

INSTRUCTIONS COMPTABLES DES ORGANISMES D'HABITATION A LOYER MODERE

Titre II COMMENTAIRES DES COMPTES

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
CLASSE 1 COMPTES DE CAPITAUX.....	3
CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS.....	23
CLASSE 3 COMPTES DE STOCKS ET EN COURS.....	51
CLASSE 4 COMPTES DE TIERS.....	63
CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS	96
CLASSE 6 COMPTES DE CHARGES.....	103
CLASSE 7 COMPTES DE PRODUITS	130
CLASSE 8 COMPTES SPECIAUX.....	146

Document relatif à l'avis du 4 novembre 2015 n° ETL1525830V

PREAMBULE

Les organismes de logement social à comptabilité de commerce appliquent le nouveau plan de comptes (annexe 1 de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée) ainsi que les documents annuels (annexes 2 et 3 du même arrêté) à compter de l'arrêté des comptes 2015.

Les nouveaux commentaires aux instructions comptables prévoient notamment de nouvelles modalités de calcul de la provision pour gros entretien et de la provision pour dépréciation des locataires douteux. Afin d'être cohérent avec la date d'application prévue par le Règlement ANC 2015-4 du 4 juin 2015, les organismes de logement social à comptabilité de commerce appliquent les nouveaux commentaires à compter de l'exercice 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015.

De même, les organismes de logement social à comptabilité privée appliqueront les nouveaux schémas d'écritures liées aux règles comptables modifiées par le règlement n°2015-4 de l'ANC à l'exercice 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements à compter de leur publication.

Pour les offices publics de l'habitat à comptabilité publique, les commentaires de comptes du présent avis apportent des précisions sur le fonctionnement des comptes ouverts en M31 au 1^{er} janvier 2016, dans l'attente de la publication du tome I de l'instruction codificatrice M31 actualisé (tome comptable).

Sigles désignant le périmètre d'application des commentaires :

- M31 pour les offices publics de l'habitat à comptabilité publique ;
- OCC pour les offices publics de l'habitat à comptabilité de commerce ;
- SA pour les sociétés d'HLM et les fondations d'HLM (sauf mention spéciale).

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 bénéficiaires : report à nouveau créditeur, bénéfice de l'exercice (comptes 110 et 120) ;
 - des pertes : report à nouveau débiteur, perte de l'exercice (comptes 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'HLM¹**, les comptes de la classe 1 regroupent également :

- ☛ *Les autres emprunts et dettes assimilées (comptes 17)*

- ☛ *Les comptes de liaison 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.

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

C) Comptabilisation de l'augmentation du capital

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

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
--	--	----

Compte 10134 Capital- action d'attribution

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
--	--	----

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

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
--	--	----

Compte 1018 Capital- actions d'attribution (régime antérieur au 22 novembre 1965)

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.

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

Compte 102 Dotations

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
--	--	----

Compte 1051 Réserve spéciale de réévaluation

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^{er} janvier 1984, inscrite au compte 146.

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

Compte 106 Réserves

Les réserves à inscrire à ces comptes sont 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 ».

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

En **M31**, 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.

En comptabilité commerciale, ces comptes sont débités des prélèvements sur les réserves statutairement autorisés.

		SA
--	--	----

Compte 1061 Réserve légale

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
--	--	----

Compte 1063 Réserves statutaires ou contractuelles

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	
-----	-----	--

Compte 1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement

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	Compte 10685 Réserve sur cessions immobilières
-----	-----	----	--

Le compte 10685 est utilisé pour enregistrer la réserve constituée en application de l'article L.443-13 du CCH et est obligatoirement crédité lors de l'affectation du résultat du montant du surplus réalisé 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 de cession par le crédit du compte de résultat ; toutefois, le solde de ce compte ne peut devenir débiteur.

En **M31**, le compte 10685 est donc mouvementé en contrepartie des comptes 120 "Résultat de l'exercice (bénéfice)" ou 129 "Résultat de l'exercice (perte)".

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.

Calcul du surplus dégagé par l'opération de cession

Il convient de déduire du prix de cession :

- La valeur nette comptable du bien cédé ;
- Le montant des travaux de remise en état réalisés en vue de la commercialisation ;
- Les frais de montage et de commercialisation internes ou externes inscrits au compte 67182 « Frais de montage et de commercialisation sur vente d'immeubles de rapport » ;
- Le 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 ».

			Compte 10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables
--	--	--	---

Ce compte est cité pour mémoire ; il n'est plus utilisé et doit être soldé à fin 2015 suite à la suppression des amortissements dérogatoires inscrite au décret no 2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré.

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, qu'il soit bénéficiaire ou déficitaire, 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)

M31	OCC	SA	COMPTE 13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT
-----	-----	----	---

Ce compte est utilisé pour enregistrer les subventions d'investissement. Il est également 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 acquises ou reçues pour un montant symbolique. Cette valeur est déterminée en fonction de la valeur vénale des biens lors de la réception 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.

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

Compte 131 Subventions d'équipement

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

Compte 1311 Etat

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.

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

Compte 1315 Établissements publics locaux et nationaux

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.

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

Compte 13171 Participation des employeurs à l'effort de construction – collecte directe

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

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

Compte 13172 Participation des employeurs à l'effort de construction – Autres collecteurs

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

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

Compte 13178 Autres

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.

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

Compte 1318 Autres subventions

Ce compte enregistre notamment les subventions d'investissement consenties par le FEDER (compte 13181 « Union européenne »).

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

Compte 139 Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat

Le compte 139 est débité annuellement par le crédit du compte 777 « Quote-part des subventions d'investissement virée au 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.

	OCC	SA
--	-----	----

COMPTE 14 PROVISIONS REGLEMENTEES

	OCC	SA
--	-----	----

Compte 145 Amortissements dérogatoires

Ce compte n'est plus utilisé et doit être soldé (par imputation en report à nouveau) en 2014, suite à la suppression des amortissements dérogatoires intervenue avec le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré.

		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^{er} 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 des articles 322-1 et 322-2 du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'ANC, 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'organisme ;
- 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 littéraire 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	<i>Compte 1515 Provisions pour perte de change</i>
------------	------------	-----------	--

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	<i>Compte 1516 Provisions pour perte sur contrats</i>
------------	------------	-----------	---

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 »).

En M31, un guide pratique disponible à l'adresse suivante : <http://www.territoires.gouv.fr/guide-pratique-du-provisionnement-des-emprunts-a-risque-mars-2014>, détaille 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 les provisions relatives aux charges que peuvent engendrer des obligations légales ou contractuelles conférant au personnel des droits à la retraite ou d'autres avantages postérieurs à l'emploi (assurance vie, couverture médicale). 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

En application de l'article 214-9 du PCG, "les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions en application de lois, règlements ou de pratiques constantes de l'entité, 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".

En **M31**, 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.

Par ailleurs, l'article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 04 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, précise que « *les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions* ».

Les modalités de calcul de la PGE sont décrites à l'annexe Provision pour gros entretien (chapitre XV). Comme le précise l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du CNC, « 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 (...) doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels. »

Les provisions pour dépenses de gros entretien sont justifiées par un plan pluriannuel d'entretien.

