31**, par le débit du compte 47138 « Recettes perçues avant émission de titre – Divers » pour les sommes reversées en cours d'année avant la reddition annuelle des comptes ;
- Par le débit des comptes de produits pour les éventuelles annulation-réduction des prises en charge de titres.

➤ *L'intégration des charges dans la comptabilité de l'organisme.*

Le compte 4678 est crédité par le débit des comptes de classe 6 correspondant à la nature des charges prises en charge par le mandataire.

**En M31**, Lors de la reddition comptable annuelle, le compte 4678 est débité par le crédit du compte 542 « Disponibilités chez d'autres tiers » pour régulariser les éventuels fonds nécessaires aux dépenses antérieurement versés au mandataire. Ce compte est également débité par le crédit des comptes de charges pour les éventuelles annulation-réduction de mandats.

M31	OCC	SA	<b>Compte 468 - Divers - Charges à payer, produits à recevoir</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	Compte 4686 - Charges à payer
-----	-----	----	-------------------------------

Ce compte est crédité de charges diverses à payer, lorsqu'il n'existe pas de comptes spécifiques pour les enregistrer, par le débit des comptes de charges intéressés (classe 6).

M31	OCC	SA	Compte 4687 - Produits à recevoir
-----	-----	----	-----------------------------------

Ce compte est débité par le crédit des comptes de produits, du montant des produits acquis de façon certaine, mais non concrétisés par une pièce justificative en fin d'exercice. Ce compte ne sera utilisé que pour les produits à recevoir pour lesquels il n'existe pas de compte spécifique.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 47 - COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE</b>
-----	-----	----	--

Pour les sociétés et les Offices à comptabilité commerciale, ces comptes (à l'exclusion des comptes 476 et 477) sont utilisés provisoirement pour les opérations qui ne peuvent être imputées de manière certaine à un moment déterminé. Ils ne doivent être utilisés qu'à titre exceptionnel et être soldés le plus tôt possible et au plus tard à la clôture de l'exercice. Ces comptes, toujours à l'exclusion des comptes 476 et 477, ne figurent pas au bilan de ces entités.

M31			<b>Compte 471 - Recettes à classer ou à régulariser</b>
-----	--	--	---

M31		
-----	--	--

Compte 4711 - Versements des régisseurs

Ce compte est :

- crédité par le débit du compte 515 « Compte au Trésor » ;
- débité par le crédit des comptes concernés de la classe 7.

M31		
-----	--	--

Compte 4712 - Virement à réimputer

Ce compte est :

- crédité par le débit du compte 515 « Compte au Trésor » ;
- débité par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » lors du règlement (régularisation).

M31		
-----	--	--

Compte 4713 - Recettes perçues avant émission des titres

Ce compte est crédité par le débit du compte 515 « Compte au Trésor ». Ces recettes conduisent à l'établissement d'un relevé P503 qui, après visa de l'ordonnateur, est inséré dans la série normale des bordereaux des titres de recettes.

Il est débité par le crédit des comptes concernés de la classe 7.

M31		
-----	--	--

Compte 4714 - Recettes perçues en excédent à réimputer

Ce compte, utilisé dans le cadre de l'application Hélios, est crédité du montant des sommes perçues en excédent avant imputation sur d'autres dettes par le comptable ou constatation d'un excédent de versement.

M31		
-----	--	--

Compte 4721 - Dépenses réglées sans mandatement préalable

Ce compte est :

- débité lors des paiements par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » ;
- crédité par le débit du compte budgétaire intéressé lors de l'émission du mandat.
- 

M31		
-----	--	--

Compte 4722- Reversements au mandant

Dans certaines opérations réalisées par l'office, agissant en tant que mandataire pour le compte de tiers, le mandataire est tenu de transférer au mandant le résultat excédentaire de l'activité déléguée. Avant la fin de la gestion considérée N, des reversements anticipés, en cours d'exercice, peuvent être prévus par la convention de mandat.

Le compte 4722 est débité :

- à l'appui d'un ordre de paiement de l'ordonnateur par le crédit du compte 513 « Compte courant » (ou 4612 avec RCT et Hélios) du montant des différents paiements effectués au titre du reversement du résultat excédentaire ;
- par un crédit du compte 4619 « Reversements au mandataire différés » pour le montant de la fraction d'excédent non reversée à la clôture des comptes dans la mesure où les dispositions de la convention de mandat prévoient cette possibilité.

Le compte 4722 représente la contrepartie du résultat net de l'activité déléguée.

En N+1, à la clôture des comptes N, le compte 4722 est soldé par le débit du compte de résultat de l'activité déléguée de l'exercice N (opération d'ordre non budgétaire).

M31	OCC	SA	<b>Compte 476 - Différences de conversion - Actif</b>
-----	-----	----	---

Lors de leur constatation, les créances et dettes en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en euros sur la base du dernier cours de change.

*Les créances restant à recouvrer et les dettes restant à payer en fin d'exercice font l'objet d'une évaluation au dernier taux en vigueur.*

*Les différences de conversion éventuelles, lorsqu'elles conduisent à une perte latente (diminution de créances ou augmentation de dettes), sont inscrites au compte 476.*

Le compte 476 est ainsi débité des pertes latentes constatées par le crédit des comptes de créances ou des comptes de dettes.

Les écritures constatées à la clôture de l'exercice sont contre-passées au début de l'exercice suivant. **En M31**, il s'agit d'écritures d'ordre non budgétaires.

Les pertes latentes entraînent la constitution d'une provision pour risque au compte 1515 « provision pour pertes de change ». Lorsque l'opération en devises est assortie d'une opération parallèle destinée à couvrir les conséquences de la fluctuation du change (couverture de change), la provision n'est constituée qu'à concurrence du risque non couvert.

**En M31**, le compte 476 distingue, d'une part, les prêts des autres créances et, d'autre part, les emprunts des autres dettes.

En fin d'exercice, les subdivisions du compte 476 sont principalement mouvementées comme suit :

- débit 47611 « Diminution des prêts » crédit 27..
- débit 47612 « Diminution d'autres créances » crédit 417 ou 46772
- débit 47621 « Augmentation d'emprunts et dettes assimilées » crédit 16..
- débit 47622 « Augmentation d'autres dettes » crédit 407 ou 46771

Les pertes latentes compensées par des contrats de couverture de change sont isolées au compte 4768 « Différences compensées par couverture de change » (débit compte 4768 crédit comptes 4761 ou 4762).

(Sur ce sujet : Cf. **annexe XXX** – Dette en monnaie étrangère).

M31	OCC	SA	<b>Compte 477 - Différences de conversion - Passif</b>
-----	-----	----	--

Lors de leur constatation, les créances et dettes en monnaie étrangère sont converties et comptabilisées en euros sur la base du dernier cours de change.

*Les créances restant à recouvrer et les dettes restant à payer en fin d'exercice font l'objet d'une évaluation au dernier taux en vigueur.*

*Les différences de conversion éventuelles, lorsqu'elles conduisent à un gain latent (augmentation de créances ou diminution de dettes), sont inscrites au compte 477.*

Le compte 477 est ainsi crédité des gains latents constatés par le débit des comptes de créances ou de dettes.

Les écritures constatées à la clôture de l'exercice sont contre-passées au début de l'exercice suivant.  
**En M31**, il s'agit d'écritures d'ordre non budgétaires.

**En M31**, le compte 477 distingue, d'une part, les prêts des autres créances et, d'autre part, les emprunts des autres dettes.

En fin d'exercice, les subdivisions du compte 477 sont principalement mouvementées comme suit :

- débit 27..      crédit 47711 « Augmentation des prêts »
- débit 417 ou 46772      crédit 47712 « Augmentation d'autres créances »
- débit 16..      crédit 47721 « Diminution d'emprunts et dettes assimilées »
- débit 407 ou 46771      crédit 47722 « Diminution d'autres dettes ».

Les gains latents issus d'une opération en devises compensée par une couverture de change sont isolés au compte 4778 « Différences compensées par couverture de change » (débit comptes 4771 ou 4772 crédit compte 4778).

(Sur ce sujet : Cf. annexe XXXX – Dette en monnaie étrangère).

M31	OCC	SA	<b>Compte 478 - Autres comptes transitoires</b>
-----	-----	----	---

**En M31**, ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 4781 Différence d'indexation-Actif*
- *Compte 4782 Différence d'indexation-Passif*
- *Compte 4783 Frais de poursuites*
- *Compte 4784 « Arrondis sur déclaration de TVA ».*

Ce compte isole les écarts de centimes de TVA entre la TVA comptabilisée et la TVA déclarée (arrondi à l'euro le plus proche).

- *Compte 4788 Autres*
- *Compte 4789 Prélèvements automatiques*

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 48 COMPTES DE RÉGULARISATION</b>
-----	-----	----	--

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

Ils permettent d'enregistrer :

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

M31	OCC	SA	<b>Compte 481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>
-----	-----	----	--

Les charges à répartir sur plusieurs exercices comprennent les intérêts compensateurs, les frais d'émission des emprunts obligataires.

**En M31**, elles comprennent également les pénalités de renégociation de la dette.

Le règlement CRC n° 2004-06 du 23 novembre 2004 modifiant le plan comptable général a supprimé à compter de 2005 les comptes de charges différées, de frais d'acquisition des immobilisations et de charges à étaler.

M31			Compte 4811 - Pénalités de renégociation de la dette
-----	--	--	--

Lorsqu'elles sont capitalisées, les indemnités de renégociation de la dette imputées au compte 6688 « Autres » peuvent être étalées sur la durée résiduelle de l'emprunt.

Le compte 4811 est débité en fin d'exercice du montant de ces indemnités par le crédit du compte 7961 « Pénalités de renégociation de la dette ».

À la fin de chaque exercice, le compte 6862 « Dotations aux amortissements des charges financières à répartir » est débité par le crédit du compte 4811 pour la quote-part des charges incombant à cet exercice (exercice de transfert inclus).

M31	OCC	SA	Compte 4813 - Charges différées - Intérêts compensateurs
-----	-----	----	--

Il s'agit des intérêts compensateurs comptabilisés à ce compte en application de l'article 38 de la loi n° 94 624 du 21 juillet 1994 codifié à l'article L. 351-2-2 du CCH. En vertu de cette mesure législative, les organismes peuvent maintenir les intérêts compensateurs à ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements des emprunts concernés.

M31	OCC	SA	Compte 4816 - Frais d'émission des emprunts
-----	-----	----	---

Ce compte concerne essentiellement les frais d'émission des emprunts obligataires.

Lors d'émission d'emprunt, les frais de publicité et diverses commissions dus aux organismes bancaires constituent des charges d'exploitation comptabilisées au compte 627 « Services bancaires et assimilés ».

Ces frais peuvent être :

- soit maintenus en charges d'exploitation pour la totalité dans l'exercice où ils sont exposés ;
- soit répartis sur plusieurs exercices, la durée de répartition ne pouvant excéder la durée de l'emprunt. En revanche, cette durée peut être plus courte que celle de l'emprunt.

Dans cette seconde hypothèse, le compte 4816 est débité en fin d'exercice du montant de ces frais par le crédit du compte 7916 « Frais d'émission des emprunts ».

En fin d'exercice (exercice de transfert inclus), le compte 4816 est crédité par le débit du compte 68126 « Frais d'émission des emprunts » pour la quote-part des charges incombant à cet exercice.

M31	OCC	SA	Compte 4817 - Grosses réparations
-----	-----	----	-----------------------------------

Ce compte est en voie d'extinction et ne peut plus être débité.

En fin d'exercice et jusqu'à l'apurement total du solde, le compte 4817 est crédité par le débit du compte 68127 « Grosses réparations » (au vu d'un mandat et d'un titre établis par l'ordonnateur en **M31**).

M31	OCC	SA	Compte 486 - Charges constatées d'avance
-----	-----	----	--



Ce compte est débité en fin d'exercice, par le crédit des comptes de charges intéressés ou, à réception des factures, directement de la quote-part des charges se rapportant à un exercice ultérieur. Il est crédité à l'ouverture de l'exercice suivant par le débit de ces mêmes comptes.

M31	OCC	SA	Compte 4861 - Charges constatées d'avance au titre de l'exploitation
-----	-----	----	--

Ce compte est débité à la fin de l'exercice N, du montant des charges d'exploitation qui ne se rapportent pas en totalité ou en partie à l'exercice en cours, par le crédit des comptes de la classe 6 qui ont supporté la charge.

Il est crédité au cours de l'exercice N+1 par le débit des comptes de charges appropriés ou globalement en début d'exercice par contre-passation d'écritures.

M31	OCC	SA	<b>Compte 487 - Produits constatés d'avance</b>
-----	-----	----	---

Ce compte est crédité en fin d'exercice, par le débit des comptes de produits intéressés. Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant, par le crédit de ces mêmes comptes.

M31	OCC	SA	Compte 4871 - Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation
-----	-----	----	--

Ce compte est crédité à la fin de l'exercice N du montant des produits d'exploitation, autres que ceux afférents aux charges locatives qui ne se rapportent pas en totalité ou en partie à l'exercice en cours, par le débit des comptes de la classe 7 auxquels les produits ont été comptabilisés.

Le compte 4871 est débité au cours de l'exercice N+1 par le crédit du compte de produits approprié ou globalement en début d'exercice.

M31	OCC	SA	Compte 4872 - Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours
-----	-----	----	---

Ce compte est destiné à effectuer le transfert du produit des ventes des logements non livrés par le débit du compte 701 « Ventes d'immeubles ».

Le compte 4872 est ainsi crédité, à la fin de l'exercice, du montant des ventes de logements non livrés par le débit du compte 701 « Ventes d'immeubles » (au vu d'un titre de réduction **en M31**).

À la fin de l'exercice au cours duquel les logements ont été livrés, le compte 4872 est débité du montant de ces ventes.

M31	OCC	SA	Compte 4873 - Rémunération des frais de gestion PAP
-----	-----	----	---

Ce compte permet d'étaler la rémunération de la gestion des prêts P.A.P. sur leur durée. En effet, ces prêts courent sur 15, 18 ou 20 ans alors qu'une rémunération n'est allouée que pendant 10 ans.

Le compte 7062 est débité à la clôture des premiers exercices d'une somme calculée en fonction de la durée de l'emprunt. Ensuite le compte 4873 est débité au cours des 5, 8 ou 10 exercices suivants par le crédit du compte 7062.

	OCC	SA	<b>Compte 488 - Compte de répartition périodique des charges et des produits</b>
--	-----	----	--



Ce compte n'est utilisé que dans le cas du recours au système de « l'abonnement ». Il est nécessairement soldé en fin d'exercice.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

## COMPTE 49 DÉPRÉCIATION DES COMPTES DE TIERS

Les dépréciations des comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés, ne doivent pas être confondues avec les montants portés aux comptes de locataires et acquéreurs douteux ou litigieux.

En effet, le montant de la dépréciation est fixé par les articles R. 423-10 et R. 423-71 du Code de la Construction et de l'habitation et ne concerne qu'une partie des créances douteuses portées au compte 416.

Par ailleurs, la dépréciation de comptes locataires, acquéreurs et comptes rattachés concerne la créance et accessoires susceptibles de devenir à la charge définitive de l'organisme (sont donc exclus les frais de poursuite engagés par le Trésor public et la TVA).

Les subdivisions de ce compte sont créditées, en fin d'exercice, par le débit :

- du compte 6817 « Dotations pour dépréciations des actifs circulants » ;
- ou du compte 6876 « Dotations aux dépréciations exceptionnelles ».

Lorsque la dépréciation est devenue, en tout ou partie, sans objet, par exemple lorsque la créance pour laquelle a été constituée une dépréciation se révèle irrécouvrable et est admise en non-valeur, ces comptes sont débités par le crédit :

- du compte 7817 « Reprises sur dépréciations des actifs circulants » ;
- ou du compte 7876 « Reprises sur dépréciations exceptionnelles ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### Compte 491 Dépréciation des comptes de locataires, acquéreurs et comptes rattachés

M31	OCC	SA
-----	-----	----

#### Compte 49111 Locataires – hors location-accession

Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires ayant quitté leur logement et par les locataires dont la dette a une origine supérieure à un an, font l'objet de dépréciations pour créances douteuses pour la totalité de leur montant (article R.423-10 du CCH pour les offices, article R 423-71 CCH pour les sociétés).

Lorsque l'origine de la dette des locataires est comprise entre six mois et un an, les sommes dues font l'objet de dépréciations pour créances douteuses à au moins 50 %.

Lorsque l'origine de la dette des locataires est comprise entre trois et six mois, les sommes dues font l'objet de dépréciations pour créances douteuses à au moins 25 %.