La durée du plan pluriannuel d'entretien est généralement de deux à cinq ans.

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 dotation représentant la quote-part supplémentaire des travaux inscrits au plan pluriannuel (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 V - tableau 7 pour les **offices**, et tableau 5 de l'Annexe (II) pour les **sociétés d'HLM**), 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 aux exemples donnés par la note de présentation du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'ANC et au tableau intitulé « liste indicative de classement des travaux » présenté au titre III, chapitre XVI.

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 (exemple : contrats P3 ou P3R) ou aux remises en état des logements suite au départ des locataires, n'entrent pas dans l'assiette de la PGE.

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

Compte 158 Autres provisions pour charges

Pour rappel, le plan comptable général (Règlement ANC n° 2014-03, article 322-12) 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 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 ne 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	<i>Compte 1586 Provisions pour charges sur opérations immobilières</i>
------------	------------	-----------	--

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.

M31	OCC	SA	<i>Compte 1588 Autres provisions pour charges</i>
------------	------------	-----------	---

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

M31	OCC	SA	COMPTE 16 EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES
------------	------------	-----------	--

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

2.1 - Opérations locatives (neuf et amélioration) crédits-relais-avances

2.2 - Opérations locatives - Financement définitif

2.21 - Opérations locatives (neuf et amélioration ; y compris composants sortis de l'actif)

2.22 - Opérations locatives démolies ou cédées

....3 - Emprunts grosses réparations antérieurs à 2005 [terminaison réservée aux **OPH**] ;

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

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

...6 - Opérations d'aménagement

...7 – Bâtiments administratifs

...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 l'ex Caisse de garantie du logement social (CGLS).

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

Compte 1647 Prêts de l'ex- caisse des prêts HLM

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

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

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

Compte 1648 Autres établissements de crédit

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

M31		
-----	--	--

Compte 1649 Refinancement de dette

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

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'organisme d'HLM.

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 au titre III.

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

Compte 165 Dépôts et cautionnements reçus

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

Compte 1651 Dépôts de garantie des locataires

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

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

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

Compte 1654 Redevances (location –accession)

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

- l'indemnité de jouissance (ou part locative), enregistrée au compte 70471 « Loyers des logements en location-accession », perçue 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 cas d'acquisition du logement suite à la 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 l'accédant.

En cas de résiliation du contrat ou de non-levée d'option, le total des parts acquises 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 ».

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

Compte 1658 Autres dépôts

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

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. titre III).

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

Compte 166 Participation des salariés aux résultats

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

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

Compte 167 Emprunts et dettes assortis de conditions particulières

		SA
--	--	----

Compte 1671 Emissions de titres participatifs

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	
-----	-----	--

Compte 1672 Dettes PPP

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
-----	-----	----

Compte 1673 Avances d'organismes sociaux

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

		SA
--	--	----

Compte 1675 Emprunts participatifs

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
--	--	----

Compte 1676 Avances d'organismes HLM

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
-----	-----	----

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

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

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

Compte 16781 Organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction

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	Compte 168 Autres emprunts et dettes assimilées
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	Compte 1681 Autres emprunts
-----	-----	----	------------------------------------

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

M31	OCC	SA	Compte 1687 Autres dettes
-----	-----	----	----------------------------------

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

M31	OCC	SA	Compte 1688 Intérêts courus
-----	-----	----	------------------------------------

M31	OCC	SA	Compte 16881 Intérêts courus non échus
-----	-----	----	---

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.

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

Compte 16882 Intérêts courus capitalisables

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

168823 Autres intérêts courus capitalisables

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

Compte 16883 Intérêts compensateurs

Ce compte, en voie d'extinction, enregistre le montant des intérêts compensateurs calculé pour les contrats de prêt visé à l'article L. 351-2-2 du CCH et contracté auprès de la Caisse des dépôts avant le 1^{er} janvier 1997

Les schémas d'écritures de ces intérêts compensateurs sont détaillés au titre III.

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

Compte 169 Primes de remboursement des obligations

Les emprunts obligataires dont le remboursement est assorti de primes sont comptabilisés au crédit du compte intéressé (compte 163, *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
--	--	----

COMPTE 17 DETTES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

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
--	--	----

Compte 171 Dettes rattachées à des participations (groupe)

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
--	--	----

Compte 174 Dettes rattachées à des participations (hors groupe)

		SA
--	--	----

Compte 178 Dettes rattachées à des sociétés en participations

	OCC	SA
--	-----	----

COMPTE 18 COMPTES DE LIAISON DES ÉTABLISSEMENTS ET SOCIÉTÉS EN PARTICIPATION

CLASSE 2 COMPTES D'IMMOBILISATIONS

L'article 211.1 du règlement ANC 2014-03 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 211-3 du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général :

« Pour les entités qui appliquent le règlement n° 99-01 du CRC relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations, sont considérés comme des éléments d'actifs 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. »

Conformément à l'article 211-4 du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général :

« Pour les entités du secteur public, sont considérés comme des éléments d'actifs, 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. »

Il est rappelé que le titre II chapitre I du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général donne la définition des actifs non financiers, les conditions de leur inscription à l'actif, leur évaluation à leur date d'entrée dans le patrimoine et leur évaluation postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine

Conformément à l'article 212-1 du règlement ANC 2014-03 relatif au 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 213-7 ».*

Article 212-2 du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général :

« 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 212-6 relatif aux éléments d'actif non significatifs. »

L'évaluation du coût des actifs à la date d'entrée est définie aux articles 213-1 et suivants du règlement n° 2014-03 relatif au plan comptable général.

Les immobilisations corporelles ayant une utilisation déterminable font l'objet d'amortissement (article 214-10 PCG), voire le cas échéant de dépréciation (article 214-16 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 214-1 ; 1 et 2).

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^{er} 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 à l'article 211-5 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 212-9 du règlement n° 2014-03 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 d'HLM**, 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).

Pour les **sociétés d'HLM**, il est rappelé le principe de non distribution de bénéfices prévu par l'article R123-187 du code de commerce, « aussi longtemps que l'amortissement n'est pas achevé », sauf si le montant des réserves libres est au moins égal à celui des frais non amortis.

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

Compte 203 Frais de recherche et de développement

□ *Frais de recherche*

Article 212-3 du plan comptable général : les dépenses engagées pour la recherche ou la phase de recherche d'un projet interne doivent être comptabilisés 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 212-3 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.

Les frais de développement sont amortis sur la durée d'utilisation estimée des projets et cette durée est justifiée dans l'annexe. Si leur durée ne peut être déterminée de manière fiable, ils sont amortis sur une durée maximale de 5 ans.

En **M31**, 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 R123-187 du code de commerce, « aussi longtemps que l'amortissement n'est pas achevé », sauf si le montant des réserves libres est au moins égal à celui des frais non amortis.

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.

Les logiciels sont amortis sur la durée d'utilisation estimée et cette durée est justifiée dans l'annexe.

En **M31**, 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 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 (Cf. Règlement n° 2015-04 de l'ANC) :

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 donnent 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'usufruit², 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	Compte 21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES
-----	-----	----	--

Conformément à l'article 211-6 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 214-9 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 213-1 du règlement n° 2014-03 de l'ANC :

- 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 213-22 du Plan comptable général, le coût auquel est comptabilisé l'actif immobilisé acquis ou produit comprend :

- les dépenses d'acquisition ;
- les dépenses de construction ou d'amélioration ;
- tous les coûts directement attribuables à la préparation de cet actif en vue de l'utilisation envisagée.

² 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.

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 au titre III.

Cas particulier des remises 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.

La remise à titre gratuit de ces immeubles donne lieu, sur le plan juridique, à un acte de cession conclu entre l'organisme de logement social et la collectivité territoriale.

Pour ces immeubles, la valeur nette comptable des voiries et réseaux divers (VRD) inscrits au compte 2138 qui sont remis à titre gratuit aux collectivités locales sera, au moment de la remise, 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 remise gratuite 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, Cf. titre III).

- 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 (si le prix de revient global du nouvel immeuble devenait inférieur à sa valeur d'usage ou vénale, il conviendrait de comptabiliser une dotation pour dépréciation).

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

L'ANC a donné des précisions dans sa note de présentation du règlement 2015-04 sur la comptabilisation des terrains, et notamment la question du changement d'affectation.

Le terrain est comptabilisé en fonction de la destination finale de l'opération, lorsqu'elle est déterminée lors de l'acquisition.

Les terrains dont la destination finale est indéterminée lors de leur acquisition sont comptabilisés dans des comptes de stocks (terrains à aménager (comptes 31)).

Cependant, un terrain, précédemment destiné à une opération future de construction d'immeubles destinés à être donnés en location (et inscrit à ce titre en compte d'immobilisation corporelle), peut se trouver ultérieurement affecté à une opération de construction d'immeubles en vue de la vente. Cette situation peut se rencontrer notamment dans le cas de la démolition d'un immeuble locatif, suivi de la réutilisation du terrain dans une opération d'accession à la propriété.

Le maintien du terrain en compte d'immobilisations corporelles ne permettrait pas d'enregistrer un résultat de cession correspondant à la réalité économique de l'opération.

Dans cette situation, le terrain précédemment enregistré en immobilisations corporelles est réputé mis hors service et réutilisé pour être utilisé dans une opération de production de stocks. Sa valeur nette comptable est transférée dans un compte de stocks, en application de l'article 212-8 du Plan comptable général.

Cette règle ne peut s'appliquer :

-A la vente de terrains nus ;

-A la vente d'un ensemble immobilier locatif. Quel qu'en soit le motif, le résultat de cession d'un immeuble ou une partie d'immeuble initialement destiné à une opération de location est considéré comme la cession d'éléments d'actifs immobilisés. La requalification en comptes de stocks préalablement à la cession n'est pas autorisée.

M31	OCC	SA	<i>Compte 2111 Terrains nus</i>
------------	------------	-----------	---------------------------------

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	<i>Compte 2112 Terrains aménagés</i>
------------	------------	-----------	--------------------------------------

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	<i>Compte 2113 Terrains loués</i>
------------	------------	-----------	-----------------------------------

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

M31	OCC	SA	<i>Compte 2115 Terrains bâtis</i>
------------	------------	-----------	-----------------------------------

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° 2014-03 relatif au plan comptable général (article 214-9) 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) et reprises par la note de présentation du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015

Cet avis mentionne :

« *Les immeubles existant à la date de première application et 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 CSTB³.*

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 en Annexe 2 de la note de présentation du règlement) ».

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

- 2131101 Structure*
- 2131102 Menuiseries extérieures*
- 2131103 Chauffage collectif*
- 2131104 Chauffage individuel*
- 2131105 Étanchéité*

³ Centre scientifique et technique du bâtiment

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 23 juin 2004 du Conseil national de la comptabilité (CNC) et reprise par la note de présentation du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 prévoit la décomposition suivante :

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

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

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

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

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

Composants	Durée d'amortissement +/- 20 %	Répartition des composants	
		Logement individuel	Logement collectif
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 (note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'autorité des normes comptables : « *Selon l'état et la situation des immeubles, le nombre minimum de composants répondant aux conditions de comptabilisation peut varier. Les organismes peuvent en cas de besoin identifier de nouveaux composants* »).

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, les garde-corps) ;
- ou un composant 2131111 « Aménagements extérieurs » (ex. : aires de jeux, résidentialisation, voiries en extérieurs, containers enterrés) ;
- 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.

- *Traitement des réhabilitations (lots globaux de travaux)*

L'avis n° 2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil national de la comptabilité (CNC), repris dans la note de présentation du règlement 2015-04 de l'ANC expose qu'à l'exception des travaux d'addition ou d'amélioration qui ont pour objet de modifier ou de prolonger la durée de vie et qui viennent en augmentation du coût de la structure et des composants de l'immeuble, les autres travaux de réhabilitation effectués postérieurement à la date d'acquisition ou à la première application de la méthode par composants sont analysés de la manière suivante :

- Les coûts encourus correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charge.
- S'il apparaît que les travaux engagés conduisent à des remplacements d'éléments qui n'avaient pas été identifiés à l'origine, et si les conditions de comptabilisation (de ce nouvel élément d'actif) sont réunies, un nouveau composant est créé. La constatation de ces nouveaux composants a pour corollaire la sortie d'un pourcentage correspondant de la valeur nette comptable de la structure « remplacée ». Celle-ci est calculée, soit sur les base des factures d'origine, soit en fonction des pourcentages déterminés pour le coût d'entrée, soit en retenant la valeur à neuf du nouveau composant corrigée du taux d'inflation depuis la date d'investissement d'origine ou de l'indice du coût de la construction, et de la vétusté.

Dans les autres cas, les dépenses sont comptabilisées en charges.

- *Coûts internes de production :*

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

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

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

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

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

- *Honoraires :*

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

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

- *Révisions de prix sur marchés :*

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

- *Frais divers :*

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

Le compte 21311 est débité, directement si les immeubles sont achetés à des tiers, ou par le crédit du compte 231311 si les travaux sont réalisés par l'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	<i>Compte 21315 Bâtiments administratifs</i>
------------	------------	-----------	--

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	<i>Compte 21318 Autres ensembles immobiliers</i>
------------	------------	-----------	--

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. Le traitement des dépenses de réhabilitation non affectées a été précisé par la note de présentation du règlement n° 2015-04 de l'ANC :

Lors de la première application de la méthode par composants, certains travaux de réhabilitation effectués antérieurement n'ont pas été rattachés à des composants pré-identifiés. Ils ont été maintenus « distinctement » à l'actif (*compte 2134 et 2144 Travaux d'amélioration*) et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie de l'actif. Il est rappelé les comptes 2134 et 2144 ne sont justifiés que par les modalités de première application de la méthode par composants, qu'ils sont en extinction et ne peuvent être en aucun cas utilisés pour comptabiliser les dépenses de réhabilitation intervenues ultérieurement. Celles-ci doivent être comptabilisées conformément aux dispositions ci-dessus.

Par ailleurs il est possible d'affecter à tout moment les dépenses de réhabilitation comptabilisées dans les comptes 2134 et 2144 sur un composant, identifié lors de la mise en service de l'immeuble, ou a posteriori.