Pour les sociétés, les taux mentionnés pour les dettes dont l'origine est inférieure à un an sont indicatifs. Le montant de la dépréciation à constituer au titre des créances à moins d'un an considérées comme douteuses est laissé à l'appréciation de chaque société dans le respect du principe de prudence. La dépréciation sera calculée après examen de chaque dossier en fonction de la situation de chaque locataire, de statistiques par groupes d'immeubles, etc.

Pour les offices publics de l'habitat, le calcul de ces dépréciations doit s'effectuer sur la base des créances échues et non recouvrés au 31 décembre de l'année au titre de laquelle les comptes sont établis (quittancement de décembre).

Pour les sociétés, ce quittancement de décembre, qui concerne des créances qui ne sont payables qu'au début de l'exercice suivant, n'est pas pris en compte dans le calcul des dépréciations.

M31	OCC	SA	Compte 4915 Emprunteurs et locataires-acquéreurs
-----	-----	----	--

Le montant de la dépréciation à constituer au titre des créances douteuses est à évaluer au cas par cas par l'organisme en comparant le total des créances, échues et non échues, avec la valeur estimée de réalisation du gage. Lorsque le montant de la dépréciation à constituer est supérieur au montant figurant au compte 4165, le compte 4915 est servi à hauteur du solde du compte 4165 et le compte 298 pour le surplus.

M31	OCC	SA	<b>Compte 495 – Dépréciation des comptes du groupe et des associés</b>
-----	-----	----	--

*Pour les sociétés d'HLM*, le compte 495 est à subdiviser comme le compte 45.

M31	OCC	SA	<b>Compte 496 Dépréciation des comptes de débiteurs divers</b>
-----	-----	----	--

Les dépréciations figurant aux comptes 495 et 496 sont déterminées avec la plus grande prudence en fonction du risque présenté par les créances concernées.

PROJET

PROJET

# CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS

M31	OCC	SA	COMPTE 50 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT
-----	-----	----	---

Les organismes HLM ne peuvent acquérir que certaines valeurs mobilières garantis par les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen (Cf. article L 421-18 du code de la construction et de l'habitation pour les OPH et R 423-75 du code de la construction et de l'habitation pour les sociétés d'HLM).

Ce compte est débité des valeurs correspondant à un placement de trésorerie à court ou moyen terme se caractérisant par la possibilité d'une mobilisation rapide en cas de besoin. Par opposition, la souscription de titres constituant un placement à long terme, à l'aide d'excédents de trésorerie importants et durables destinés à assurer un appoint permanent de produits financiers, est comptabilisée aux comptes 271 et 272.

Il est crédité lors de la revente des valeurs mobilières de placement.

Les opérations d'acquisition et de revente des valeurs mobilières de placement donnent lieu à l'enregistrement des écritures suivantes :

1°) Achat d'une valeur mobilière de placement :

- Débit 50 « Valeur mobilière de placement »
- Crédit 464 « Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement »

puis,

- Débit 464 « Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement »
- Crédit 5 « Comptes financiers » (compte 515 « Compte au Trésor » **en M31**)

2°) Revente de la valeur mobilière de placement :

- Débit 5 « Comptes financiers » (compte 515 « Compte au Trésor » **en M31**)
- Crédit 465 « Créances sur cessions de valeur mobilières de placement »

3°) Constatation d'un profit ou d'une perte :

- Si la vente génère une plus-value (profit) :

- Débit 465 « Créances sur cessions de valeur mobilières de placement »
- Crédit 50x « Valeur mobilière de placement »
- Crédit 767 « Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement »

- Si la vente génère une moins-value (perte) :

- Débit 465 « Créances sur cessions de valeur mobilières de placement »
- Débit 667 « Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement »
- Crédit 50x « Valeur mobilière de placement »

Pour les offices à comptabilité commerciale et les sociétés, le passage par les comptes 46 est laissé à l'appréciation de l'organisme.

M31	OCC	SA	Compte 506 – Obligations
-----	-----	----	--------------------------

Ce compte est débité du prix de souscription ou d'acquisition des titres conférant un droit de créance.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 507 Bons du Trésor**

Le compte 507 est débité du prix de souscription ou d'acquisition des bons par le crédit du compte de trésorerie pour le montant des capitaux versés. En cas d'intérêts précomptés, ce compte sera également débité par le crédit du compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement » du montant de ces intérêts. Si une fraction de ces intérêts concerne des exercices ultérieurs, le compte 4871 « Produits constatés d'avance au titre de l'exploitation » sera crédité à due concurrence.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 508 Autres valeurs mobilières et créances assimilées**

Au compte 508 figurent notamment les titres d'emprunts émis ou garantis par l'Etat, et les parts d'OPCVM et de FIA autorisés.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 5081 Autres valeurs mobilières et créances assimilées**

Le compte 5081 enregistre les titres ainsi que les parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières, autorisés par la réglementation, non imputables à une subdivision du compte 26 ou du compte 27.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 5088 Intérêts courus sur valeurs mobilières de placement**

Ce compte enregistre en débit les intérêts courus sur les valeurs mobilières de placement en portefeuille en fin d'année en contrepartie d'un titre au compte 764 « Revenus des valeurs mobilières de placement ».

Il est crédité au cours de l'exercice suivant par un titre d'annulation au compte 764 selon la procédure de contre-passation.

Les intérêts courus sont déterminés à partir des rendements constatés sur l'exercice pour les valeurs en portefeuille compte tenu de la durée de détention.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 51 BANQUES, ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILÉS**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 511 Valeurs à l'encaissement**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 5115 - Cartes bancaires à l'encaissement**

**En M31**, ce compte est uniquement mouvementé lorsque l'encaissement a été opéré par un terminal de paiement installé auprès du régisseur.

Il est alors débité à J+1 au vu du ticket message édité par le terminal de paiement électronique du montant brut des encaissements effectués à J par :

- le crédit du compte 4711 « Versements des régisseurs » ;
- ou le compte de prise en charge du titre ayant fait l'objet du règlement.

Il est crédité par le débit du compte de disponibilité pour le montant net des encaissements effectués et par le débit du compte 4728 « Autres dépenses à régulariser ».

Lorsque l'encaissement a été opéré par un terminal de paiement installé dans le poste comptable, l'encaissement est directement enregistré au débit du compte de disponibilité, le jour de la transaction au guichet.

Cet enregistrement s'effectue pour le montant brut, les commissions prélevées relatives aux encaissements par carte bancaire opérés par un terminal de paiement installé dans le poste comptable étant prises en charge par l'État.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 5117 - Valeurs impayées**

Le compte 5117 est destiné à suivre la régularisation des chèques, cartes bancaires, TIP et autres valeurs impayées qui doit intervenir dans les meilleurs délais.

Ils sont débités par le crédit du compte de trésorerie du montant des incidents de paiement.

Ils sont crédités par le débit du compte de trésorerie lors de la régularisation ou du compte de tiers concerné en l'absence de régularisation.

**En M31**, ce compte est subdivisé comme suit :

- *51172 Chèques impayés*

S'il n'y a pas de régularisation, l'apurement du compte 51172 est effectué dans les conditions suivantes : le règlement d'un chèque n'entraînant pas novation, le non-paiement d'un chèque pour défaut de provision laisse subsister la créance d'origine.

Cependant, lorsque le chèque a été présenté à l'encaissement en dehors des délais légaux<sup>8</sup> et que la provision est devenue insuffisante du fait du tiré, la partie versante est libérée et seule la responsabilité du comptable peut être mise en cause.

Dans ce cas le compte 5117 est crédité par le débit du compte 429 « Déficit et débits des comptables et régisseurs ».

Le compte 429 est ensuite apuré dans les conditions indiquées supra.

Dans les autres cas, le redevable se trouve placé vis-à-vis de l'office dans la même situation que celle qu'il avait lors du versement du chèque ; l'opération est purement et simplement annulée en débitant le compte crédité à tort par le crédit du compte 51172.

- *51175 Cartes bancaires impayées*
- *51176 TIP impayés*
- *51178 Autres valeurs impayées*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 512 - Comptes courants – autres que le Trésor**

Le compte 512 enregistre notamment les opérations sur les comptes courants ouverts auprès de la Caisse des dépôts.

**En M31**, les fonds libres peuvent également être déposés auprès de la banque de France (Cf. article L 421-20 du code de la construction et de l'habitation).

M31	OCC	
-----	-----	--

**Compte 515 - Compte au Trésor**

L'article 26-3° de la loi organique du 1<sup>er</sup> août 2001 relative aux lois de finances dispose que « *sauf disposition expresse d'une loi de finances, les collectivités territoriales et leurs établissements publics sont tenus de déposer toutes leurs disponibilités auprès de l'État* ».

**En M31**, les fonds disponibles qui excèdent les besoins immédiats du service doivent être obligatoirement déposés au Trésor.

Ces dépôts sont enregistrés au compte 515 intitulé « Compte au Trésor ».

Tout encaissement donne lieu à un débit et tout décaissement à un crédit au compte 515.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 516 - Comptes de placements court terme**

<sup>8</sup> L'article 24 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant dispositions d'ordre économique et financier a modifié la durée de validité du chèque qui est désormais de 1 an à compter de la date d'expiration du délai de présentation.

M31	OCC	SA	Compte 5161 – Comptes à terme -
-----	-----	----	---------------------------------

Ce compte enregistre les sommes placées sur des comptes à terme. **En M31**, ces placements sont autorisés par le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 421-20 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce compte peut être subdivisé par compte à terme ou par établissement prêteur (Trésor public, CDC ou Banque de France). Les intérêts perçus sur le compte à terme sont enregistrés au compte 7631.

M31	OCC	SA	Compte 5162 - Comptes sur Livret A
-----	-----	----	------------------------------------

Ce compte enregistre les dépôts des organismes sur un livret A.

**En M31**, il est débité du montant des dépôts par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor » et du montant des intérêts par le crédit du compte 7632 « Revenus du livret A ». Il est crédité des retraits par le débit du compte 515 « Compte au trésor ».

	OCC	SA	Compte 5163 – Comptes sur autres livrets
--	-----	----	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 518 - Intérêts courus</b>
------------	------------	-----------	-------------------------------------

Ce compte doit être subdivisé pour enregistrer distinctement les intérêts courus à recevoir et les intérêts courus à payer.

M31	OCC	SA	Compte 5181- Intérêts courus à payer
-----	-----	----	--------------------------------------

Ce compte est crédité des intérêts courus au titre des soldes créditeurs figurant aux comptes 51.

M31	OCC	SA	Compte 5188- Intérêts courus à recevoir
-----	-----	----	---

Ce compte est débité des intérêts courus sur les comptes de dépôt dont l'organisme est titulaire.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 519- Concours bancaires courants et crédits de trésorerie</b>
------------	------------	-----------	---

L'ouverture d'une ligne de crédit qui ne peut s'analyser comme un recours à l'emprunt, a pour seul objectif de faire face à un besoin ponctuel et éventuel de disponibilités. Cette facilité de crédit permet de faire face à un décalage entre un encaissement et un décaissement et ne constitue pas un outil destiné à surmonter des difficultés structurelles de trésorerie.

Lors de l'encaissement des fonds le compte 519 est crédité par le débit du compte de trésorerie (**en M31**, 515 « Compte au trésor »).

En fin d'exercice, les intérêts courus non échus sont portés au débit du compte 6615 « Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs » et au crédit du compte 519 « Crédits de trésorerie ».

Le compte 519 est débité lors du remboursement de ces fonds par le crédit du compte 51 (compte 515 « compte au Trésor » **en M31**), les charges étant ventilées entre le compte 6615 « Intérêts des comptes courants et des dépôts créditeurs » et le cas échéant, le compte 627 « Services bancaires et assimilés » pour les commissions.

Ce compte se subdivise comme suit :

- *Compte 5193 Lignes de crédit de trésorerie*
- *Compte 5195 Autres*
- *Compte 5198 Intérêts courus*

Le compte 5198 « Intérêts courus » retrace les intérêts courus à payer sur les concours bancaires courants et les crédits de trésorerie souscrits par l'organisme.

Ce compte est crédité en fin d'exercice du montant des intérêts courus non échus rattachés à l'exercice par le débit du compte 6615 « intérêts de comptes courants et des dépôts créditeurs » (**en M31**, il s'agit d'une opération semi-budgétaire ; un mandat est émis au compte 6615).

Il est débité à l'ouverture de l'exercice suivant par le crédit du compte 6615 (**en M31**, contrepassation des intérêts courus par opération semi-budgétaire ; un mandat d'annulation est émis au compte 6615).

	OCC	SA	<b>COMPTE 53- CAISSE</b>
--	-----	----	--------------------------

Le compte 53 « Caisse » doit toujours présenter un solde débiteur ou nul.

Toutes les opérations doivent être justifiées et enregistrées dans le détail et par ordre chronologique.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 54- RÉGIES D'AVANCES ET ACCRÉDITIFS</b>
-----	-----	----	---

Le compte 54 enregistre les écritures relatives aux fonds gérés par les régisseurs d'avances. Il est débité du montant des fonds remis et crédité des dépenses effectuées et du montant des versements de fonds.

M31			<b>Compte 541- Disponibilités chez les régisseurs</b>
-----	--	--	---

M31			Compte 5411- Régisseurs d'avances (avances)
-----	--	--	---

Le compte 5411 « Régies d'avances (avances) » est débité du montant des avances consenties, par le crédit du compte 515 « Compte au Trésor ».

Il est crédité par le débit :

- des comptes budgétaires intéressés, du montant des pièces de dépenses remises par le régisseur et faisant l'objet de l'émission d'un mandat de dépense ;
- du compte 515 « Compte au Trésor », du montant des avances inemployées reversées par les régisseurs.

M31			Compte 5412- Régisseurs de recettes (fonds de caisse)
-----	--	--	---

Le compte 5412 « Régisseurs de recettes (fonds de caisse) » est débité du montant de l'avance pour fonds de caisse par le crédit du compte au Trésor. Il est crédité lors du reversement de cette avance par le débit du compte au Trésor.

M31			<b>Compte 542- Disponibilités chez d'autres tiers</b>
-----	--	--	---

Ce compte permet notamment, dans le cadre d'une convention de gérance, de comptabiliser les avances (fonds nécessaires aux dépenses ou avance permanente) qu'un office, agissant en tant que mandant, verse au mandataire<sup>9</sup>.

Si le mandat prévoit de confier au mandataire les pouvoirs de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses, il doit notamment préciser, conformément à l'article D.442-15 du CCH :

- les conditions dans lesquelles les fonds nécessaires aux dépenses sont mis à disposition du mandataire ;
- le plafond du montant de l'avance permanente dont peut disposer le mandataire.

<sup>9</sup> Cf Instruction n° 07-029-M31 du 14 juin 2007 relative à la gérance d'immeubles



Le compte 542 (utilisé chez le mandant) est débité par le crédit du compte au Trésor, au vu d'un ordre de paiement, lors du versement des avances.

Lors de la reddition comptable, le compte 542 est crédité :

- par le débit du compte au Trésor, pour le remboursement des avances (avance permanente ou fonds nécessaires aux dépenses supérieurs aux besoins réels) ;
- par le débit du compte 4678 « Gestion d'immeubles déléguée à un tiers » pour la régularisation des fonds nécessaires aux dépenses.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 58- VIREMENTS INTERNES**

Les comptes 58 « Virements internes » sont utilisés pour permettre la comptabilisation de certaines opérations dans le cas d'emploi du système centralisateur, notamment pour le virement d'un compte de trésorerie à un autre compte de trésorerie.

Ces comptes doivent toujours être soldés à la clôture de l'exercice.

M31		
-----	--	--

**Compte 580 – Opérations d'ordres budgétaires**

M31		
-----	--	--

**Compte 584- Encaissement par lecteur optique**

Ce compte est mouvementé en fin de journée du montant des chèques encaissés par lecteur optique. Il est soldé par le débit du compte 515 « Compte au Trésor » dès que celui-ci est mouvementé lors de l'intégration automatique des encaissements ainsi enregistrés.

M31		
-----	--	--

**Compte 586- Opérations financières entre le budget principal et ses budgets comptables rattachés**

M31		
-----	--	--

**Compte 588- Autres virements internes**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 59- DEPRECIATION DES COMPTES FINANCIERS**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 590- Dépréciation des valeurs mobilières de placement**

Le compte 590 « Dépréciation des valeurs mobilières de placement » est utilisé à la clôture de l'exercice pour enregistrer les moins-values latentes résultant de la différence entre le coût d'acquisition et la valeur vénale des titres. Pour le calcul de la dépréciation, les moins-values latentes ne peuvent faire l'objet de compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, les titres cotés constituant une réserve de liquidité peuvent être considérés comme un ensemble de biens fongibles. Dans ce cas leur valeur vénale peut être déterminée de façon globale avec dépréciation à hauteur de l'éventuel excédent global des moins-values sur les plus-values.

Il n'est pas possible de faire des compensations entre titres cotés et titres non cotés ou entre titres non cotés.

Le compte 590 est crédité du montant des dépréciations financières des valeurs mobilières de placement, autres que les bons du Trésor, par le débit du compte 6866 « Dotations pour dépréciations des éléments financiers ».

Ce compte est débité par le crédit du compte 7866 « Reprises sur dépréciations des éléments financiers », lorsque la provision s'avère en tout ou partie sans objet. Tel est le cas notamment lorsque les valeurs mobilières de placement qui se sont dépréciées font l'objet d'une cession.

PROJET

# CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES

La classe 6 regroupe les comptes destinés à enregistrer, dans l'exercice les charges par nature y compris celles concernant les exercices antérieurs qui se rapportent :

- à l'exploitation normale et courante (comptes 60 à 65) ;
- à la gestion financière (compte 66) ;
- aux opérations exceptionnelles (compte 67).

Figure également dans les comptes de charges, le compte 68 « Dotations aux amortissements et aux provisions » qui comporte des subdivisions distinguant les charges calculées d'exploitation, financières ou exceptionnelles.

Les comptes 60 à 68 ne doivent pas, en principe, enregistrer les montants affectés à des investissements qui sont à inscrire directement dans les comptes d'immobilisations.

Les comptes de la classe 6 sont débités du montant des charges de l'exercice consécutives à l'acquisition ou à la production des stocks, de celles relatives à l'exploitation du patrimoine ou à d'autres activités, prestations de services et services annexes. Ils enregistrent également les charges des exercices antérieurs, qui sont rattachés aux comptes par nature, et les charges exceptionnelles constatées durant l'exercice.

Il convient de porter en classe 6, au cours de l'exercice, la totalité des charges y afférent grâce à l'utilisation des comptes rattachés et des comptes de régularisation.

Les crédits aux comptes de la classe 6, ne peuvent résulter que de la réduction des charges et en aucun cas de produits compensant une charge déterminée.

Les charges d'exploitation engagées et pour lesquelles le service a été rendu au titre de l'exercice qui se termine doivent être comptabilisées sur cet exercice. Lorsque les factures correspondantes ne sont pas parvenues à la fin de l'exercice, il convient d'utiliser le compte 408 « Fournisseurs, factures non parvenues » (voir le commentaire de ce compte).

S'agissant des charges locatives, leur ventilation entre charges récupérables et non récupérables doit être faite au moment de l'enregistrement dans les comptes concernés (toutes corrections demeurent possibles par virement d'un sous-compte à l'autre). A cet effet, s'agissant des sociétés et des offices à comptabilité commerciale, des subdivisions seront créées dans les comptes concernés. Le chiffre 1 sera utilisé pour les charges incombant à l'organisme et le chiffre 2 pour les charges remboursables par les locataires.

**En M31**, des sous-comptes spécifiques à terminaison 1 et 2 pour l'enregistrement des charges non récupérables ou récupérables préexistent dans la nomenclature.

Dans l'hypothèse où les services de l'organisme ne seraient pas en mesure de déterminer le caractère récupérable ou non des charges au moment du paiement (ou du mandatement **en M31**), les comptes de charges concernés feront l'objet d'une régularisation avant la fin de l'exercice.

Pour la présentation du compte de résultat, la totalité des charges récupérables, y compris celles afférentes aux logements vacants, est inscrite dans la colonne « Charges récupérables ».

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 60 – ACHATS (sauf 603)</b>
-----	-----	----	--------------------------------------

Le prix d'achat correspond au prix facturé. Les achats sont comptabilisés déduction faite des rabais, remises et ristournes déduits du montant des factures et enregistrés au compte 609 « Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats ».

En revanche, les escomptes de règlement sont comptabilisés au crédit du compte 765 « Escomptes obtenus ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 601 – Achats de terrains**

Ce compte est débité uniquement du prix d'acquisition et des frais d'acquisition des terrains achetés pour être mis en stock. Ces terrains sont destinés soit à être aménagés, soit à être utilisés (immédiatement ou ultérieurement) pour supporter des opérations d'accession.

Il n'est pas servi lorsque le terrain est destiné à une opération locative réalisée immédiatement ou programmée ultérieurement (réserves foncières inscrites en immobilisation).

L'enregistrement en stock du terrain acquis est constaté par le débit du compte 31 ou 33 et par le crédit du compte 4021 « Fournisseurs de stocks immobiliers ».

Le compte 601 est débité parallèlement par le crédit du compte 6031 soit à chaque opération, soit globalement en fin d'exercice.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 602 – Achats stockés – Autres approvisionnements**

Ce compte est débité du montant de tous les achats effectués pendant l'exercice concernant des matières ou fournitures consommables pour lesquelles sont tenus des comptes de stocks.

Les achats sont enregistrés pour leur montant TTC ou, s'il y a lieu, pour leur montant net de la TVA récupérable.

Lorsque, en fin d'exercice, la facture n'est pas parvenue, le compte 602 est débité par le crédit du compte 408 « Fournisseurs-factures non parvenues ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte - 603 – Variation des stocks**

Le compte 603 enregistre toutes les augmentations et toutes les diminutions relatives aux stocks de terrains, d'approvisionnements et d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.

Les soldes concrétisent la différence existant entre la valeur des stocks à la clôture de l'exercice (stock final ou de sortie) et la valeur desdits stocks à la clôture de l'exercice précédent (stock initial ou d'entrée).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6031 - Variation des stocks de terrains**

Le compte est :

- crédité de la valeur des terrains acquis par le débit du compte 601 « Achat de terrains », lors de l'acquisition ou globalement en fin d'exercice ;
- crédité par le débit du compte 31 en cas de transfert en stock d'un terrain inscrit en immobilisation ;
- débité, soit de la valeur des terrains en stock en cas de vente, soit de la valeur des terrains en stock affectés à une opération, par le crédit du compte 31 « Terrains à aménager ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6032 - Variation des stocks des approvisionnements**

Voir le commentaire du compte 322 « Fournitures consommables ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6037 - Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication**

Ce compte est crédité par le débit du compte 37 « Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### **Compte 604 Achats d'études et prestations de services – Travaux et honoraires**

Le compte 604 est débité du montant des facturations relatives à l'exercice dans le cadre du cycle de production de stocks immobiliers. Ces montants sont comptabilisés directement en compte de stock à chaque opération, ou globalement en fin d'exercice, par le crédit du compte 7133.

Le compte 604 est ventilé de la manière suivante :

*Compte 6041 Travaux*

*Compte 6042 Honoraires*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### **Compte 605 – Achats de matériel, équipements et travaux**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### **Compte 606 - Achats non stockés de matières et fournitures**

Ce compte est utilisé pour tous les produits non stockables ou non stockés parce que d'importance limitée.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

#### **Compte 6061 Fournitures non stockables**

À ce compte sont enregistrées des fournitures facturées à l'organisme, qui sont en général récupérables.

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

*Compte 60611 - Électricité*

La fourniture d'électricité dont celle afférente au chauffage et aux ascenseurs est comptabilisée à ce poste.

*Compte 60612 - Eau*

*Compte 60613 Gaz*

*Compte 60614 Chaleur*

*Compte 60615 Carburants et lubrifiants*

*Compte 60616 Combustibles*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

#### **Compte 6063 Fournitures d'entretien et de petit équipement**

Ce compte enregistre tout ce qui ne constitue ni une immobilisation, ni un stock (cf. commentaire du compte 215).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### **Compte 607 Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication**

Le compte 607 est débité par le crédit du compte client lors de l'entrée en stock d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication, pour le montant inscrit par ailleurs au compte 37 « Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication » (Cf. commentaire de ce compte).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 608 Frais annexes de construction**

Le compte 608 est utilisé pour enregistrer les frais annexes entraînés par la production des stocks immobiliers et comptabilisés directement au compte 3314 « Frais annexes ».

Il fonctionne dans les mêmes conditions que le compte 604 « Achats d'études et de prestations de services – Travaux et honoraires ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 609 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats**

Ce compte créditeur retrace les rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale. Il est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges concernés.

Afin de suivre distinctement les montants obtenus en fonction de la nature de la dépense initiale, ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- *Compte 6092 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Approvisionnements*
- *Compte 6094 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achats d'études et de prestations de services*
- *6095 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achat de matériel, équipements et travaux*
- *Compte 6096 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achats non stockés de matière et fournitures*
- *Compte 6098 Rabais, remises et ristournes non affectés*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 61/62 AUTRES CHARGES EXTERNES**

Ces comptes enregistrent les charges externes directement consommées par l'organisme autres que les achats et les dépenses de production de stocks. Ces charges comprennent notamment la sous-traitance générale et les services extérieurs.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 61 SERVICES EXTERIEURS**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 611 Sous-traitance générale**

Sont inscrites à ce compte les charges d'exploitation relatives aux immeubles de rapport et indispensables dans le cadre d'une location.

Les sous-comptes regroupent la totalité des charges de même nature, facturées par des entreprises ou prestataires de services extérieurs à l'organisme.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6111 Hygiène et sécurité**

Le compte 6111 est débité de toutes les charges relatives à l'enlèvement des ordures, au ramonage, aux vidanges, à la dératisation, à la surveillance de nuit, à la vérification des extincteurs, etc.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6112 Espaces verts**

Sont imputés à ce compte tous les travaux confiés à des entreprises, y compris l'entretien d'espaces libres divers.

M31	OCC	SA	Compte 6113 Chauffage
-----	-----	----	-----------------------

Figurent au compte 6113 toutes les charges de chauffage (P1 et P2) dont l'exploitation est confiée à une entreprise. Lorsque l'organisme gère le chauffage en régie, les factures de petit matériel de remplacement et de réparations sont comptabilisées à ce compte.

M31	OCC	SA	Compte 6114 - Nettoyage
-----	-----	----	-------------------------

Les charges afférentes aux travaux de nettoyage relatifs aux parties communes et confiés à des entreprises sont suivies à ce compte.

M31	OCC	SA	Compte 6115 – Frais de gestion d'immeubles
-----	-----	----	--

Voir le commentaire du compte 614.

M31	OCC	SA	Compte 6116 Ascenseurs
-----	-----	----	------------------------

Le compte 6116 enregistre les charges d'exploitation afférentes aux ascenseurs, y compris le prêt de matériel de remplacement. Les travaux de gros entretien et de réparation sont comptabilisés au compte 6152.

M31	OCC	SA	<b>Compte 612 Redevances de crédit bail et loyers des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation</b>
-----	-----	----	---

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6122 Crédit-bail mobilier*
- *Compte 6125 Crédit-bail immobilier*

Il s'agit de la location de biens en exécution de contrats de crédit-bail. Le crédit-bail, moyen de financement des immobilisations, donne à l'utilisateur du bien :

- d'une part, un droit de jouissance ;
- d'autre part, la possibilité d'acquérir le bien concerné soit en fin de contrat, soit au terme de périodes fixées à l'avance, moyennant le paiement du prix convenu.

Les sommes dues par l'utilisateur pendant la période de location au titre des redevances ou loyers constituent des charges d'exploitation et doivent être enregistrées au débit du compte 612.

Il n'y a pas lieu de distinguer au sein de la redevance, la part « amortissement » et la part « frais financiers ». L'annexe prévue par le plan comptable général donne une information détaillée sur :

- le coût d'entrée des immobilisations objet du contrat ;
- les dotations aux amortissements de l'exercice et cumulées incluses dans le montant de la redevance ;
- la ventilation des échéances (jusqu'à un an, de un à cinq ans, plus de cinq ans) ;
- le prix d'achat résiduel.

- *Compte 6127 Baux emphytéotiques, à construction ou à réhabilitation et autres*

Ce compte est débité du montant des redevances ou loyers, y compris ceux versés dans le cadre d'opérations d'usufruit locatif social (Voir les commentaires du compte 208).

M31	OCC	SA	<b>Compte 613 Locations</b>
-----	-----	----	-----------------------------

Sont inscrits à ce compte, les loyers afférents aux immeubles et au matériel loués pour les besoins propres de l'organisme (siège, bureaux, ateliers...).

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6132 Locations immobilières*
- *Compte 6135 Locations mobilières*

M31	OCC	SA	<b>Compte 614 Charges locatives et de copropriété</b>
-----	-----	----	---

Les charges facturées par des tiers relatives aux immeubles loués pour les besoins propres de l'organisme (siège, bureaux, ateliers...) sont comptabilisées à ce compte.

Toutefois, lorsque la gestion d'immeubles locatifs en copropriété est confiée à un syndic, le compte 614 n'est utilisé que si le montant des charges de copropriété n'a pas de caractère significatif justifiant leur ventilation dans les autres comptes par nature. Dans le cas contraire, les charges de copropriété sont ventilées de la manière suivante :

- Salaires et charges sociales (pour gardiennage, nettoyage, etc...) au compte 6115 ;
- Autres charges (eau, électricité, chauffage, etc...) aux comptes par nature dont elles relèvent.

Dans tous les cas, les honoraires du syndic sont inscrits au compte 6223 « Honoraires de syndic ».

M31	OCC	SA	<b>Compte 615 Entretien et réparations</b>
-----	-----	----	--

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 ne soit augmentée, ont pour objet de les conserver dans de bonnes conditions d'utilisation ou sont destinés à les remettre en bon état d'utilisation.

Pour indication des travaux concernés, il convient de se reporter à l'annexe « Liste indicative de classement des travaux ».

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

M31	OCC	SA	<b>Compte 6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers</b>
-----	-----	----	--

Les travaux d'entretien courant ont une périodicité généralement inférieure ou égale à un an. Il s'agit de petites réparations entraînées par la nécessité de la maintenance et de la gestion courante du patrimoine.

En principe, leur volume se maintient à un niveau relativement stable.

Une partie de ces charges est récupérable auprès des locataires, notamment les travaux effectués à l'intérieur des logements.

M31	OCC	SA	<b>Compte 6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers</b>
-----	-----	----	---

En complément du commentaire du compte 1572 auquel il convient de se rapporter, il est rappelé que les dépenses prévues en application de lois, règlements ou pratiques constantes de l'organisme et faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien, dès lors qu'elles ne sont pas comptabilisées comme un composant distinct, doivent faire l'objet d'une provision pour gros entretien à condition d'être prévues dans un programme pluriannuel de travaux identifiés par immeuble ou groupe d'immeubles.

Dans ce cas, le coût de ces charges de gros entretien est provisionné au compte 68157 « Provisions pour gros entretien » et donne lieu à une reprise au compte 78157 « Provision pour gros entretien » au cours de l'exercice où les dépenses sont effectuées.

Pour indication des travaux concernés susceptibles d'être provisionnés, il convient de se rapporter au tableau « liste indicative de classement des travaux ».



Il est rappelé que l'avis du Conseil national de la comptabilité n° 2004-11 du 23 juin 2004 précise que :

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

Ainsi, les redevances annuelles des contrats d'entretien (cf. du type P3-P3R dans les contrats de chauffage) sont comptabilisées obligatoirement à ce compte 6152. Elles ne peuvent en aucun cas être provisionnées au titre de la PGE.

M31	OCC	SA	Compte 6156 Maintenance
-----	-----	----	-------------------------

Ce compte regroupe tous les travaux ou prestations de maintenance sur les biens mobiliers propres à l'organisme (matériel informatique, logiciels, matériel électronique...).

M31	OCC	SA	<b>Compte 616 Primes d'assurances</b>
-----	-----	----	---------------------------------------

M31	OCC	SA	<b>Compte 617 Études et recherches</b>
-----	-----	----	--

Il s'agit d'études et de recherches d'ordre général ne pouvant être affectées à une opération, ni inscrites au compte 203 (voir les commentaires du compte) : études de marché, enquêtes sur les locataires, etc.

M31	OCC	SA	<b>Compte 618 Divers</b>
-----	-----	----	--------------------------

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6181 Documentation générale*
- *Compte 6183 Documentation technique*
- *Compte 6185 Frais de colloques, séminaires, conférences, congrès*

Ce compte enregistre les frais engagés pour ces manifestations à l'exclusion des frais de déplacements.

M31	OCC	SA	<b>Compte 619 Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs</b>
-----	-----	----	---

Ce compte créditeur fonctionne selon les mêmes principes que le compte 609. Il enregistre les rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale. Il est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges concernés.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 62 AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS</b>
-----	-----	----	---

Le compte 62 enregistre les charges externes correspondant principalement à l'intervention de tiers prestataires de services.

M31	OCC	SA	<b>Compte 621 Personnel extérieur à l'organisme</b>
-----	-----	----	---

Ce compte enregistre notamment les charges afférentes au personnel intérimaire ou mis à disposition à l'organisme.