La sortie de la valeur nette comptable des comptes 2134 et 2144 est conditionnée à la fin d'utilisation de l'élément réhabilité non identifié et non à la date de fin d'amortissement.

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	<i>Compte 21415 Bâtiments administratifs</i>
------------	------------	-----------	--

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

M31	OCC	SA	<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.

M31	OCC	SA	<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 (voir les commentaires du compte 2134).

M31	OCC	SA	<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).

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

M31	OCC	SA	Compte 215 Installations techniques, matériel et outillage
------------	------------	-----------	---

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

M31	OCC	SA	Compte 218 Autres immobilisations corporelles
------------	------------	-----------	--

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.

M31	OCC	SA	COMPTE 22 IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, EN LOCATION ATTRIBUTION OU REÇUS EN AFFECTATION
------------	------------	-----------	---

M31	OCC	SA	Compte 221 Immeubles en location-vente
------------	------------	-----------	---

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.

M31	OCC	SA	Compte 222 Immeubles reçus en affectation
------------	------------	-----------	--

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

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

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

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 sa valeur nette comptable.

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 28221 « 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	<i>Compte 2312 Terrains</i>
-----	-----	----	-----------------------------

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	<i>Compte 2313 Constructions en cours</i>
-----	-----	----	---

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.

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

M31	OCC	SA	<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 23131 « 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 23131, 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 23131. Ces coûts sont évalués à partir de la comptabilité analytique.

M31	OCC	SA	<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 23135.

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 ».

M31	OCC	SA	<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 23138.

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 ».

M31	OCC	SA	<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.

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

M31	OCC	SA	<i>Compte 23141 Bâtiments en cours</i>
------------	------------	-----------	--

M31	OCC	SA	<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 peuvent être imputés au coût de production des constructions.

Pour l'incorporation des coûts internes de production et divers coûts attribuables directement à la construction, il convient de se 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,...).

M31	OCC	SA	<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 ».

M31	OCC	SA	<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 ».

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

M31	OCC	SA	<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

M31	OCC	SA	Compte 232 Immobilisations incorporelles en cours
------------	------------	-----------	--

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.

M31	OCC		Compte 235 Part investissement PPP
------------	------------	--	---

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.

À 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 au titre III.

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

Compte 237 Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles

(Voir les commentaires du compte 238).

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

Compte 238 Avances et acomptes versés sur commande d'immobilisations corporelles

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 crédités par le débit d'un compte 231 et 232.

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.

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

COMPTE 26 PARTICIPATIONS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

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, ou lorsque la détention durable est estimée utile à l'activité de l'entité.

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 du 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.

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

Compte 2751 Dépôts

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...

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

Compte 276 Autres créances immobilisées

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

Compte 2761 Créances diverses

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

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

Compte 2768 Intérêts courus

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

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

Compte 278 Prêts pour accession

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

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

Compte 2781 Prêts principaux

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.).

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

Compte 2782 Prêts complémentaires

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
--	--	----

Compte 2783 Prêts aux Sociétés Civiles Coopératives de construction (SCCC)

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
-----	-----	----

COMPTE 28 AMORTISSEMENTS DES IMMOBILISATIONS

Le règlement n° 2014-03 de l'ANC relatif au plan comptable général définit les amortissements aux articles 214 et suivants.

Selon l'article 214-3 :

« 1. Le montant amortissable d'un actif est sa valeur brute sous déduction de sa valeur résiduelle ».

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

La valeur résiduelle d'un actif n'est prise en compte pour la détermination du montant amortissable que lorsqu'elle est à la fois significative et mesurable ».

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.

Art. 214-4 : « L'amortissement d'un actif est la répartition systématique de son montant amortissable en fonction de son utilisation.

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

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

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

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
-----	-----	----

Compte 280 Amortissements des immobilisations incorporelles

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

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

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

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

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

Compte 281315 Bâtiments administratifs

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21315.

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

Compte 281318 Autres ensembles immobiliers

Le compte est subdivisé selon les composants du compte 21318.

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

Compte 28134 Travaux d'amélioration

Ce compte est en voie d'extinction. Il permet d'enregistrer les amortissements des réhabilitations antérieures au 1^{er} janvier 2005, qui ont été maintenues 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^{er} 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.

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

Compte 282 Amortissements des immeubles reçus en affectation

28221 Immeubles reçus en affectation

28224 Travaux sur des immeubles reçus en affectation

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

COMPTE 29 DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS

Conformément à l'article 214-5 du plan comptable général : « *La dépréciation d'un actif est la constatation que sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable* ».

Par ailleurs, l'article 214-16 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, se traduisant par une révision du plan d'amortissement pour les exercices ultérieurs.

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 :

M31	OCC	SA	Compte 290 Dépréciation des immobilisations incorporelles
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	Compte 291 Dépréciation des immobilisations corporelles
-----	-----	----	--

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

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
-----	-----	----	---

CLASSE 3 COMPTES DE STOCKS ET EN COURS

L'article 211-7 du règlement n° 2014-03 de l'ANC 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. articles 211 et suivants du PCG) et les critères généraux de comptabilisation d'un actif (cf. article 212-1 du PCG), il convient de se référer aux commentaires de la classe 2.

Les coûts d'entrée des stocks sont exposés aux articles 213-30 et suivants du règlement n° 2014-03 de l'ANC.

L'article 213-30 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 213-9. »

L'article 213-31 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 213-32 définit le coût de production. Le coût de production comprend l'affectation systématique des frais généraux de production variables et des frais de production fixes, 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 du 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.

L'article 213-33 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 »*. L'article 2013-34 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).

Des exemples de schémas d'écriture d'opérations d'accession sont donnés au titre III.

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

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 (sur la question du changement d'affectation, cf. commentaires de ce compte).

Les terrains à aménager 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*

Il s'agit notamment des participations financières et des participations sectorielles (cf. art L. 311-4 du code de l'urbanisme) pouvant être exigées par la collectivité ou le vendeur lors de la réalisation d'une ZAC en contrepartie d'équipements publics à réaliser.

☞ **7 - Taxes et redevances diverses (TA, versement pour sous-densité, redevance d'archéologie préventive, ...)**

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 72232 « 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 :

- 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.
- Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition
 - Débit du compte 361 par le crédit du compte 2111
 - Débit du compte 311 par le crédit du compte 361.

En **M31**, le transfert est constaté par les écritures suivantes :

- 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.
- 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 603.

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

Compte 319 Coûts des terrains sortis du stock (compte créditeur de l'actif)

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 3211 Quotas d'émission de CO2

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*
- ☞ *Compte 3226 Certificats d'économies d'énergie*

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.