Il se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6211 Personnel intérimaire*
- *Compte 6214 Personnel détaché ou prêté à l'organisme*

Le compte 6214 est débité du montant total facturé, sans ventilation des éléments constitutifs du montant à régler.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6221 Commissions et courtages sur achats**

Les commissions et courtages sur achats qui ne constituent pas un élément du prix d'acquisition sont à débiter à ce compte.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6222 Commissions et honoraires sur ventes**

Les commissions et honoraires sur ventes afférents à des opérations d'accession et versés à des tiers sont inscrits à ce compte. Toutefois, à la clôture de l'exercice, ces commissions et honoraires sont incorporés à la valeur des stocks dès lors qu'ils sont clairement identifiables et rattachables à des contrats de vente ou de réservation.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6224 Honoraires d'architectes**

Sont enregistrés à ce compte les honoraires autres que ceux liés à la construction ou à l'amélioration d'immeubles de rapport, et à la production des stocks immobiliers.

M31		
-----	--	--

**Compte 6225 Indemnité d'assistance technique du comptable**

Le troisième alinéa de l'article R.423-23 du CCH prévoit que « *le comptable public peut réaliser, pour le compte de l'office, des prestations n'ayant pas le caractère obligatoire qui résulte de sa fonction de comptable direct du Trésor. Le conseil d'administration peut alors décider de lui allouer une rémunération spécifique, selon des modalités déterminées par un arrêté interministériel du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement* »<sup>1</sup>.

Cette rémunération s'enregistre au débit du compte 6225.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6228 Divers**

Ce compte enregistre notamment :

- les rémunérations de gestion versées à des syndic ou à d'autres organismes. pour la gestion d'opérations immobilières individualisées ;
- **En M31**, la contribution au fonctionnement du service comptable public versée, à titre de participation, par l'office (art. R. 423-23 du CCH).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 623 Publicité, publications, relations publiques**

Les offices peuvent ventiler ce compte en vue d'un suivi par nature des dépenses de publicité, publications, annonces et insertions, à l'instar des subdivisions préexistantes pour les sociétés d'HLM.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 624 Transports de biens et transports collectifs du personnel**

<sup>1</sup> Arrêté interministériel du 20 octobre 2009 relatif à la rémunération spécifique des services du comptable public des offices publics de l'habitat dite « indemnité d'assistance technique »

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 625 Déplacements, missions et réceptions**

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 6251 Voyages et déplacements des administrateurs*  
Il s'agit des frais de transports, y compris les remboursements de l'utilisation de véhicules personnels, lorsque le déplacement ne comporte pas d'autres frais.
- *Compte 6256 Frais de déménagement*
- *Compte 6256 Missions*  
L'ensemble des frais supportés lors d'une mission (nourritures, logements, ou en M31, indemnités journalières) et le remboursement des frais de déplacements dus au personnel doivent être imputés à ce compte. Ces frais ne doivent pas figurer dans une subdivision du compte 64.
- *Compte 6257 Réceptions*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 626 Frais postaux et frais de télécommunications**

M3	OCC	SA
----	-----	----

**Compte 627 Services bancaires et assimilés**

Sont notamment comptabilisés dans ce compte les frais de garantie d'emprunts dus à la CGLLS.

Il est rappelé que ces montants peuvent le cas échéant être immobilisés par le crédit des comptes 722, dans les conditions précisées dans le commentaire du compte 21.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 628 Divers**

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6281 Concours divers (cotisations)*  
Sont notamment enregistrées dans ce compte les cotisations à la Société de garantie de l'accession (SGA).
- *Compte 6282 Charges de la mutualisation HLM*  
Ce compte enregistre la contribution versée par l'organisme HLM dans le cadre du dispositif de mutualisation financière entre organismes instauré par le pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement.
- *Compte 6283 Cotisations et prélèvements CGLLS*  
Ce compte enregistre les différentes contributions dont les organismes sont redevables auprès de la CGLLS : cotisation principale (L 452-4 CCH) et cotisation additionnelle (L 452-4-1 CCH).  
Les éventuelles pénalités associées à ces contributions sont comptabilisées au compte 6712 « Pénalités, amendes fiscales et pénales ».
- *Compte 6284 Frais de recrutement de personnel*  
Le compte 6284 est à utiliser en cas de recours à un intermédiaire (coût des annonces de recrutement parues dans la presse,...).
- *Compte 6285 Redevances*  
Il s'agit des redevances ou remboursements de frais versés à d'autres organismes d'HLM ou aux groupements qui assurent tout ou partie de la gestion de l'organisme dans le cadre d'une convention de gestion.

Constituant une prestation externe, ces frais sont inscrits en totalité au compte 6285, quelle que soit la nature des frais en question (en particulier les frais pour services informatiques et/ou comptables et les frais de gestion générale).

- *Compte 6288 Autres prestations diverses*

Ce compte enregistre, dans le cadre des contrats de partenariat public/privé (PPP), la part de la redevance versée par l'organisme relative aux frais d'exploitation mis en œuvre par le partenaire privé.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 629 Rabais, remises et ristournes obtenus sur autres services extérieurs**

Ce compte fonctionne selon les mêmes principes que le compte 609. Il s'agit des rabais, remises et ristournes obtenus hors facturation initiale. Ce compte est soldé en fin d'exercice par le crédit des comptes de charges concernés.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 63 IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 631 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (Administration des impôts)**

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6311 Taxes sur les salaires*
- *Compte 6312 Taxe d'apprentissage*
- *Compte 6313 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue*

Ce compte est utilisé pour tous les versements effectués au Trésor public.

- *Compte 6314 Cotisation pour défaut d'investissement obligatoire dans la construction*
- *Compte 6318 Autres impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)*
- *Compte 6319 Remboursements obtenus sur impôts, taxes et versements assimilés (administration des impôts)*

Ce dernier compte, qui retrace des atténuations de charges, n'est ouvert **qu'en M 31**. Il est crédité à l'appui d'un titre de recettes, des remboursements sur impôts, taxes et versements assimilés effectués par l'administration des impôts ou autres organismes concernés.

Les comptes 6339 et 6359 fonctionnent dans les mêmes conditions.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

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

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 6331 Versement de transport**

L'indemnité versée par l'employeur aux syndicats des transports (parisiens ou provinciaux) est enregistrée à ce compte.

M31	OCC	SA	Compte 6332 Allocation logement
-----	-----	----	---------------------------------

Sont comptabilisés à ce compte les versements au Fonds national d'aide au logement (FNAL)

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	Compte 6333 Participation des employeurs à la formation professionnelle continue
------------	------------	-----------	--

La quote-part de la participation versée aux organismes formateurs figure à ce compte.

M31	OCC	SA	Compte 6334 Participation des employeurs à l'effort de construction
-----	-----	----	---

Ce compte reçoit uniquement la participation versée sous forme de subvention.

M31	OCC		Compte 6336 Cotisations aux Centres de Formation et de Gestion de la Fonction Publique Territoriale
-----	-----	--	---

Des subdivisions du compte 6336 (ouvertes dans la comptabilité de l'ordonnateur **en M31**), doivent permettre aux offices de distinguer la cotisation versée au Centre national et celle payée aux centres de gestion.

M31			Compte 6339 Remboursements obtenus sur impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (autres organismes)
-----	--	--	--

Voir commentaire du compte 6319.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Administration des impôts)</b>
------------	------------	-----------	--

M31	OCC	SA	Compte 6351 Impôts directs (sauf impôts sur les bénéfices)
-----	-----	----	--

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *63512 Taxes foncières*

Ne figurent pas à ce compte les taxes annexes (ordures ménagères, etc...) qui sont enregistrées au compte 63513.

- *63513 Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères)*
- *63514 Taxes sur les véhicules des sociétés*

Les organismes doivent déclarer les voitures particulières qu'ils possèdent ou dont ils ont la disposition, et s'acquitter d'une taxe annuelle correspondante.

M31	OCC	SA	Compte 6352 Taxes sur le chiffre d'affaires non récupérables
-----	-----	----	--

Ce compte est utilisé pour enregistrer la TVA à taux réduit lorsque des travaux de conservation du patrimoine sont effectués par le personnel de l'organisme, notamment dans le cadre de régies.

À l'achèvement des travaux, on constate la TVA à taux réduit afférente aux charges de personnel en débitant le compte 6352 par le crédit du compte 4457 « Taxes sur le chiffre d'affaires collectées ».

M31	OCC	SA	Compte 6354 Droits d'enregistrement et de timbre
-----	-----	----	--

Figurent notamment à ce compte la taxe « différentielle » sur les véhicules à moteur (vignette auto).

M31			Compte 6359 Remboursements obtenus sur impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)
-----	--	--	--

Voir les commentaires du compte 6319.

M31	OCC	SA	<b>Compte 637 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Autres organismes)</b>
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 64 CHARGES DE PERSONNEL</b>
-----	-----	----	---------------------------------------

Ces charges sont constituées :

- Par l'ensemble des rémunérations du personnel de l'organisme ;
- Par des charges, au profit des salariés, liées à ces rémunérations.

M31	OCC	SA	<b>Compte 641 Rémunérations du personnel</b>
-----	-----	----	--

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 6411 Salaires et traitements*

Il est rappelé que les indemnités journalières versées par les organismes sociaux, ne constituent pas des produits et doivent, de ce fait, être enregistrées au crédit de ce compte.

- *Compte 6412 Congés payés*
- *Compte 6413 Primes et gratifications*

Ce compte enregistre également le montant des heures supplémentaires.

- *Compte 6414 Indemnités et avantages hors avantage en nature*

Ce compte enregistre les indemnités de licenciement, de résidence ou de transport, et les avantages versés au personnel, parmi lesquels figurent notamment les sommes attribuées aux salariés des organismes dans le cas d'accords d'intéressement.

- *Compte 6415 Supplément familial*
- *Compte 6417 Avantages en nature*

Lorsque l'organisme comptabilise les avantages en nature accordés à certains membres du personnel, le compte 6417 est débité par le crédit du compte 7913 « Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel ».

**En M31**, il s'agit d'une opération d'ordre budgétaire.

- *Compte 6418 Autres rémunérations*
- *Compte 6419 Remboursements sur rémunération du personnel*

Ce compte est spécifique à la **M31**. Il est crédité des remboursements sur rémunérations et charges sociales effectués par les organismes sociaux.

Le compte 6419 enregistre également les remboursements sur rémunérations en provenance du personnel. Auparavant comptabilisées au crédit du compte 6411 « Salaires et traitements », les indemnités journalières, versées par les organismes sociaux, seront désormais enregistrées au crédit du compte 6419 « Remboursements sur rémunération du personnel ».

Ces comptes à terminaison 9 ont pour vocation de retracer les atténuations de charges, ce qui est le cas pour les remboursements « à l'euro » (compensation). Tout remboursement à caractère forfaitaire est quant à lui assimilé à une subvention ou une participation et fait l'objet, à ce titre, d'une imputation au compte 74.

Les comptes 6459, 6479 et 6489 fonctionnent dans les mêmes conditions que le compte 6419.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 645 Charges de Sécurité sociale et de prévoyance</b>
------------	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6451 Cotisations à l'URSSAF*  
Est également comptabilisée dans ce compte, la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) portant sur les revenus d'activité et de remplacement dont la mise en œuvre est précisée par la circulaire du ministère des Affaires sociales n° 96-71 du 2 février 1996.
- *Compte 6452 Cotisations aux mutuelles*
- *Compte 6453 Cotisations aux Caisses de retraite (hors Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales)*
- *Compte 6454 Cotisations aux assurances chômage (Pôle emploi)*
- *Compte 6458 Cotisations à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales*
- *Compte 6458 Cotisations aux autres organismes sociaux*
- *Compte 6459 Remboursements sur charges de Sécurité Sociale et de Prévoyance*  
Ce compte est spécifique à la **M31**. Voir commentaire du compte 6419.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 647 Autres charges sociales</b>
------------	------------	-----------	---

**En M31**, les subventions imputées à ce compte doivent être justifiées dans les conditions fixées par le décret n 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement de la liste des pièces justificatives.

Le compte 647 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6471 Prestations directes - Instances représentatives*
- *Compte 6472 Comités d'entreprise et d'établissement*
- *Compte 6473 Comité d'hygiène et de sécurité*
- *Compte 6474 Comité des œuvres sociales*
- *Compte 6475 Médecine du travail, pharmacie*
- *Compte 6478 Autres*

Sont notamment comptabilisées à ce compte les taxes sur les contributions pour le financement des prestations complémentaires de prévoyance (article 8 de l'ordonnance n° 96-51 du 24 janvier 1996 relative aux mesures urgentes tendant au rétablissement de l'équilibre financier de la Sécurité sociale - articles L. 137-1 à L. 137-4 nouveaux du Code de la sécurité sociale, Instruction n° 96-042 M0 du 26 avril 1996). Ce compte est débité par le crédit du compte 431 « Sécurité sociale ».

- *Compte 6479 Remboursements sur autres charges sociales*

Ce compte est spécifique à la **M31**. Voir commentaire du compte 6419.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 648 Autres charges de personnel</b>
------------	------------	-----------	---

Ce compte enregistre les indemnités versées à d'anciens salariés au chômage.

Il se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6481 Autres charges de personnel - Rémunérations, indemnités*
- *Compte 6485 Autres charges de personnel - Charges sociales*
- *Compte 6489 « Remboursements sur autres charges de personnel »*

Ce compte est spécifique à la **M31**. Voir commentaire du compte 6419.

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>COMPTE 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</b>
------------	------------	-----------	---

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 651 Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires</b>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	<b>Compte 654 Pertes sur créances irrécouvrables</b>
------------	------------	-----------	--

<b>M31</b>	<b>OCC</b>	<b>SA</b>	Compte 6541 Perte sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme
------------	------------	-----------	---

Les pertes sur créances irrécouvrables qui présentent un caractère habituel eu égard notamment à la nature de l'activité, au volume des affaires traitées, sont enregistrées au débit de ce compte.

Ce compte est débité du montant des créances de loyers, charges et autres considérées comme irrécouvrables qu'elles aient fait l'objet ou non d'une provision par le crédit des comptes 411, 412, 414, 415, 416 ou 429.

Lorsque la créance a été provisionnée partiellement ou en totalité, la perte est compensée par une reprise égale au montant de la provision devenue sans objet (le compte 491 est débité par le crédit du compte 78174).

Les organismes doivent procéder au moins une fois par an, lors de l'arrêté des comptes, à un examen des créances douteuses pour déterminer celles qui sont irrécouvrables et qui doivent être inscrites au compte 654.

Postes du bilan	Postes du compte de résultat
Créances locataires et acquéreurs	Exploitation - compte 654 - comptes 68174 et 78174
Autres créances	Exceptionnel - compte 6714 - comptes 6876 et 7876

**En M31**, il est rappelé que les dispositions susvisées ont uniquement pour objet de faire disparaître de la comptabilité des créances jugées irrécouvrables, et non pas de dégager la responsabilité du comptable.



Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 65411 Locataires*
- *Compte 65412 Acquéreurs*
- *Compte 65415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires*
- *Compte 65418 Autres clients*

M31	OCC	SA	<b>Compte 6542 Perte sur créances irrécouvrables par décision du juge</b>
-----	-----	----	---

Ce compte enregistre à son débit les créances qui ont fait l'objet d'un effacement proposée par les commissions de surendettement et validé par une ordonnance du juge de l'exécution (art. L. 331-7-1 du Code de la consommation).

Cependant, seules les créances n'ayant pas fait l'objet d'une admission en non-valeur préalablement à leur effacement sont enregistrées à ce compte. Ce compte est débité en contrepartie du crédit du compte locataire concerné par l'effacement.

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 65421 Locataires*
- *Compte 65422 Acquéreurs*
- *Compte 65425 Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires*
- *Compte 65428 Autres clients*

M31	OCC	SA	<b>Compte 655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>
-----	-----	----	--

Le compte 655 enregistre la participation (quote-part de résultat) de l'organisme aux pertes du groupement dont il est membre.

Il est débité par le crédit du compte 458 « Membres – Opérations faites en commun et en GIE ».

M31	OCC	SA	<b>Compte 658 Charges diverses de gestion courante</b>
-----	-----	----	--

Figure notamment à ce compte l'indemnité forfaitaire, allouée par le conseil d'administration aux administrateurs exerçant une activité salariée et destinée à compenser la perte de salaire qu'ils subissent du fait de leur absence, pendant les heures de travail à l'occasion de leur participation à des réunions au sein de l'organisme (art. R 421-10 CCH ; article applicable aux OPH et aux sociétés – sur ce sujet, cf. clauses types des sociétés).

Le compte 658 peut être utilisé également afin de suivre les charges pour lesquelles il n'existe pas de comptes spécifiques.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 66 CHARGES FINANCIÈRES</b>
-----	-----	----	--------------------------------------

Toute charge financière est comptabilisée comme telle, quelque soit son caractère habituel ou exceptionnel, qu'elle concerne l'exercice en cours ou un exercice antérieur.