La méthode de l'inventaire permanent est privilégiée : 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 l'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
-----	-----	----

Compte 331 Lotissements et terrains en cours d'aménagement

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 :

- 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 ».
- Transfert du terrain au cours d'un exercice postérieur à celui d'acquisition
 - Débit du compte 3631 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
 - Débit du compte 3311 par le crédit du compte 3631

En **M31**, le 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 3311 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 3311 par le crédit du compte 7133 « Immeubles en cours »

Lorsque 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
-----	-----	----	--

Les précisions à l'article 622-1 du PCG du recueil des normes comptables, et notamment le paragraphe évoquant la note de présentation du règlement ANC n° 2012-05 du 8 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n° 99-03 indiquent : « *Pour certains biens acquis dans le cadre d'une VEFA, l'acheteur n'intervient que de façon mineure sur les caractéristiques techniques (choix de couleurs, etc.). Néanmoins, chaque bien acheté en VEFA est spécifique dans la mesure où l'acheteur n'achète pas seulement des caractéristiques techniques mais également un emplacement, un étage et une orientation. Il n'est donc généralement pas prêt à échanger son lot contre un autre possédant les mêmes caractéristiques techniques. Par conséquent, le caractère « spécifiquement négocié dans le cadre d'un projet unique » traitant des contrats long terme s'applique pleinement aux contrats de vente en l'état futur d'achèvement, que l'acheteur influe de manière limitée ou non sur les caractéristiques techniques du bien. En conséquence, dans les comptes sociaux comme dans les comptes consolidés, l'ensemble des contrats de VEFA sont comptabilisés à l'achèvement ou à l'avancement, la méthode à l'avancement étant la méthode préférentielle. L'inventaire des produits et les charges à prendre en compte pour le calcul du résultat à l'achèvement ou à l'avancement est précisé par l'avis CNC 99-10 du CNC, relatif aux contrats à long terme. »*

Les contrats de location-accession agréés, même s'ils peuvent porter sur les mêmes immeubles que ceux acquis en VEFA, ne constituent pas des contrats à long terme car ils n'ont pas la même nature juridique. Le particulier qui signe ce type de contrat n'est pas un acquéreur, et il va d'abord occuper le logement en contrepartie du paiement d'une redevance à l'organisme d'HLM.

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 3632 par le crédit du compte 2111 ou du compte 2312 ;
- Débit du compte 3321 par le crédit du compte 3632

En **M31**, le 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
--	------------	-----------	---

Le paragraphe de commentaire de l'article 622-1 du PCG du recueil des normes comptables évoquant la note de présentation du règlement ANC n° 2012-05 du 8 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n° 99-03 précise le traitement pour ces natures de dépenses pour le cas spécifiques des contrats VEFA : « les frais de commercialisation engagés qui sont directement imputables à un contrat donné (comme les honoraires sur la vente versés à un intermédiaire, les commissions versées à des agents de la force de vente interne et qui sont rattachables au contrat de vente signé) sont compris dans les charges relatives aux contrats long terme. Les frais de commercialisation non imputables à un contrat donné et les frais de publicité (bureau de vente, appartements témoin, fléchage et signalisation, plaquettes commerciales et maquettes, coût de la force interne de vente) sont par contre exclus des charges relatives aux contrats long terme ».

En conséquence, quelle que soit la nature de l'opération (VEFA, ventes notariées après achèvement, PSLA), les frais de commercialisation directement imputables à un contrat sont incorporés dans le prix de revient des stocks et les frais de commercialisation non imputables à un contrat donné sont comptabilisés directement en charges.

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

 Compte 3325 Coûts internes de production

Voir le commentaire du compte 3315.

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

Compte 333 Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente

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

Compte 334 Constructions de maisons individuelles

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
-----	-----	----

Compte 337 Divers

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

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

Compte 339 Sorties partielles – Immeubles en cours

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

Compte 3392 Sorties partielles Immeubles en cours – Opérations groupées constructions neuves

Pour les organismes qui ont opté pour la constatation des marges à l'avancement sur les contrats de VEFA signés, ce compte enregistre au coût de production, la sortie correspondante à l'avancement de la construction. Ce compte vient en déduction du compte 332 Immeubles en cours – opérations groupées constructions neuves.

Il est crédité lors de la livraison partielle des immeubles pour lesquels un contrat de VEFA est signé, par le débit du compte 7133 « Variation des stocks-immeubles en cours ».

Les comptes 332 et 3392 sont réciproquement soldés à l'achèvement de l'immeuble.

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

Compte 3398 Autres

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

COMPTE 35 IMMEUBLES ACHEVES

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 au 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 de travaux ou prestations effectuées 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 réception des travaux par l'organisme.

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 3592 « 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 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 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 les comptes 2115 et 21311 seront débités par le crédit du compte 72232 « Transferts d'éléments de stocks en immobilisations ». Enfin, la valeur des immobilisations sera débitée par le crédit du compte de TVA à régulariser ou en attente pour le montant de la livraison à soi-même (cf. annexe 1 de la note de présentation du règlement N°2015-05 du 4 juin 2015).

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 reprise. 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 Opérations groupées, constructions neuves à la remise des clés de logements sous contrats PSLA.

Il est crédité par le débit du compte 352 Opérations 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 357 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 mévente prolongée d'une fin de programme et si l'organisme doit procéder une LASM, 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-immuebles achevés ». Il est débité par le crédit du compte 35 correspondant quand tous les autres lots de l'opération sont commercialisés et livrés.

	OCC	SA
--	-----	----

COMPTE 36 STOCKS PROVENANT D'IMMOBILISATIONS

- 361 Terrains à aménager provenant d'immobilisations
- 3631 Lotissements et terrains en cours d'aménagement provenant d'immobilisations
- 3632 Terrains des opérations groupées constructions neuves provenant d'immobilisations

Les comptes 36 sont débités par le crédit d'un compte d'immobilisations (terrains ou immobilisations en cours) lorsque la décision est prise de changer la destination d'un terrain, acquis au cours d'un exercice antérieur, initialement affecté au secteur locatif, et de le transférer en stock.

Parallèlement, le compte 36 sera crédité par le compte de stock correspondant à la situation du terrain comme suit :

- 311 Terrains à aménager
- 331 Lotissements et terrains en cours d'aménagement
- 332 Terrains des opérations groupées constructions neuves

Les comptes 36x doivent être soldés en fin d'exercice.

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

COMPTE 37 IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT

Le compte 37 est débité par le crédit d'un compte fournisseurs de stocks immobiliers (en cas d'adjudication) ou par le crédit du compte 41912 (en cas de résolution de vente).

Parallèlement, le compte 607 est débité par le crédit du compte 6037.

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

COMPTE 39 DEPRECIATION DES STOCKS ET ENCOURS

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

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

Compte 391 Dépréciation des terrains à aménager

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

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

Compte 392 Dépréciation des approvisionnements

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

Compte 393 Dépréciation des immeubles en cours

Ces dépréciations sont comptabilisées dans des cas exceptionnels.

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

Compte 395 Dépréciation des immeubles achevés

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

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

CLASSE 4 COMPTES DE TIERS

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

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 4456 Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles ;
- 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 **M31**) 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
------------	------------	-----------

Compte 402 Fournisseurs de stocks immobiliers

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 concernées 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 **M31**) 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 **M31**, 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 **M31**) 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			<i>Compte 40472 Fournisseurs d'immobilisations – Oppositions</i>
------------	--	--	--

Le compte 40472 enregistre les oppositions exécutées par le comptable assignataire.

M31			<i>Compte 40473 Fournisseurs d'immobilisations – Pénalités de retard d'exécution des marchés</i>
------------	--	--	--

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, taxes comprises, 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.

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

Compte 4097 Fournisseurs – Autres avoirs

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

Il est crédité par le débit d'un compte de trésorerie (compte 515 « Compte au Trésor » en **M31**) ou du compte fournisseur concerné.