Cette règle ne s'applique pas aux charges financières imputées directement au coût de production des stocks immobiliers.

M31	OCC	SA	<b>Compte 661 Charges d'intérêts</b>
-----	-----	----	--------------------------------------

**En M31**, ce compte se subdivise de la manière suivante (pour les sociétés, ces sous-comptes s'utilisent selon les besoins de la gestion et de la présentation du compte de résultat) :

- *Compte 6611 Intérêts des emprunts et dettes*

*66111 - Réserves foncières*

*66112 - Opérations locatives*

*661121 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Crédits relais - Avances*

*661122 - Opérations locatives - Financement définitif*

*6611221 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Financement définitif*

*6611222 - Opérations locatives démolies ou cédées*

*6611223 - Opérations locatives- Sorties de composants*

*661123 - Intérêts compensateurs*

*661124 - Intérêts de préfinancement consolidables*

*66113 - Grosses réparations (en voie d'extinction)*

*66114 - Accession à la propriété (crédits relais et préfinancement)*

Ce compte ne concerne que les intérêts non imputables au coût de production des stocks immobiliers. Il se subdivise de la façon suivante :

*661141 « Emprunts PSLA »*

*661142 « Autres emprunts »*

*66115 - Gestion de prêts, accession*

*66116 - Opérations d'aménagement*

*66118 - Autres destinations*

Cette subdivision concerne notamment les emprunts non affectés, les concours bancaires courants et autres crédits de trésorerie, les financements de bâtiments administratifs.

Pour les offices, ce compte enregistre également dans le cadre des contrats de partenariat publics/privés (PPP), la part de la redevance relative au coût de financement de l'investissement réalisé. Cette part correspond aux charges financières souscrites par le partenaire privé que ce dernier répercute à l'organisme en application des dispositions du contrat.

		SA	<b>Compte 664 Pertes sur créances liées à des participations</b>
--	--	----	--

Seule la perte nette sur créances liées à des participations est à enregistrer à ce compte.

		SA	<b>Compte 665 Escomptes accordés</b>
--	--	----	--------------------------------------

M31	OCC	SA	<b>Compte 666 Pertes de change</b>
-----	-----	----	------------------------------------

M31	OCC	SA	<b>Compte 667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>
-----	-----	----	--

Ce compte enregistre les charges nettes résultant des cessions de valeurs mobilières de placement lorsque celles-ci se traduisent par une moins-value (voir le commentaire du compte 50).

M31	OCC	SA	<b>Compte 668 Autres charges financières</b>
-----	-----	----	--

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6681 Mali provenant des clauses d'indexation des emprunts*

Ce compte enregistre notamment le montant de la majoration des annuités (capital et intérêts) résultant d'une clause d'indexation des emprunts.

- *Compte 6688 Autres*

Sont comptabilisées notamment à ce compte les pénalités payées à l'occasion d'un remboursement anticipé d'emprunt.

M31			<b>Compte 669 Réductions de charges financières</b>
-----	--	--	---

*Compte 6691 Bonifications d'intérêts reçues*

Ce compte est utilisé essentiellement pour comptabiliser les bonifications d'intérêts dans le cas d'emprunts bonifiés par l'État pour des opérations initiées antérieurement au 25 août 1984.

Le compte 6691 est crédité par le débit du compte 4432 « Bonifications sur emprunts ».

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 67 CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	<b>Compte 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	<b>Compte 6711 Intérêts moratoires - Pénalités sur marchés (et débits payés sur achats et ventes)</b>
-----	-----	----	---

Pour mémoire, les intérêts moratoires, pénalités sur marchés et débits payés sur achats et ventes, à la charge de l'organisme, ne constituent pas un élément du coût de production des immobilisations ou des stocks (ou encours).

M31	OCC	SA	<b>Compte 6714 Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice</b>
-----	-----	----	---

Sont enregistrées à ce compte, les créances autres que celles générées normalement par l'exploitation et débitées au compte 654 (voir le commentaire de ce compte).

M31	OCC	SA	<b>Compte 6718 Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>
-----	-----	----	---

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- 67182 *Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs*

Il s'agit des frais de montage, de remise en état et de commercialisation internes ou externes rattachés à l'immeuble vendu qui viennent en déduction de la plus value sur cession de l'immeuble (Cf. commentaire du compte 10685).

Le compte 67182 est débité par le crédit du compte 79182 « Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs » afin d'isoler les frais (déjà comptabilisés en charges d'exploitation) qui viendront en déduction de la plus-value nette sur cessions immobilières à affecter au compte 10685.

- 67188 *Autres*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

### Compte 672 Charges sur exercices antérieurs

Ce compte enregistre à son débit :

- Les charges sur exercices antérieurs qui n'auraient pas pu faire l'objet d'un rattachement à l'exercice qu'elles concernent (montant non évaluable), à l'exception des charges financières qui sont inscrites directement au compte 66 ;
- **En M31**, les rémissions de mandats annulés sur exercice clos.

En cours de période, les offices qui utilisent le compte 672 pour enregistrer des charges sur exercices antérieurs sont tenus de les répartir au moins en fin d'exercice entre les charges d'exploitation et les charges exceptionnelles en fonction de leur nature.

Il est recommandé d'ouvrir des sous-comptes permettant de retracer au fur et à mesure ces dépenses en fonction de leur nature, afin de pouvoir les créditer par le débit des comptes de charges par nature concernés, soit immédiatement, soit globalement en fin d'exercice.

Ce compte ne doit pas être utilisé pour effectuer les régularisations de charges locatives sur les exercices antérieurs.

Le compte 672 est obligatoirement soldé en fin d'exercice (**en M31**, par opération d'ordre non budgétaire, à l'appui d'une pièce justificative ventilant le montant des subdivisions du compte 672 dans les différents comptes par nature correspondants) et n'apparaît jamais au compte de résultat.

Il est rappelé que le montant des charges sur exercices antérieurs doit figurer en rappel au compte de résultat. **En M31**, ce montant doit en outre être détaillé dans le tableau 20 de l'annexe V du compte financier.

M31		
-----	--	--

### Compte 673 Titres annulés (sur exercices antérieurs)

Ce compte se subdivise en 2 sous-comptes :

- 6731 « *Titres annulés sur exercices antérieurs (hors réduction de récupération des charges locatives)* »
- 6732 « *Réduction de récupération des charges locatives (sur exercices antérieurs)* ».

Le compte 673 enregistre l'annulation des titres de recettes se rapportant à la section de fonctionnement émis au cours de l'exercice précédent ou d'un exercice antérieur.

Il est débité soit par le crédit du compte de débiteur où figure le titre en reste à recouvrer, soit par le crédit du compte 466 « Excédents de versement » si le titre d'origine a été recouvré.

Les annulations de recettes ont généralement pour objet de rectifier des erreurs matérielles. Elles sont constatées au vu de titres rectificatifs, représentés matériellement par un mandat, établis par l'ordonnateur et comportant les références du titre de recettes initial.

Le compte 6732 permet d'effectuer des ajustements éventuels lors des régularisations de charges locatives (voir commentaire des comptes 418 et 4195).

M31	OCC	SA	<b>Compte 675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut</b>
-----	-----	----	--

La cession d'une immobilisation ou sa mise au rebut entraîne :

- D'une part, son retrait du bilan par annulation de sa valeur comptable à la date de l'opération ;
- D'autre part, en cas de cession à un tiers, une créance sur celui-ci du montant du prix de cession.

Il est rappelé que la valeur comptable est égale à la différence entre la valeur brute et les amortissements pratiqués.

Le compte 675 est débité du montant de la valeur comptable ainsi obtenue des éléments d'actif cédés ou sortis du patrimoine.

En contrepartie, en cas de cession à titre onéreux, 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 ».

Le compte 675 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6751 Immobilisations incorporelles*
- *Compte 6752 Immobilisations corporelles*

*67521 Composants remplacés*

Ce compte enregistre les valeurs nettes comptables des composants remplacés à l'occasion de travaux.

*67522 Immobilisations corporelles cédées*

Ce compte permet de chiffrer les plus-values de cession par comparaison avec le compte 7752.

*67523 Immobilisations corporelles démolies ou mises au rebut*

- *Compte 6756 Immobilisations financières*

M31	OCC	SA	<b>Compte 678 Autres charges exceptionnelles</b>
-----	-----	----	--

Le compte 678 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6781 Mali provenant de clauses d'indexation*
- *Compte 6786 Dépenses liées à des sinistres*

Toutes les charges consécutives à un sinistre (réparations...), susceptibles ou non d'être remboursées par une assurance, doivent nécessairement être comptabilisées à ce compte, quelle que soit la probabilité de remboursement ultérieur.

En cas de destruction total ou partielle d'un bien, lorsqu'il y a production ou acquisition d'une nouvelle immobilisation, cette dernière est comptabilisée à l'actif (Cf. commentaire du compte 7784).

- *Compte 6788 Charges exceptionnelles diverses*

*67881 Remboursement de l'aide publique*

Ce compte enregistre le remboursement de tout ou partie des subventions consécutif à une vente ou à une démolition du patrimoine.

Dans le cas de la vente d'un immeuble, le remboursement de l'aide publique correspondante vient en déduction de la plus value sur cession de l'immeuble (Cf. commentaire du compte 10685).

67888 Autres

Sont comptabilisés notamment dans ce compte les remises gracieuses de dettes ainsi que l'inscription en charges des éléments d'actif immobilisés suite à abandon de projets.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS</b>
-----	-----	----	---

Les méthodes d'amortissement utilisées par l'organisme sont obligatoirement décrites dans la partie littéraire de l'annexe présentant les méthodes d'évaluation des postes de l'actif.

Les dotations aux provisions pratiquées par l'organisme sont également détaillées dans la partie littéraire de l'annexe.

M31	OCC	SA	<b>Compte 681 Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges d'exploitation</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	Compte 6811 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	68111 Immobilisations incorporelles
-----	-----	----	-------------------------------------

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

Pour les OPH, ce compte se subdivise de la manière suivante :

- 681112 Bail emphytéotique
- 681113 Bail à construction
- 681114 Bail à réhabilitation
- 681115 Droit d'usufruit locatif social
- 681118 Autres immobilisations incorporelles

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

Compte	Désignation des immobilisations à amortir	Durée d'amortissement	Compte d'amortissement
201	Frais d'établissement	5 ans maximum	2801
203	Frais de recherche et de développement	Durée d'utilisation	2803
205	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	Durée d'utilisation	2805
208	Autres immobilisations incorporelles : - Bail emphytéotique - Bail à construction - Bail à réhabilitation - Droit d'usufruit locatif social - Autres Immobilisations incorporelles	Durée des baux, de la convention d'usufruit ou d'utilisation des immobilisations	2808

Les précisions et rappels ci-dessous complètent les commentaires des comptes 21, 28 et 29 correspondants :

Le règlement CRC n° 99-03 relatif au plan comptable général, complété du règlement CRC n° 2002-10 du 12 décembre 2002, a redéfini les notions de dépréciation et d'amortissement d'un actif (cf. commentaire des comptes 28 et 29).

Article 322-1.4 : « *La dépréciation d'un actif est la constatation que sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.* » (l'article 322-1 reprend les définitions des différentes valeurs énoncées dans le règlement CRC n° 2002-10).

Article 322-1.3 : « *L'amortissement d'un actif est la répartition systématique de son montant amortissable en fonction de son utilisation* » (voir compte 28).

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

« *Le mode d'amortissement est la traduction du rythme de consommation des avantages économiques attendus* ».

En matière de logement social, l'amortissement est calculé de manière linéaire (avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil national de la comptabilité).

Les amortissements sont déterminés par le plan d'amortissement propre à chaque type d'actif, tels qu'ils sont arrêtés par le conseil d'administration, en respectant le principe général de droit comptable de prudence.

Dès l'inscription à un compte d'immobilisation d'un bien soumis à amortissement, un plan d'amortissement correspondant à ce bien doit être établi sur les bases décidées par le conseil d'administration.

La date de départ du calcul de l'amortissement est la date de mise en service de l'immeuble.

En conséquence, la première annuité d'amortissement doit être réduite prorata temporis pour tenir compte de la période écoulée entre le début de l'exercice et la date de mise en service de l'immeuble.

Le prorata temporis s'apprécie en jours.

Par ailleurs, tant qu'une immobilisation demeure en service, elle doit être conservée au bilan, même si elle est totalement amortie, jusqu'à l'époque de sa disparition pour cause de cession ou de destruction.

Les subdivisions du compte 68112 sont les suivantes :

681122 Agencements et aménagements de terrains

681123 Constructions

6811231 Bâtiments

68112311 Immeubles de rapport

6811231101 Structure

6811231102 Menuiseries extérieures

6811231103 Chauffage collectif

6811231104 Chauffage individuel

6811231105 Étanchéité

6811231106 Ravalement avec amélioration

6811231107 Électricité

6811231108 Plomberie sanitaire

6811231109 Ascenseurs

6811231110 Équipements de sécurité

6811231111 Aménagements extérieurs

6811231112 Aménagements intérieurs sur équipements communs

6811231118 Autres composants

Synthèse des modalités d'amortissement des immobilisations corporelles :

N° compte	Type d'immobilisation à amortir	Durée d'amortissement
212	Agencements et aménagements de terrains	Durée d'utilisation
2131	Bâtiments	Selon composants (voir ci-après)
2138	Voiries et réseaux divers – Ouvrages d'infrastructure	Durée d'utilisation
2141	Bâtiments sur sol d'autrui	Selon 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	Selon 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 composants est obligatoirement pratiqué selon le mode linéaire.

Pour plus de précisions sur la ventilation par composants, voir le commentaire du compte 21311, et l'avis n° 2004-11 du CNC.

Les organismes avaient en outre une contrainte supplémentaire, résultante de la règle dite de l'équilibre des amortissements techniques et financiers (ou règle AT – AF), selon laquelle les amortissements globaux cumulés des immobilisations locatives devaient être au moins égaux au montant cumulé des remboursements de la totalité des emprunts contractés pour le financement de ces opérations. Dans le cas où, globalement, le cumul des amortissements pratiqués d'après les plans initiaux d'amortissements était inférieur au cumul des amortissements financiers, il devait être procédé à la constitution de dotations aux amortissements dérogatoires (compte 145) en complément des dotations prévues initialement et dans la limite des valeurs amortissables.

La règle de l'équilibre AT – AF a été supprimée à compter de l'exercice comptable 2014. Un dispositif de suivi prévu aux articles R 423-9 et R 423-70 du CCH se substitue à cette règle.

*68112315 Bâtiments administratifs*

Ce compte est à ventiler selon les mêmes modalités que celles exposés au compte 68112311.

*68112318 Autres ensembles immobiliers*

Ce compte est à ventiler selon les mêmes modalités que celles exposés au compte 68112311.

*6811234 Travaux d'amélioration*

Ce compte enregistre les dotations aux amortissements des réhabilitations antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et non retraitées en composants. Ce compte est donc en voie d'extinction (Cf. commentaire du compte 2134).



*6811235 Agencements et aménagements des constructions*

Ce compte est en voie d'extinction (Cf. commentaire du compte 2134).

*6811238 VRD et ouvrages d'infrastructure*

*681124 Constructions sur sol d'autrui*

*6811241 Bâtiments*

*68112411 Immeubles de rapport*

Ce compte se ventile selon les mêmes modalités que celles exposés au compte 68112311.

*68112415 Bâtiments administratifs*

Ce compte se ventile selon les mêmes modalités que celles exposés au compte 68112311.

*68112418 Autres ensembles immobiliers*

Ce compte se ventile selon les mêmes modalités que celles exposés au compte 68112311.

*6811244 Travaux sur immeubles reçus en affectation*

*6811245 Agencements et aménagements des constructions*

*6811248 VRD et ouvrages d'infrastructure*

*681125 Installations techniques matériel et outillage*

Ce compte se ventile comme le compte 215.

*681128 Autres immobilisations corporelles*

*6811281 Agencements et aménagements divers*

*6811282 Matériel de transport*

*6811283 Matériel de bureau et matériel informatique*

*6811284 Mobilier*

*6811288 Immobilisations corporelles diverses*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

Compte 6812 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir

Ces dotations sont destinées à amortir les « charges à répartir sur plusieurs exercices » débitées au compte 481.

Ces charges à répartir (voir les commentaires du compte 481) permettent un échelonnement comptable d'une charge dans le temps. Leur amortissement doit être aussi rapide que possible, et doit débiter dès l'année d'inscription à ce compte.

Il convient de noter que le compte 6812 est débité par le crédit des sous-comptes 481 concernés : ceux-ci se réduisent progressivement jusqu'à leur solde complet (il n'y a pas de comptes d'amortissements). Le compte 481 figure, de ce fait, au bilan pour sa valeur nette.

- *68126 Frais d'émission des emprunts*  
Voir le commentaire du compte 4816.

- *68127 Grosses réparations*

Ce compte, en voie d'extinction, n'est pas prévu dans le plan comptable applicable aux sociétés (voir le commentaire du compte 4817).

M31	OCC	SA	Compte 6815 Dotations aux provisions d'exploitation
-----	-----	----	---

Le compte 6815 se subdivise comme suit :

- *68151 Provisions pour risques*

Ce compte est débité par le crédit du compte 151. Il enregistre notamment les dotations pour risques des opérations immobilières. Celles-ci doivent être calculées de façon à amener les provisions constituées à cet effet à un niveau correspondant à la perte probable évaluée de façon aussi objective que possible.

- *68157 Provisions pour gros entretien*

Ce compte enregistre la dotation à la provision pour gros entretien (compte 1572 « Provisions pour gros entretien »).

Les dotations aux provisions pour gros entretien sont constituées selon un plan pluriannuel d'entretien, conformément aux principes exposés pour le compte 1572.

La dotation annuelle au compte de provision pour gros entretien est décidée par le conseil d'administration.

La liste indicative des charges de gros entretien pouvant faire l'objet de provisions pour gros entretien est la suivante :

- travaux d'entretien des couvertures et traitement des charpentes ;
- travaux d'entretien des descentes d'eau usées et pluviales ;
- travaux de peinture des façades, traitement, nettoyage (hors ravalement avec amélioration) ;
- travaux de réparation des menuiseries ;
- travaux de peinture des parties communes et menuiseries ;
- travaux de remplacement des équipements intérieurs chez les locataires (hors opérations lourdes de remplacement de la plomberie et des sanitaires et, pour ce qui relève des remises en état des logements, seules les remises en état futures, identifiées au-delà du rythme normal correspondant au taux de rotation, pourront faire l'objet d'une provision.) ;
- travaux d'entretien des aménagements extérieurs ;
- travaux d'entretien important des équipements : sur ascenseurs, chaudières, électricité... ;
- curage des égouts ;
- travaux d'élagage, etc.

- *68158 Autres provisions pour charges*

Ce compte est subdivisé comme suit :

- *681581 « provision pour remise en état de biens en usufruit locatif social »*
- *681588 « autres »*

Il est débité par le crédit des comptes 1581 « provision pour remise en état de biens en usufruit locatif social » et 1588 « autres ».

M31	OCC	SA	Compte 6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles
-----	-----	----	---

Ce compte est débité par le crédit des comptes de provisions concernés (comptes 290, 291, 292 et 293).

Tout amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif jugé non irréversible doit être couvert par une provision : il ne saurait y avoir de compensation avec une plus-value sur d'autres éléments.

Le compte 6816 se subdivise de la manière suivante :

- 68161 Immobilisations incorporelles
- 68162 Immobilisations corporelles

M31	OCC	SA	Compte 6817 Dotations pour dépréciations des actifs circulants
-----	-----	----	--

Le compte 6817 se subdivise comme suit :

- 68173 Stocks et en cours

Ce compte est débité par le crédit d'une subdivision du compte 39 qui doit enregistrer notamment les pertes probables sur les immeubles en stocks. Pour l'accession, il n'y a lieu de constituer une provision pour dépréciation que lorsque le prix de vente risque d'être inférieur au coût de production.

- 68174 Créances

Ce compte est débité par le crédit des subdivisions concernées du compte 491. Il peut également être débité par le crédit des comptes 495 et 496.

M31	OCC	SA	<b>Compte 686 Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges financières</b>
-----	-----	----	--

Le compte 686 se subdivise comme suit :

*Compte 6861 Dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations*

L'amortissement des primes s'effectue par annuités constantes durant toute la durée de l'emprunt. Toutefois, le conseil d'administration peut décider d'un amortissement plus rapide.

Ce compte est débité par le crédit du compte 169.

*Compte 6862 Dotations aux amortissements des charges financières à répartir*

*Compte 6863 Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir*

*Compte 6865 Dotations aux provisions financières*

Ce compte est débité par le crédit du compte 152.

*Compte 6866 Dotations pour dépréciations des éléments financiers*

*68662 Immobilisations financières*

Ce compte est débité par le crédit des comptes 296, 297 en cas de dépréciation des participations et créances rattachées, des autres immobilisations financières.

*68665 Valeurs mobilières de placement*

Ce compte est débité par le crédit du compte 590 en cas de dépréciation des valeurs mobilières de placement.

Il ne peut y avoir compensation par une plus-value d'autres valeurs.

M31	OCC	SA	<b>Compte 687 Dotations aux amortissements et aux provisions - Charges exceptionnelles</b>
-----	-----	----	--

Les subdivisions du compte 687 sont débitées par le crédit des comptes d'amortissements et de provisions concernés des seules dotations ayant un caractère exceptionnel.

*Compte 6871 Dotations aux amortissements exceptionnels des immobilisations*

*Compte 6875 Dotations aux provisions exceptionnelles*

*Compte 6876 Dotations aux dépréciations exceptionnelles*

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 69 PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	<b>Compte 691 Participations des salariés aux résultats</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	<b>Compte 695 Impôts sur les bénéfices</b>
-----	-----	----	--

Ce compte doit être ouvert par les organismes redevables de l'impôt sur les sociétés.

PROJET

PROJET

# CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS

La classe 7 regroupe les comptes destinés à enregistrer dans l'exercice les produits par nature, y compris ceux concernant les exercices antérieurs qui se rapportent :

- à l'exploitation normale et courante (comptes 70 à 75) ;
- à la gestion financière (compte 76) ;
- aux opérations exceptionnelles (compte 77).

Figurent également dans les comptes de produits :

- le compte 78 « Reprises sur amortissements et provisions » comportant les subdivisions distinguant les reprises sur charges calculées d'exploitation, financières ou exceptionnelles ;
- le compte 79 « Transferts de charges ».

Les comptes 70 à 77 enregistrent le montant des droits et créances nés au cours de l'exercice au profit de l'organisme par le débit des comptes de classes 4 et 5. Ces comptes ne peuvent être débités que lors de la réduction du montant des droits ci-dessus, mais en aucun cas lors d'affectation de dépenses à une recette déterminée (principe de non compensation).

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 70 PRODUITS DES ACTIVITÉS</b>
-----	-----	----	---

Ce compte englobe les produits provenant des activités de production de stocks, de gestion des immeubles de rapport, de prestations de services et d'activités annexes.

M31	OCC	SA	<b>Compte 701 Ventes d'immeubles</b>
-----	-----	----	--------------------------------------

Le compte 701 est crédité du prix de vente des immeubles en stocks, lors de la signature du contrat de vente définitif, par le débit du compte 412 « Créances sur acquéreurs ».

Si le lot n'a pas été livré à la fin de l'exercice, le compte 701 est débité par le crédit du compte 4872 « Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours ». Ce dernier compte est débité lors de la livraison à l'acquéreur par le crédit du compte 701.

Il est à noter que ce compte ne peut être utilisé pour les ventes de logements locatifs et de réserves foncières qui constituent des cessions d'immobilisations.

Ce compte est subdivisé comme suit :

- *Compte 7011 Terrains lotis*
- *Compte 7012 Opérations groupées, constructions neuves*

Ce compte enregistre notamment les opérations en PSLA (levée d'option), les VEFA et les ventes sous actes notariés.

- *Compte 7013 Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente*
- *Compte 7014 Maisons individuelles (CCMI)*
- *Compte 7017 Autres immeubles*

Ce compte enregistre notamment les ventes d'immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.

- *Comptes 7018 Autres terrains destinées à la vente*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 703 Récupération des charges locatives**

La récupération des charges locatives est fixée de façon limitative par les dispositions de l'article L 442-3 du CCH et par celles du décret modifié n° 82-955 du 9 novembre 1982.

Seules les charges réelles qui doivent être justifiées peuvent être récupérées. La récupération par voie de provisions appelées périodiquement est autorisée mais une régularisation est indispensable chaque année par unité de gestion.

En fin d'exercice, il est procédé à une comparaison globale au titre de la période en cours, entre le montant des acomptes quittancés et le montant total des charges récupérables.

Le compte 703 est alors ajusté, en cas d'insuffisance d'acompte, par le débit du compte 418 ou, en cas d'excédent d'acompte, par le crédit :

- **En M31** : du compte 411 concerné (régularisations individuelles) ou du compte 4195 (régularisation globale)
- Pour les autres organismes : du compte 4195.

Ne doivent figurer au compte 703 que les charges effectivement quittancées à des locataires en place, à l'exclusion des charges des logements vacants. Les pertes sur recettes de charges des logements vacants font toutefois l'objet d'un suivi extra-comptable ou en comptabilité analytique.

Le compte 703 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7031 Charges et prestations communes*  
Ce compte est crédité de toutes les charges récupérées ayant pour origine des dépenses communes hors du logement proprement dit : frais relatifs aux parties communes, éclairage, ascenseurs, espaces verts, etc .....
- *Compte 7032 Impôts, taxes locatives et droits*  
Sont comptabilisés à ce poste le droit de bail et les taxes locatives annexes à la taxe foncière ainsi que les autres taxes, telle que la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux en Ile de France.
- *Compte 7033 Fournitures individuelles*  
Le compte 7033 ne doit enregistrer que les fournitures à l'intérieur du logement : chauffage, eau chaude, eau froide,.....
- *Compte 7035 Réparations locatives*  
Ces réparations sont effectuées par l'intermédiaire de l'organisme pour des raisons de commodité et de rapidité, essentiellement à l'intérieur des logements, et facturées aux locataires parce qu'étant normalement à leur charge, en application de la réglementation en vigueur.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 704 Loyers**

Seuls, les loyers effectivement quittancés à des locataires en place sont enregistrés au crédit du compte 704. Les pertes sur recettes de loyers des logements vacants sont suivis de manière extra-comptable ou en comptabilité analytique.

Le compte 704 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7041 Loyers des logements non conventionnés*  
Ces loyers sont en général payables d'avance. Il convient de pouvoir identifier parmi eux les loyers payables à terme échu.
- *Compte 7042 Supplément de loyer*  
Ce compte enregistre la totalité des sommes appelées au titre de l'article L. 441-3 du CCH.

- *Compte 7043 Loyers des logements conventionnés*

Il est rappelé que tous ces loyers sont payables à terme échu.

- *Compte 7044 Loyers commerciaux*

- *Compte 7045 Garages et parkings*

Ce compte est utilisé dans le cas où la location des garages ou des parkings fait l'objet d'une rubrique particulière sur la quittance de loyer. Peuvent être inscrites à ce compte les éventuelles locations de jardins ou de locaux annexes divers.

- *Compte 7046 Résidences pour étudiants - Foyers et résidences sociales*

Ce compte enregistre les loyers et redevances quittancés aux occupants dans le cas de gestion directe par l'organisme HLM et les redevances quittancées auprès des organismes gestionnaires.

- **Compte 7047 Loyers des logements en location-accession et accession**

*70471 Loyers des logements en location-accession*

Le compte 70471 enregistre uniquement la fraction de la redevance représentant l'indemnité de jouissance (voir les commentaires du compte 1654).

*70472 Loyers des logements en accession*

Il s'agit des loyers des logements en accession invendus tant que ces logements restent inscrits en compte de stocks (compte 358 ou 37).

Les redevances accessoires perçues en application du contrat de location de ces logements (cave, cellier, parking,...) sont également enregistrées dans ce compte avec le loyer du logement.

- *Compte 7048 Autres*

Sont comptabilisées notamment dans ce compte les indemnités d'occupation par des occupants sans droit ni titre (bail résilié,...).

M31	OCC	SA	<b>Compte 706 Prestations de services</b>
-----	-----	----	---

Figurent à ce compte les prestations relatives à tous les services afférents aux activités de prêteur, promoteur, gestionnaire.

Le compte 706 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7061 Rémunération de gestion, location- attribution, location-vente*

- *Compte 7062 Rémunération sur gestion de prêts*

La rémunération attachée par contrat, indépendamment des intérêts, à la gestion du prêt est comptabilisée au compte 7062.

Exemples :

- rémunération pour frais de gestion des prêts HLMA. ;
- rémunération de gestion des prêts PAP versés par les prêteurs primaires ;
- quote-part d'assurance.

- *Compte 7063 Autres produits des activités d'accession*

Ce compte ne doit pas être utilisé pour comptabiliser les produits relatifs à la production stockée (imputation de coûts internes).

**Pour les sociétés**, ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *70631 Sociétés sous égide*



Les organismes enregistrent à ce compte les prestations de services engagées pour le compte de la société sous égide dans le cadre de programmes d'accession.

- *70632 Prestations de services à des personnes physiques*

Il s'agit de la rémunération prévue au contrat de prestations de services (CPS) dans le cas d'opérations en secteur diffus.

- *70638 Autres produits*

- *Compte 7064 – Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation*

Ce compte enregistre les prestations de services effectuées au profit de tiers (organismes HLM, collectivités territoriales, Foncière logement...) dans le cadre notamment d'opération de construction, d'aménagement, de commercialisation, de rénovation ou de démolition.

- *Compte 7065 Copropriétés et administration de biens*

Ce compte enregistre toutes les prestations et les honoraires facturés par l'organisme dans le cadre des activités de gestion de syndic de copropriété, ou d'administration de biens.

- *Compte 7066 Gestion d'immeubles appartenant à des tiers*

Les tiers peuvent être d'autres organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte, l'État, des collectivités locales, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

À ce compte, seule, la rémunération afférente à la gestion est créditée.

- *Compte 7067 Prestations de services aux SCCC*

Le compte 7067 est exclusif aux sociétés, et enregistre les prestations effectuées pendant la période de gestion des SCCC. Il se subdivise de la façon suivante :

- *70671 Gestion des SCCC*

- *70672 Gestion des prêts*

Ce compte enregistre la rémunération de gestion des prêts reversée par les SCCC (HLM/A, PAP...).

- *Compte 7068 Autres prestations de services*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 708 Produits des activités annexes**

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7081 Produits des services accessoires*

Il s'agit de services payants (bains, douches par exemple).

- *Compte 7083 Locations diverses*

Ce compte n'enregistre que les locations sortant de l'objet principal des organismes HLM : locations de jardins (non rattachés à une habitation), de matériels, ou de biens mobiliers.

- *Compte 7085 Frais accessoires facturés*

Ce compte enregistre notamment le remboursement des frais d'administration des immeubles en gérance.

- *Compte 7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM*

Ce compte enregistre la récupération de charges auprès d'un autre organisme dans le cadre d'un groupement de fait ou de droit géré en totalité ou en partie par l'organisme HLM.

- *Compte 7088 Autres produits d'activités diverses*

Ce compte enregistre notamment la participation des locataires aux dépenses de travaux d'économie d'énergie, ainsi que le produit de la vente d'électricité issue de l'exploitation de panneaux solaires photovoltaïques.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 71 PRODUCTION STOCKÉE (OU DÉSTOCKAGE)**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 713 Variation des stocks**

Les subdivisions du compte 713 concrétisent la différence existant entre la valeur de la production stockée (valeur brute des stocks) à la clôture de l'exercice et la valeur de la production stockée à la clôture de l'exercice précédent, compte non tenu des provisions pour dépréciation.

Le solde peut être créditeur ou débiteur ; il figure dans le compte de résultat du côté des produits :

- en plus, dans le cas de production stockée ;
- ou en moins, dans le cas de déstockage.

Le compte 713 se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 7133 Immeubles en cours*

Ce compte est crédité :

- de la valeur des terrains affectés aux immeubles en cours destinés à la vente ;
- des dépenses de production des immeubles en cours destinés à la vente ;
- des imputations de coûts internes.

Par le débit :

- du compte 33 des imputations de coûts internes ;
- des comptes 604 et 608 (travaux et honoraires, frais annexes de construction).

Il est débité de la valeur des stocks transférés en immeubles achevés par le crédit du compte 33.

- *Compte 7135 Immeubles achevés*

Ce compte est crédité de la valeur des stocks transférés des comptes d'encours aux comptes de stocks d'immeubles achevés.

Il est débité de la valeur de lots vendus livrés par le crédit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 72 PRODUCTION IMMOBILISÉE**

Le compte 72 enregistre le coût des travaux faits par l'organisme pour lui-même. Il est crédité du coût réel de production des immobilisations créées par les moyens propres de l'organisme, au fur et à mesure de la progression des travaux, soit par le débit du compte 23 « Immobilisations en cours », soit directement par le débit des comptes d'immobilisations, si le transit par le compte 23 ne s'avère pas nécessaire (biens ne figurant pas en immobilisations en cours).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 721 Immobilisations incorporelles**

Ce compte est utilisé pour l'immobilisation des frais de recherche appliquée et de développement (compte 203 ou 232) et de création de logiciels (compte 205 ou 232).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 722 Immobilisations corporelles**

L'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée dans l'annexe.