En **M31**, ce compte se subdivise comme suit :

- 40971 – Fournisseurs – Autres avoirs – Amiable
- 40976 – Fournisseurs – Autres avoirs – Contentieux

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

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

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

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

COMPTE 41 LOCATAIRES, ACQUEREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

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 ou du moyen de paiement.

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.

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

Compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL

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 anonymes**, 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 constitue 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 **M31**) 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 65425 « 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	<i>Compte 4116 Organismes payeurs d'allocation de logement</i>
------------	------------	-----------	--

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**) 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	<i>Compte 4117 Organismes payeurs d'APL</i>
------------	------------	-----------	---

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 HLM ;
- D'un compte de classe 5 (compte 515 « Compte au Trésor » en **M31**) 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 **M31**) 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 « Acquéreurs 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
------------	------------	-----------

Compte 413 Clients – Effets à recevoir

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

Compte 414 Clients – Autres activités

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

En **M31**, ce compte se subdivise comme suit :

- *4141 – Autres clients – Autres activités – Amiable*
- *4146 – Autres clients – Autres activités – Contentieux*

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

Compte 415 Créances sur emprunteurs et locataires – acquéreurs/attributionnaires et organismes payeurs d'APL

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

Compte 4151 Emprunteurs

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 « Créanciers 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	<i>Compte 4152 Locataires acquéreurs / attributaires</i>
------------	------------	-----------	--

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 **M31**, ce compte se subdivise comme suit :

- 41521 *Locataires-acquéreurs / attributaires - Amiable*
- 41526 *Locataires-acquéreurs / attributaires - Contentieux*

		SA	<i>Compte 4155 Charges de copropriété</i>
--	--	-----------	---

Ce compte permet de suivre la récupération des charges des opérations groupées d'accession gérées par la société.

M31	OCC	SA	<i>Compte 4157 – Organismes payeurs d'APL</i>
------------	------------	-----------	---

Même fonctionnement que le compte 4117.

M31	OCC	SA	Compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux
------------	------------	-----------	--

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 perspectives de récupération après utilisation de toutes les voies de recours, par le débit du compte 654 « Pertes sur créances irrécouvrables ».

En **M31**, les comptables 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	<i>Compte 4161 Locataires douteux ou litigieux</i>
------------	------------	-----------	--

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4161 est débité par la subdivision du compte 411 concerné.

Entre autres, 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, annulées et non réglées par le locataire-accédant.

M31	OCC	SA	<i>Compte 4162 – Acquéreurs douteux ou litigieux</i>
------------	------------	-----------	--

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	<i>Compte 4165 – Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires douteux ou litigieux</i>
------------	------------	-----------	--

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4165 est débité par le crédit du compte 4151 « Emprunteurs ».

Entre autres, 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 » 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	Compte 418 - Locataires, acquéreurs, clients et autres activités, produits non encore facturés
-----	-----	----	---

Lorsque, à la clôture de l'exercice N, le montant des charges récupérables enregistrées dans les écritures de cet exercice est supérieur au montant des acomptes sur charges locatives mis en recouvrement 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.

A l'ouverture 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	419 - Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs
-----	-----	----	--

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

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

M31	OCC	SA	<i>Compte 41911 - Locataires</i>
-----	-----	----	----------------------------------

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	<i>Compte 41912 - Acquéreurs</i>
-----	-----	----	----------------------------------

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	<i>Compte 41913 – Locataires (location-accession)</i>
-----	-----	----	---

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	<i>Compte 41915 - Emprunteurs et locataires acquéreurs / attributaires</i>
-----	-----	----	--

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/attributaires » lors des appels d'échéances.

M31	OCC	SA	<i>Compte 41917 - Organismes payeurs d'APL</i>
-----	-----	----	--

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	<i>Compte 4195 - Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions de charges</i>
-----	-----	----	--

Lorsque à la clôture de l'exercice N, le montant des acomptes sur charges locatives récupérables appelés auprès des locataires est supérieur au montant des charges locatives récupérables comptabilisées 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 charges récupérables comptabilisées. 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	Compte 42 - PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES
------------	------------	-----------	---

M31	OCC	SA	Compte 421 - Personnel - Rémunérations dues
------------	------------	-----------	--

Ce compte est crédité des rémunérations brutes dues 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	Compte 422 – Comité d'entreprise, d'établissement...
------------	------------	-----------	---

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	Compte 424 - Participation des salariés aux résultats
------------	------------	-----------	--

M31	OCC	SA	Compte 425 - Personnel – Avances et acomptes
------------	------------	-----------	---

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 rendu effectif (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	Compte 427 - Personnel - Oppositions
------------	------------	-----------	---

Ce compte est crédité du montant des sommes faisant l'objet d'oppositions obtenues par des tiers à l'encontre des membres du personnel de l'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	Compte 428 Personnel - Charges à payer et produits à recevoir
------------	------------	-----------	--

Les subdivisions du compte 428 « Personnel - Charges à payer et produits à recevoir » permettent l'enregistrement à la fin de l'année des charges et produits afférents à l'exercice qui s'achève et qui n'ont pu être comptabilisés.

M31	OCC	SA	Compte 4282 - Dettes provisionnées pour congés à payer
------------	------------	-----------	---

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			Compte 429 Déficit et débits des comptables et régisseurs
------------	--	--	--

Le compte 429 est débité :

S'agissant d'un débet constaté à l'encontre du comptable, au vu de l'arrêté de débet :

- dès lors qu'il est consécutif à une dépense irrégulièrement payée ou une recette non recouvrée : par le crédit du compte 77188 « Autres » ;
- dès lors qu'il est consécutif à l'existence d'un solde anormal figurant à un compte de bilan : par le crédit dudit compte.

S'agissant d'un déficit concernant un régisseur de recettes, dès la constatation du déficit :

- par le crédit du compte 4711 « Versements des régisseurs » ;
- le cas échéant, par le crédit du compte 5412 « Régisseurs de recettes (fonds de caisse) » ;

S'agissant d'un déficit concernant un régisseur d'avances, dès la constatation du déficit :

- par le crédit du compte 5411 « Régisseurs d'avance (avances) ».

Le compte 429 est crédité par le débit :

- Du compte au Trésor pour les sommes mises à la charge du comptable ou des régisseurs et réglées par les intéressés ou par les tiers pour le compte de ces derniers, et pour le montant des sommes ayant donné lieu à décharge de responsabilité ou remise gracieuse couvertes par l'État ;
- Du compte 67188 « Autres » du montant de la décharge de responsabilité ou de la remise gracieuse obtenue par le régisseur ou par le comptable lorsqu'il n'est pas comptable direct du Trésor.

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

Compte 43 SECURITE SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

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

Compte 431 Sécurité sociale

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
-----	-----	----

Compte 437 Autres organismes sociaux

Même fonctionnement que le compte 431.

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

Compte 438 - Organismes sociaux - Charges à payer et produits à recevoir

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 COLLECTIVITES PUBLIQUES

D'une manière générale, les opérations à inscrire au compte 44 sont celles qui sont réalisées 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). Il est crédité lors de l'encaissement. Pour les OPH, ce compte est également débité du montant des subventions à caractère de dotation par le crédit des comptes 102 et 103

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 tiers (dont les 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 et les organismes internationaux

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 **M31**, ce compte est débité des bonifications sur emprunts par le crédit du compte 6691 « Bonifications d'intérêts reçues ».