Le compte 722 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7221 Immeubles de rapport (coûts internes)*

Ce compte est utilisé pour imputer au coût des immeubles de rapport, les charges afférentes :

- à la conduite d'opération lorsqu'elle est effectuée par l'organisme ;
- aux autres tâches effectuées par l'organisme en sa qualité de maître d'ouvrage ;

cf. commentaire du compte 21311 « *Immeubles de rapport* » .

- *Compte 7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes)*

Le compte 7222 est utilisé pour imputer au coût des immeubles de rapport les charges d'intérêts afférentes à un emprunt souscrit par l'organisme et affecté à une opération déterminée pour son préfinancement pendant la période de construction.

En aucun cas, des frais financiers calculés sur l'utilisation de la trésorerie propre ne peuvent être imputés aux immeubles de rapport.

Peut notamment être enregistrée à ce compte, la quote-part, relative à la période de construction, des intérêts de préfinancement capitalisés lors de la consolidation de l'emprunt.

Il est crédité par le débit du compte 23131.

- *Compte 7223 Autres travaux et prestations pour soi-même*

- *72231 Divers*

Ce compte enregistre notamment les productions d'immobilisations effectuées en régie.

- *72232 Transferts d'éléments de stocks en immobilisations*

Les frais financiers résultant d'avances de trésorerie propre en sont exclus.

L'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée dans l'annexe.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 742 Primes à la construction**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 743 Subventions d'exploitation**

Ce compte enregistre les subventions accordées essentiellement par les collectivités locales. Leur montant est fixé à l'avance par des conventions. Il est également utilisé pour enregistrer les subventions reçues au titre de l'allégement conjoncturel des emprunts locatifs.

Les subventions d'équilibre sont, quant à elles, inscrites au compte 7715.

Sont également comptabilisées dans ce compte les subventions accordées au titre des opérations en accession.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 744 Subventions pour travaux de gros entretien**

Ces subventions sont accordées pour permettre de faire face à un volume de travaux particulièrement important (dans le cas d'un effort de rattrapage par exemple) ou à des travaux ponctuels.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 751** **Redevances pour concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires**

		SA
--	--	----

**Compte 754** **Remboursement de frais de liquidation de dossiers**

Ce compte concerne les remboursements de frais de liquidation de dossiers, lorsqu'ils sont prévus dans les contrats d'accèsion à la propriété.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 755** **Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**

Le compte 755 enregistre la participation (quote-part du résultat) de l'organisme aux bénéfices d'un groupement dont il est membre. Il est crédité par le débit du compte 458 « Membres – Opérations faites en commun et en GIE ».

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 758** **Produits divers de gestion courante**

Ce compte est crédité des produits qui, eu égard à leur nature, ne peuvent être imputés à d'autres comptes ouverts dans le plan comptable des organismes.

M31	OCC	
-----	-----	--

**Compte 7582** **Couverture des charges de l'activité de gérance**

Dans le cadre d'une convention de gérance, l'office, agissant en tant que mandataire, peut être autorisé à exécuter les dépenses courantes de fonctionnement pour le compte du mandant<sup>2</sup>.

Or, conformément à l'article R 442-18 du CCH, le mandataire ne pouvant faire, sauf cas d'urgence, l'avance des fonds nécessaires aux dépenses, le mandant doit donc assurer le financement des opérations de dépenses déléguées.

**En M31**, dès lors que le budget de l'activité de gérance n'est pas équilibré par ses propres opérations, les fonds nécessaires aux dépenses versés par le mandant sont imputés, à l'appui d'un titre de recette, au crédit du compte 7582 et permettent d'équilibrer le budget de l'activité déléguée. Si l'exécution budgétaire permet de constater que l'évaluation des fonds nécessaires aux dépenses s'avère supérieure aux besoins réels, un titre d'annulation-réduction au compte 7582 permettra d'ajuster les crédits.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 7583** **Produits de la mutualisation HLM**

Ce compte enregistre les aides perçues par l'organisme HLM dans le cadre du dispositif de mutualisation financière entre organismes, instauré par le pacte d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre du plan d'investissement pour le logement.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 76** **PRODUITS FINANCIERS**

Tout produit financier est comptabilisé comme tel quelque soit son caractère habituel ou exceptionnel, et qu'il concerne l'exercice en cours ou un exercice antérieur.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 761** **Produits de participations**

Figurent à ce compte les revenus des titres comptabilisés au compte 26.

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7611 Revenus des actions*
- *Compte 7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières*  
Ce compte retrace les revenus des parts de SCI de construction vente et permet ainsi d'apprécier les marges réalisées, qui sont à comptabiliser seulement si la décision de distribution est prise.
- *Compte 7613 Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs*
  - *76131 Revenus des avances*  
Ce compte concerne les revenus des avances comptabilisées aux comptes 2671 et 2674.
  - *76132 Revenus des prêts participatifs*  
Ce compte concerne les revenus des prêts participatifs comptabilisés au compte 2741.
- *Compte 7618 autres produits des participations*  
Il s'agit des revenus des titres et créances comptabilisés aux comptes 2618, 266 et, pour les sociétés, 2675 et 2676.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 762 Produits des autres immobilisations financières**

Le compte 762 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7621 Revenus de titres immobilisés*  
Il s'agit des revenus et titres inscrits aux comptes 271 et 272.
- *Compte 7626 Revenus des prêts*  
Ce compte est à ventiler pour distinguer les produits générés par les prêts enregistrés :
  - au compte 274 « Prêts » ;
  - au compte 278 « Prêts pour accession et amélioration ».Les rémunérations sur gestion des prêts sont comptabilisées aux subdivisions du compte 706.
  - *76261 Prêts principaux pour accession*  
Ce compte est utilisé pour les prêts enregistrés au compte 2781.
  - *76262 Prêts complémentaires pour accession*  
Ce compte est utilisé pour les prêts enregistrés au compte 2782.
  - *76268 Autres*  
Ce compte est utilisé pour les prêts enregistrés au compte 274 et, pour les sociétés, au compte 2783.
- *Compte 7627 Revenus des créances immobilisées*  
Il s'agit des revenus des créances inscrites aux comptes 275 et 276.  
Pour les offices publics de l'habitat, ce compte se subdivise de la manière suivante :
  - *76271 Créances diverses*
  - *76278 Intérêts courus*
- *Compte 7628 Revenus des autres immobilisations financières*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 763 Produits versés par les établissements financiers**

Ce compte enregistre les intérêts perçus sur les comptes à terme, livrets et autres comptes de dépôts. Il se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7631 Revenus des comptes à terme*
- *Compte 7632 Revenus du Livret A*
- *Compte 7638 Autres revenus*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 764 Revenus des valeurs mobilières de placement**

Les organismes peuvent ventiler ce compte de manière à suivre distinctement les revenus des valeurs inscrites au compte 50.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 765 Escomptes obtenus**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 766 Gains de change**

Les gains de change latents ne sont pas comptabilisés.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**

Le compte 767 enregistre les produits nets résultant des cessions des valeurs mobilières de placement lorsque celles-ci se traduisent par une plus-value (Cf. commentaires du compte 50).

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 768 Autres produits financiers**

Le compte 768 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7681 Boni provenant de clauses d'indexation des emprunts*
- *Compte 7688 Autres produits financiers - Autres*  
Sont notamment comptabilisés à ce compte :
  - Les intérêts sur avances consenties aux SCI sous égide ou aux SCCC, sur crédits extérieurs, ou sur trésorerie propre ;
  - Les pénalités de remboursements anticipés liées aux prêts accession ;
  - les gains reçus des contreparties à l'occasion d'opérations de couverture des risques financiers tels que swaps, options...

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 77 PRODUITS EXCEPTIONNELS**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 771 Produits exceptionnels sur opérations de gestion**

Le compte 771 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7711 Débits et pénalités perçus sur achats et ventes*  
Figurent en particulier à ce compte les pénalités reçues sur marchés à la charge des entreprises.

- *Compte 7713 Libéralités reçues*

Ces libéralités correspondent à des dons et legs non destinés à l'investissement.

- *Compte 7714 Recouvrements sur créances admises en non valeur*

Le compte 7714 est utilisé lors de la récupération de créances antérieurement admises en non valeur.

- *Compte 7715 Subventions d'équilibre*

Figurent à ce compte des subventions, dont le montant n'est pas fixé par avance, et qui sont versées soit par une collectivité locale soit par la CGLLS pour équilibrer, soit une ou plusieurs opérations (en vertu de conventions particulières), soit le compte de résultat.

- *Compte 7716 Deniers d'entrée*

- *Compte 7717 Dégrèvement d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)*

Le compte 7717 est crédité à réception de l'avis de dégrèvement, lorsque celui-ci se rapporte à une imposition - autre que l'impôt sur les bénéfices - exigible sur un exercice antérieur.

**En M31**, si le dégrèvement se rapporte à une imposition enregistrée sur l'exercice en cours, le montant de ce dégrèvement doit être comptabilisé au crédit des subdivisions des comptes 6319, 6339 ou 6359 selon la nature de l'impôt concerné.

- *Compte 7718 Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion*

- *77181 Pénalités sur suppléments de loyers de solidarité*

Est comptabilisée notamment à ce compte la pénalité forfaitaire que le locataire doit acquitter lorsqu'il ne répond pas à l'enquête sur les suppléments de loyers de solidarité en application des articles L. 441-9, L. 442-5 et R. 441-25 du Code de la construction et de l'habitation.

- *77188 Autres*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 772 Produits sur exercices antérieurs**

Ce compte est crédité de tous les produits sur exercices antérieurs non comptabilisés (montant non évaluable), à l'exception des produits financiers qui sont inscrits directement au compte 76.

**En M31**, le compte 772 se subdivise de la manière suivante :

- *7721 Produits sur exercices antérieurs (hors récupération des charges locatives)*

- *7723 Complément de récupération de charges locatives sur exercices antérieurs*

Pour les autres organismes, le compte 772 est à ventiler de façon à pouvoir être débité par le crédit des comptes de produits par nature concernés, soit au fur et à mesure, soit globalement en fin d'exercice.

Le compte 772 est obligatoirement soldé en fin d'exercice (**en M31**, par opération d'ordre non budgétaire, à l'appui d'une pièce justificative ventilant le montant des subdivisions du compte 772 dans les différents comptes par nature correspondants) et n'apparaît jamais au compte de résultat.

Le montant des produits des exercices antérieurs est mentionné en rappel au compte de résultat et il est, s'agissant des offices publics de l'habitat, détaillé dans le tableau 20 de l'annexe 5.

M31		
-----	--	--

**7721 Produits sur exercices antérieurs (hors récupération des charges locatives)**

Sur le compte 7721, s'imputent les produits sur exercices antérieurs qui n'ont pas pu être rattachés à ces exercices (montant non évaluable) et les rémissions de titres sur exercices clos, par exemple pour changement de débiteur.

En cours de période, les offices qui utilisent le compte 7721 pour enregistrer des produits sur exercices antérieurs sont tenus de les répartir au moins en fin d'exercice entre les produits d'exploitation et les produits exceptionnels en fonction de leur nature.

Il est recommandé aux offices d'ouvrir des sous-comptes permettant de retracer au fur et à mesure ces produits en fonction de leur nature (loyers, charges,...).

M31			7723 Complément de récupération de charges locatives sur exercices antérieurs
-----	--	--	---

Le compte 7723 permet d'effectuer d'éventuels ajustements lors des régularisations de charges locatives (voir commentaires des comptes 418 et 4195).

M31			<b>Compte 773 Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale</b>
-----	--	--	--

Le compte 773 enregistre à son crédit, les mandats annulés sur exercices clos ou atteints par la déchéance quadriennale se rapportant à des charges de fonctionnement.

Les annulations de dépenses ont généralement pour objet de rectifier des erreurs matérielles et sont constatées au vu de titres de recettes rectificatifs établis par l'ordonnateur et comportant les références du mandat annulé.

Le compte 773 se subdivise en 2 sous-comptes :

- 7731 Mandats annulés sur exercices antérieurs ou atteints par la déchéance quadriennale (hors charges récupérables)
- 7732 Réduction–annulation de charges récupérables sur exercices antérieurs ou mandats atteints par la déchéance quadriennale (charges récupérables).

M31	OCC	SA	<b>Compte 775 Produits des cessions d'éléments d'actif</b>
-----	-----	----	--

Ce poste est crédité du prix de cession d'éléments d'actif cédés par le débit du compte 462 « Créances sur cessions d'immobilisations » ou du compte financier intéressé.

Pour les cessions de valeurs mobilières de placement, il convient d'utiliser le compte 767 si la cession est génératrice d'un bénéfice ou le compte 667 en cas de cession génératrice d'une perte.

En cas de destruction totale d'une immobilisation, l'indemnité d'assurance perçue est enregistrée à ce compte.

Le compte 775 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7751 Immobilisations incorporelles*
- *Compte 7752 Immobilisations corporelles*
- *Compte 7756 Immobilisations financières*

M31	OCC	SA	<b>Compte 777 Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice</b>
-----	-----	----	---

Le compte 777 enregistre à son crédit le montant des subventions d'investissement virées au compte de résultat par le débit du compte 139 "Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat".



M31	OCC	SA	<b>Compte 778 Autres produits exceptionnels</b>
-----	-----	----	---

Le compte 778 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7781 Boni provenant de clauses d'indexation*
- *Compte 7784 Indemnités d'assurances*  
Ce compte est crédité par le débit d'un compte de trésorerie lors de l'encaissement d'indemnités d'assurance (hors indemnités perçues en cas de destruction totale du bien, Cf. commentaire du compte 775).
- *Compte 7788 Produits exceptionnels divers*

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>
-----	-----	----	--

Ces reprises sont destinées :

- soit à réduire des amortissements excessifs ;
- soit à réduire le montant des provisions devenues en tout ou pour partie sans objet ;
- soit à réduire l'impact sur le résultat des charges inscrites en classe 6 au titre desquelles les provisions avaient été constituées.

Elles sont à détailler dans l'annexe.

Ces comptes sont crédités du montant respectif des reprises par le débit des comptes d'amortissements et de provisions concernés.

M31	OCC	SA	<b>Compte 781 Reprises sur amortissements et provisions - produits d'exploitation</b>
-----	-----	----	---

Le compte 781 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7811 Reprises sur amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles*
  - *78111 Immobilisations incorporelles*
  - *78112 Immobilisations corporelles*
  - *781123 Immeubles de rapport*

Les reprises sur amortissements ont pour seul but de prendre en compte des modifications, justifiées sur le plan technique (corrections d'erreurs), de la durée d'utilisation dans les plans d'amortissement de chaque composant.

**Pour les offices publics de l'habitat**, elles s'effectuent sur décision du conseil d'administration.

Il convient de noter que les allongements de durée de l'utilisation des composants décidés par le conseil d'administration dans les OPH sont calculés de manière prospective (révision prospective du plan d'amortissement ; Cf. articles 314-2 et 322-4-6 du plan comptable général).

**Pour les sociétés**, s'agissant des immeubles locatifs, le compte 781123 pourra être ventilé par composants de la même manière que le compte 681123.

- *781128 Autres immobilisations*
- *Compte 7815 Reprises sur provisions d'exploitation*  
Ce poste est crédité par le débit du compte 15 pour ajustement des provisions.
  - *78151 Provisions pour risques*
  - *78157 Provisions pour gros entretien*

Les reprises effectuées au compte 78157 constatent la consommation définitive d'une partie ou de la totalité de la provision pour gros entretien (se rapporter aux commentaires des comptes 1572, 6152, 68157).

Ce compte est crédité, au fur et à mesure de la réalisation du plan pluriannuel de gros entretien, comme indiqué au compte 1572 :

- lorsque les travaux réalisés au cours de l'exercice avaient antérieurement fait l'objet d'une dotation à la PGE ;
- le cas échéant, du montant de la provision devenue sans objet.

Dans le cas de travaux effectués par la régie d'entretien, le montant de la reprise devra être justifié dans la partie littéraire de l'Annexe, en indiquant les comptes de charges et les montants concernés.

- *78158 Autres provisions pour charges*

Ce compte est crédité par le débit des comptes 158 concernés. Il se subdivise de la manière suivante :

- *781581 Provision pour remise en état de biens*

Ce compte est utilisé dans le cadre d'usufruit locatif social, et autres formes de démembrement de la propriété comprenant une clause de remise en état du bien *in fine*.