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

Compte 444 - Impôts sur les bénéfices

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

Compte 445 - État - Taxes sur le chiffre d'affaires

Ce compte retrace d'une part, le montant des taxes collectées sur le chiffre d'affaires pour le compte de l'État, et d'autre part, le montant des taxes sur le chiffre d'affaires à récupérer par l'organisme.

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

Compte 4452 - TVA due intracommunautaire

Ce compte est crédité du montant de la TVA due intracommunautaire lors de l'achat de biens au sein du pays membre de l'Union européenne autre que la France. Il est débité par le crédit du compte 4455 « Taxes sur le chiffre d'affaires à décaisser » (Dans le cas d'achats de biens pour lesquels le droit à déduction est ouvert, la TVA due intracommunautaire est enregistrée à une subdivision du compte 4456).

M31	OCC	SA	Compte 4456 - Taxes sur le chiffre d'affaires déductibles
-----	-----	----	---

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			Compte 44581 - Acomptes – régime simplifié d'imposition
-----	--	--	---

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	<i>Compte 44583 - Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé</i>
------------	------------	-----------	--

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	<i>Compte 44585 - TVA à régulariser – Retenue de garantie</i>
------------	------------	-----------	---

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	<i>Compte 44586 - TVA sur factures non parvenues</i>
------------	------------	-----------	--

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	<i>Compte 44587 - Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à établir</i>
------------	------------	-----------	--

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	<i>Compte 44588 - Autres taxes sur le chiffre d'affaires à régulariser ou en attente</i>
------------	------------	-----------	--

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 taxes 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
-----	-----	----

Compte 447 - Autres impôts, taxes et versements assimilés

La cotisation versée à l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en application de l'article L.342-21 du CCH, et dont le prélèvement est effectué dans les conditions prévues aux articles L.452-5 et L.452-6 du CCH (déclaration spontanée sur la plateforme dédiée) par la Caisse de garantie du logement locatif social (qui en reverse le montant à l'ANCOLS), est comptabilisée au crédit du compte autres impôts et taxes par le débit du compte 637.

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

Compte 448 - État, charges à payer et produits à recevoir

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
-----	-----	----

Compte 449 - Quotas d'émission à acquérir

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

COMPTE 45 – GROUPES, ASSOCIES ET OPERATIONS DE COOPERATION

	OCC	SA
--	-----	----

Compte 451 - Groupe

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.

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

Compte 454 - Sociétés civiles immobilières ou Sociétés civiles coopératives de construction

Ce compte est débité des avances ou des appels de fonds consenties à ces sociétés (en M31 débit compte 454 et crédit compte 515).

Il est crédité lors des remboursements (en M31 crédit compte 515 et débit compte 454).

Il est également crédité en cas de consolidation de l'avance par le débit du compte 2671 « Créances rattachées à des participations (groupe) » ou 2783 « Prêts aux Sociétés civiles coopératives de construction (SCCC) ».

		SA
--	--	----

Compte 455 - Associés – Comptes courants

		SA
--	--	----

Compte 456 - Associés – Opérations sur le capital

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- 4562 – Capital souscrit et appelé, non versé⁴
- 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
--	--	----

Compte 457 - Associés – Dividendes à payer

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
-----	-----	----

Compte 458 - Membres – Opérations faites en commun et en GIE

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.

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.

⁴ Opération non autorisée pour les coopératives HLM.

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

COMPTE 46 - DEBITEURS DIVERS ET CREDITEURS DIVERS

Ce compte enregistre toutes les créances et toutes les dettes non comprises dans les comptes précédents de la classe 4.

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

Compte 461 - Opérations pour le compte de tiers

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 mandant ».

		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 - Syndic 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.⁵

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).

⁵ Cf Instruction n° 07-029-M31 du 14 juin 2007 relative à la gérance d'immeubles

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

Compte 462 - Créances sur cessions d'immobilisations

Le compte 462 est débité, lors de la cession d'immobilisations, du prix de cession des éléments d'actif cédés, par le crédit du compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif ». Lors de la cession ou en fin d'exercice, le compte d'immobilisations est crédité par le débit du compte 675 « Valeurs comptables des éléments d'actif cédés » pour le montant résiduel (valeur brute diminuée des amortissements).

Il est crédité lors du règlement.

En **M31**, ce compte se subdivise comme suit :

- 4621 – Créances sur cessions d'immobilisation – Amiable
- 4626 – Créances sur cessions d'immobilisation – Contentieux

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

Compte 464 - Dettes sur acquisition de valeurs mobilières de placement

Ce compte est crédité par le débit du compte 50 « Valeurs mobilières de placement » (cf. commentaires du compte 50).

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

Compte 465 - Créances sur cessions de valeurs mobilières de placement

Ce compte enregistre à son crédit le montant des créances relatives à la cession de valeurs mobilières de placement en contrepartie du compte 767 « Produits nets de 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		
-----	--	--

Compte 466 - Excédents de versement

Ce compte est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors du règlement d'un titre de recettes supérieur au montant du titre émis ;
- d'un compte budgétaire lors de l'annulation d'un titre de recettes réglé par le débiteur. Il s'agit du compte 6718 « Autres charges exceptionnelles sur opération de gestion », lorsque cette annulation concerne un titre de recettes de la section de fonctionnement émis au cours d'un exercice antérieur ;
- du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions sur charges » lorsque le montant des charges locatives se révèle inférieur au montant des acomptes perçus au moment où intervient la régularisation.

Il est débité par le crédit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors du remboursement de l'excédent de versement ;
- d'un compte de tiers pour le montant de sommes 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 mois⁶ 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.

⁶ Seuil fixé à 8 €.

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

Compte 467 - Autres comptes débiteurs ou créditeurs

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.

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 - Crédoiteurs ou débiteurs divers
------------	--	--	---

Ce compte enregistre les variations des dettes et des créances libellées en monnaie étrangère envers les crédoiteurs ou débiteurs divers à la date de l'arrêté des comptes du fait de l'application du taux de conversion ou d'indexation.

Il est subdivisé comme suit :

- 46771 *Différences de conversion - Crédoiteurs divers*
- 46772 *Différences de conversion - Débiteurs divers*
- 46773 *Différences d'indexation - Crédoiteurs 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 déléguée.

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.¹

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.

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.

¹ Cf en **M31**, Instruction n° 07-029-M31 du 14 juin 2007 relative à la gérance d'immeubles

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

Compte 468 - Divers - Charges à payer, produits à recevoir

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
-----	-----	----

COMPTE 47 - COMPTES TRANSITOIRES OU D'ATTENTE

Pour les sociétés et les offices à comptabilité commerciale, les comptes 471 et 472 sont optionnels et ne sont utilisés que 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		
-----	--	--

Compte 471 - Recettes à classer ou à régulariser

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	Compte 476 - Différences de conversion - Actif
------------	------------	-----------	---

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 de change 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 movimentées 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).