- *781588 autres*

- *Compte 7816 Reprises sur dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles*

Ce compte est crédité par le débit des comptes 29 concernés. Il est subdivisé de la manière suivante :

- *78161 Immobilisations incorporelles*

- *78162 Immobilisations corporelles*

- *Compte 7817 Reprises sur dépréciations des actifs circulants*

- *78173 Stocks et en cours*

Ce compte est crédité par le débit des comptes 39 concernés.

- *78174 Créances*

Le compte 78174 est crédité par le débit des comptes 49 concernés.

Ce compte est utilisé notamment pour réduire l'impact en résultat de l'inscription au compte 654 des créances irrécouvrables.

Il se subdivise de la manière suivante :

- *781741 Locataires*

- *781742 Acquéreurs*

- *781745 Emprunteurs et locataires acquéreurs / attributaires*

- *781748 Autres*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 786 Reprises dépréciations et provisions - Produits financiers**

Le compte 786 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7865 Reprises sur provisions financières*

Le compte 7865 est crédité par le débit des comptes 1518, 152 et 1588.

- *Compte 7866 Reprises sur dépréciations des éléments financiers*

Ce compte est subdivisé de la manière suivante :

- 78662 *Reprises sur dépréciation des immobilisations financières*  
Ce compte est crédité lorsqu'une dépréciation d'une immobilisation financière est devenue partiellement ou totalement sans objet par le débit des comptes 296 et 297.
- 78665 *Reprises sur dépréciation des valeurs mobilières de placement*  
Ce compte est crédité lorsqu'une dépréciation d'une valeur mobilière de placement est devenue partiellement ou totalement sans objet par le débit du compte 590.

M31	OCC	SA	<b>Compte 787 Reprises sur provisions (à inscrire dans les produits exceptionnels)</b>
-----	-----	----	--

Le compte 787 est crédité pour réduire ou annuler des provisions à caractère exceptionnel devenues excessives ou sans objet.

Il se subdivise de la manière suivante :

*Compte 7872 Reprises sur provisions réglementées (immobilisations)*

**78725 Amortissements dérogatoires**

*78726 Provision spéciale de réévaluation*

Ce compte est exclusivement utilisé par les sociétés. Il enregistre la reprise annuelle prescrite par la décision administrative ayant autorisé la réévaluation du bilan.

*Compte 7875 Reprises sur provisions exceptionnelles*

*Compte 7876 Reprises sur dépréciations exceptionnelles*

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 79 TRANSFERTS DE CHARGES</b>
-----	-----	----	--

Le compte 79 « Transferts de charges » enregistre le montant des charges d'exploitation, financières et exceptionnelles à transférer soit à un compte de bilan (autre que les comptes d'immobilisations), soit d'une catégorie de charges à une autre catégorie de charges.

Le montant des charges à transférer ne peut souvent être déterminé qu'en comptabilité analytique ou à l'aide de calculs statistiques.

Le compte 79 est utilisé pour transférer :

- les charges supportées pour le compte de tiers lorsqu'elles n'ont pu être inscrites directement au compte du tiers intéressé ;
- les charges à répartir sur plusieurs exercices ;
- les transferts d'une catégorie de charges à une autre catégorie de charges : charges d'exploitation transférées en charges exceptionnelles ou en charges financières et réciproquement.

L'utilisation du compte 79 pour les transferts de charges entre les différentes catégories est très limitée. En particulier, lorsque l'organisme effectue en régie des réparations, la valeur des travaux qui figure en achat et en charges de personnel ne doit pas être transférée par le jeu du compte 79 aux comptes 6151 ou 6152. Cette double comptabilisation aurait pour effet de fausser la présentation du compte de résultat et les ratios de gestion.

M31	OCC	SA	<b>Compte 791 Transferts de charges d'exploitation</b>
-----	-----	----	--

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7913 Prestations fournies sous forme d'avantages en nature au personnel*

Lorsque l'organisme comptabilise les avantages en nature accordés à certains membres du personnel, le compte 7913 est crédité par le débit d'un compte 6417 «Avantages en nature ». **En M31**, il s'agit d'une opération d'ordre budgétaire.

Soit la charge correspondant à l'avantage en nature a déjà été comptabilisée, selon sa nature, lorsque la dépense a été engagée : le compte 7913 permet de neutraliser la double inscription de la charge ;

Soit aucune charge initiale n'a été comptabilisée (cas d'un logement de fonction) : le compte 7913 permet de neutraliser la charge qui ne donne pas lieu à décaissement.

Dans tous les cas, le compte 7913 permet de corriger le compte de résultat.

- *Compte 7916 Frais d'émission des emprunts*  
Voir les commentaires du compte 4816.
- *Compte 7918 Autres charges d'exploitation*
  - *79182 Frais de montage et de commercialisation sur ventes de logements locatifs*  
Voir le commentaire du compte 67182.
  - *79188 Divers*

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 796 Transferts de charges financières**

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7961 Pénalités de renégociation de la dette*
- *Compte 7963 Intérêts compensateurs*

Ne peuvent être inscrites à ce compte que les augmentations d'intérêts compensateurs sur les emprunts existants qui avaient été contractés auprès de la CDC et qui intégraient ce type de montage financier ces prêts ne sont plus commercialisés depuis 1999. Voir le commentaire du compte 4813.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 797 Transferts de charges exceptionnelles**

PROJET

# CLASSE 8 COMPTES SPÉCIAUX

## I

La classe 8 est utilisée par l'organisme pour satisfaire à certaines obligations d'informations, notamment pour l'établissement de l'annexe. Ces informations ne sont à fournir que si elles sont significatives.

M31	OCC	SA	<b>COMPTE 80 ENGAGEMENTS</b>
-----	-----	----	------------------------------

Les comptes d'engagements enregistrent des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de l'organisme. Des subdivisions du compte 80 fournissent le détail par nature des divers engagements.

M31	OCC	SA	<b>Compte 801 Engagements donnés par l'organisme</b>
-----	-----	----	--

Les comptes 801 sont des comptes créditeurs.

M31	OCC	SA	Compte 8011 Avals, cautions, garanties
-----	-----	----	--

Figurent notamment à ce compte, au titre des garanties, les nantissements et les hypothèques, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le compte 8011 se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 80111 Accédants à la propriété*  
Ce compte n'est pas ouvert en M31. Pour les autres organismes, y figurent les garanties données par l'organisme au bénéfice d'organismes prêteurs pour les prêts que ces organismes ont consentis aux accédants.
- *Compte 8018 Divers*

M31	OCC	SA	Compte 8012 Octroi de prêts
-----	-----	----	-----------------------------

Ce compte n'est utilisé que pour la comptabilisation d'opérations de prêts non afférents à une vente directe de logements.

Il est crédité du montant des prêts consentis, et débité du montant des sommes versées aux emprunteurs. Le solde créditeur de ce compte représente ainsi les sommes restant à verser au titre des prêts octroyés. Il est obligatoirement tenu un compte individuel pour chaque emprunteur.

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *80121 Contrats de prêts principaux*
- *80122 Contrats de prêts complémentaires*
- *80128 Autres contrats*

M31	OCC	SA	Compte 8016 Redevances crédit-bail restant à courir
-----	-----	----	---

Ce montant indique, à la date du bilan, le montant total des redevances restant à supporter par l'organisme, en exécution des obligations stipulées dans un ou plusieurs contrat(s) de crédit-bail.

M31	OCC	SA	Compte 8018 Autres engagements donnés
-----	-----	----	---------------------------------------

Le compte 8018 se subdivise de la manière suivante :

- *80181 Restes à payer sur coût de production prévisionnel - Opérations non liquidées (logements - accession)*  
Ce compte est crédité du coût de production prévisionnel, régulièrement actualisé, des opérations de construction-vente de logements.  
Il est débité des dépenses effectuées au fur et à mesure de leur comptabilisation en classe 3.
- *80182 Reste à payer sur coût de production prévisionnel. Opérations non liquidées (terrain accession)*  
**Ce compte n'est pas ouvert en M31.** Pour les autres organismes, ce compte concerne les lotissements et aménagements de terrains, et fonctionne comme le compte 80181.
- *80183 Compromis de vente*  
Ce compte enregistre les montants des compromis signés en vue de l'acquisition de biens immobiliers par l'organisme, déductions faites des acomptes versés.
- *80184 Restes à payer sur marchés signés - Opérations locatives*  
Ce compte est crédité du montant des marchés lors de leur signature. Il est débité au moment de la comptabilisation des situations de travaux pour la quote-part des montants concernés.
- *80188 Engagements divers*  
Ce compte enregistre notamment les effets reçus et circulant sous l'endos de l'organisme, au profit d'un établissement financier et pour lesquels l'organisme est garant de l'acceptation et du paiement..

M31	OCC	SA	<b>Compte 802 Engagements reçus par l'organisme</b>
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	Compte 8021 Avals, cautions, garanties
-----	-----	----	--

Figurent à ce compte les garanties obtenues par l'organisme, hormis celles qui découlent de l'activité de prêt-accession à la propriété effectuée dans le cadre de la réglementation HLM.

M31	OCC	SA	Compte 8022 Emprunts accession
-----	-----	----	--------------------------------

M31	OCC	SA	Compte 8023 Emprunts locatifs et autres
-----	-----	----	---

Ce compte est débité du montant des emprunts contracté pour le financement du secteur locatif et des secteurs autres que l'accession à la propriété.

Il est crédité des fonds encaissés.

	OCC	SA	Compte 8024 Créances escomptées non échues
--	-----	----	--

Les effets escomptés n'apparaissant plus au bilan, la comptabilité des engagements retrace au compte 8024 le maintien de l'engagement du débiteur, lors de la remise à l'escompte des effets reçus. Ce montant est équivalent, en principe, à celui des engagements donnés, résultant de la même opération, figurant au compte 80188.

M31	OCC	SA	Compte 8026 Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail
-----	-----	----	---

Figurent à ce compte le montant des engagements reçus au titre des contrats de crédit-bail décrits par ailleurs au compte 8016, et notamment la valeur résiduelle du bien à la date d'arrêté du bilan.

M31	OCC	SA	Compte 8028 Autres engagements reçus
-----	-----	----	--------------------------------------

**En M31**, ce compte enregistre notamment les effets escomptés non échus. Leur montant est équivalent, en principe, à celui des engagements donnés résultant de la même opération et figurant au compte 80188.

M31	OCC	SA	<b>Compte 806 Commercialisation en cours</b>
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	Compte 8061 Engagements donnés
-----	-----	----	--------------------------------

Ce compte contient la subdivision suivante :

- *Compte 80611 Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu*  
Ce compte enregistre le coût de production des immeubles achevés et vendus dans le cadre de contrat de vente à terme, avec transfert de propriété reporté au terme du remboursement du prêt.  
Il est soldé lors du transfert de propriété.

M31	OCC	SA	Compte 8062 Engagements reçus
-----	-----	----	-------------------------------

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *80621 Contrats préliminaires avec fonds bloqués, prix de vente prévisionnel*  
Figure à ce compte le montant du prix de vente prévisionnel des immeubles faisant l'objet de contrats préliminaires comprenant le versement de dépôts de garantie.
- *80622 Réservations sans fonds bloqués, prix de vente prévisionnel*  
Figure à ce compte le montant du prix de vente prévisionnel des immeubles faisant l'objet d'une simple réservation.
- *80623 Dépôts de garantie bloquée – Location-accession*  
Ce compte est exclusivement utilisé par les sociétés. Y figurent les dépôts de garantie versés par les locataires-accédants lors de la signature du contrat préliminaire, en application de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1984.

		SA	<b>807 Prestations de services en cours aux personnes physiques</b>
--	--	----	---

Pour le fonctionnement de ce compte, voir le chapitre relatif à la comptabilisation des opérations de construction dans le cadre de contrat de prestation de services à personnes physiques.

M31	OCC	SA	<b>Compte 809 Contrepartie des engagements</b>
-----	-----	----	--

M31			<b>COMPTE 86 VALEURS INACTIVES</b>
-----	--	--	------------------------------------

M31			<b>Compte 861 Comptes de position : titres et valeurs en portefeuille</b>
-----	--	--	---



M31		
-----	--	--

**Compte 862 Comptes de position : titres et valeurs chez les correspondants**

M31		
-----	--	--

**Compte 863 Comptes de prises en charge**

Par valeurs inactives, il faut entendre :

- certaines valeurs, autres que du numéraire, qui sont déposées par des tiers et n'entrent pas, par conséquent, dans la situation patrimoniale de l'office. Elles doivent être soigneusement distinguées des valeurs identiques lui appartenant ;
- des formules de différente nature qui n'acquièrent une valeur ou ne forment un titre que dans la mesure où elles ont fait l'objet d'une émission par le comptable ou un agent habilité à cet effet.

Les valeurs mobilières de l'office sont comprises dans les éléments d'actif de son patrimoine et ne constituent pas des valeurs inactives.

Les opérations concernant les valeurs inactives sont décrites dans une comptabilité autonome.

Les comptes des valeurs inactives figurent parmi les comptes spéciaux de la classe 8, distincts des comptes de la comptabilité générale.

Les valeurs inactives sont comptabilisées pour un montant conventionnel, déterminé en fonction de leur nature et uniforme pour toutes les opérations : timbres, tickets, carnets, brochures et formules diverses pour leur valeur faciale.

Dans les écritures générales du Trésor, le comptable ouvre une subdivision au nom de l'office dans le compte réservé aux « valeurs du service des collectivités et établissements publics ».

En entrée, figure le montant des valeurs prises en charge dans la comptabilité des valeurs inactives et, en sortie, le montant des valeurs qui ont cessé de figurer parmi ces prises en charge. Le solde de la subdivision correspond au montant des valeurs détenues à la fois par le comptable et ses correspondants, notamment par les régisseurs. Il doit être identique au montant des soldes des sous-comptes du compte 863 « Comptes de prise en charge » figurant dans les écritures de l'office.

Le compte 86 est subdivisé de façon à faire apparaître :

- d'une part, le montant des prises en charge (compte 863) ;
- d'autre part, la position des valeurs chez le comptable ou chez les régisseurs qui les détiennent matériellement (respectivement comptes 861 et 862).

Les comptes de prise en charge sont subdivisés de façon à distinguer les comptes présentant la situation de l'office à l'égard des tiers qui ont constitué des dépôts et les comptes décrivant la situation de formules à émettre par l'office.

Les comptes de prise en charge ne peuvent jamais être débiteurs. Les comptes de position ne peuvent jamais être créditeurs. Le solde créditeur du compte de prise en charge d'une valeur déterminée doit toujours être égal à la somme des soldes débiteurs des comptes indiquant la position de cette valeur dans le portefeuille du comptable et chez ses correspondants.

Les comptes affectés à une catégorie déterminée de valeurs fonctionnent de façon autonome et ne sont pas appelés à jouer avec les comptes d'une autre catégorie de valeurs.

Les écritures sont enregistrées de la manière suivante :

*Lors de la prise en charge des valeurs par le comptable, il est constaté :*

- un débit au compte 861 « Comptes de position : titres et valeurs en portefeuille » ;
- un crédit au compte 863 « Compte de prise en charge ».

*La remise des valeurs aux régisseurs entraîne :*

- un débit aux comptes du groupe 862 « Comptes de position : titres et valeurs chez les correspondants » ;

- un crédit aux comptes du groupe 861 « Comptes de position : titres et valeurs en portefeuille » (les restitutions de valeurs par le régisseur donnant lieu aux écritures inverses). Les soldes débiteurs des comptes 861 et 862 doivent donc correspondre aux valeurs respectivement détenues par le comptable et par le régisseur.

*Les sorties définitives de valeurs donnent lieu à un débit au compte 863 par le crédit :*

- du compte 861 si la remise de valeurs aux tiers ou la sortie est effectuée directement par le comptable ;
- du compte 862 lorsque l'émission est réalisée par le régisseur.

Les soldes apparaissent en fin d'exercice aux comptes élémentaires (comptes à 3 ou 4 chiffres) sont repris en balance d'entrée aux mêmes comptes dans l'exercice suivant.

Les comptes du groupe 863 sont justifiés en débit et en crédit.

Les comptes des groupes 861 et 862 sont justifiés pour leur solde par la production d'un procès-verbal formant compte d'emploi, ou d'un état de développement des soldes donnant le détail des valeurs détenues par le comptable ou ses correspondants.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 88 RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION**

Ce compte peut être utilisé par l'organisme pour l'affectation du résultat de l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice précédent peut être maintenu au compte 12 jusqu'à la décision de son affectation, ou viré au compte 88 à la réouverture des comptes.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**COMPTE 89 BILAN**

Les comptes 890 et 891 peuvent être utilisés pour la réouverture et la clôture des comptes de l'exercice.

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 890 Bilan d'ouverture**

M31	OCC	SA
-----	-----	----

**Compte 891 Bilan de clôture**