M31	OCC	SA	Compte 477 - Différences de conversion - Passif
------------	------------	-----------	--

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 movimentées 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).

M31	OCC	SA	Compte 478 - Autres comptes transitoires
------------	------------	-----------	---

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 (arrondie à l'euro le plus proche).

- *Compte 4788 Autres*
- *Compte 4789 Prélèvements automatiques*

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

COMPTE 48 COMPTES DE REGULARISATION

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

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
-----	-----	----

Compte 481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les charges à répartir sur plusieurs exercices comprennent les intérêts compensateurs, les frais d'émission des emprunts obligataires.

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 ainsi que les frais de garantie de la CGLLS (art. 131-2 du règlement ANC 2015-04).

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 la durée de l'emprunt (en **M31**, 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		
------------	--	--

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).

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

Compte 486 - Charges constatées d'avance

Le compte 486 « Charges constatées d'avance » enregistre les charges qui correspondent à des achats de biens ou de services dont la fourniture ou la prestation interviendra ultérieurement.

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
------------	------------	-----------

Compte 487 - Produits constatés d'avance

Le compte 487 « Produits constatés d'avance » enregistre les produits perçus ou comptabilisé avant que les prestations ou les fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies.

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**).

Il est débité à l'achèvement lors de la livraison de l'immeuble à l'acquéreur par le crédit du compte 701 concerné.

De plus, pour les organismes qui ont opté pour la constatation des marges à l'avancement sur les contrats de VEFA signés, ce compte enregistre à son débit au prix de vente, la sortie correspondante à l'avancement de la construction par le crédit du compte 7012 « Opérations groupées – constructions neuves ».

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	Compte 488 - Compte de répartition périodique des charges et des produits
--	-----	----	--

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 DEPRECIATION 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

A la clôture, l'organisme doit apprécier s'il existe des indices de perte de valeur des créances. Dans ce cas, un test de dépréciation est effectué. Lorsque la valeur actuelle de la créance est inférieure à la valeur comptable, la valeur comptable est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation (règlement ANC n° 2015-04, note de présentation).

Conformément à l'article R 423-1-5, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an, font l'objet de dépréciations pour créances douteuses pour la totalité de leur montant.

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n° 2014-03.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, l'organisme peut utiliser des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre exploitation ou établies au niveau national. Des statistiques d'irrécouvrabilité des créances impayées qui démontrent une corrélation entre certains événements (exemple : ancienneté des impayés, litige) et la perte de valeur, peuvent être utilisées pour fonder des taux de dépréciation applicables au portefeuille de créances.

En **M31** :

- 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 %.

Le calcul de ces dépréciations doit s'effectuer sur la base des créances échues et non recouvrées au 31 décembre de l'année au titre de laquelle les comptes sont établis (quittancement de décembre inclus), et en fonction de l'ancienneté de ces créances.

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

Compte 4915 Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires

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 Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires, le compte 4915 est servi à hauteur du solde du compte 4165 et le compte 2978 « Dépréciation des prêts et créances pour accession et amélioration » pour le surplus.

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

Compte 495 – Dépréciation des comptes du groupe et des associés

Pour les **sociétés d'HLM**, le compte 495 est à subdiviser comme le compte 45.

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

Compte 496 Dépréciation des comptes de débiteurs divers

Les dépréciations figurant aux comptes 495 et 496 sont déterminées avec la plus grande prudence en fonction du risque présenté par les créances concernées.

CLASSE 5 COMPTES FINANCIERS

M31	OCC	SA	COMPTE 50 - VALEURS MOBILIERES 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 même code 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 de valeurs mobilières de placement :

- Débit 50 « Valeurs mobilières 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 valeurs mobilières 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 « Valeurs mobilières 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 « Valeurs mobilières 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'organismes de placement collectif en valeurs mobilières et de fonds d'investissement alternatifs 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 à l'ouverture de l'exercice suivant (par un titre d'annulation en **M31**) 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, ETABLISSEMENTS FINANCIERS ET ASSIMILES

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 impayés qui doit intervenir dans les meilleurs délais.

Il est débité 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.

La tenue de ce compte est optionnelle pour les organismes à comptabilité commerciale.

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 légaux⁷ 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).

⁷ 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	
-----	-----	--

Compte 515 - Compte au Trésor

L'article 26-3° de la loi organique du 1^{er} août 2001 relative aux lois de finances dispose que « *sauf disposition expresse d'une loi de finances, les collectivités territoriales et leurs établissements publics sont tenus de déposer toutes leurs disponibilités auprès de l'État* ».

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

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^{ème} 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

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

Compte 518 - Intérêts courus

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.

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

Compte 519- Concours bancaires courants et crédits de trésorerie

L'ouverture d'une ligne de crédit qui ne peut s'analyser comme un recours à l'emprunt, a pour seul objectif de faire face à un besoin ponctuel et éventuel de disponibilités. Cette facilité de crédit 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 pour les **OPH** :

- *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
--	-----	----

COMPTE 53 - CAISSE

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
-----	-----	----

COMPTE 54- RÉGIES D'AVANCES ET ACCRÉDITIFS

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 reversements de fonds.

M31		
-----	--	--

Compte 541- Disponibilités chez les régisseurs

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		
-----	--	--

Compte 542- Disponibilités chez d'autres tiers

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 mandataire⁸.

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.

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.

⁸ Cf Instruction n° 07-029-M31 du 14 juin 2007 relative à la gérance d'immeubles

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.

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.

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, dépréciations et provisions », qui comporte des subdivisions distinguant les charges calculées d'exploitation, financières ou exceptionnelles.

Les comptes de la classe 6 ne doivent pas 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 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).

Les crédits aux comptes de la classe 6 ne peuvent résulter que de réductions des charges (exemple : rabais, ristournes, remises obtenues), et en aucun cas de produits compensant une charge déterminée.

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. 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.

Toutes corrections demeurent possibles (par virement d'un sous-compte à l'autre) avant la fin de l'exercice, notamment dans l'hypothèse où l'organisme ne serait pas en mesure de déterminer le caractère récupérable ou non au moment de l'enregistrement de la facture.

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	COMPTE 60 – ACHATS (sauf 603)
-----	-----	----	-------------------------------

Les achats sont comptabilisés au prix facturé, 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 ».

Les achats sont enregistrés pour leur montant toutes taxes comprises (TTC) net, s'il y a lieu, du montant de la TVA récupérable.

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 utilisé lorsque le terrain est destiné à une opération locative réalisée immédiatement ou envisagée 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 ».

Parallèlement, le compte 601 est débité 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.

Lorsque, en fin d'exercice, la facture n'est pas parvenue, le compte 602 est débité par le crédit du compte 4081 « Fournisseurs d'exploitation - 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 (pour les organismes en comptabilité de commerce, uniquement en cas de transfert du terrain au cours de l'exercice d'acquisition) ;
- Débité par le crédit du compte 31 « Terrains à aménager », lors de l'affectation d'un terrain à une opération, lors de la revente d'un terrain, ou lors du transfert d'un terrain en immobilisations.

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

Compte 6032 - Variation des stocks des approvisionnements

Voir les commentaires des comptes 32 « Approvisionnements ».

M31	OCC	SA	Compte 6037 Variation des stocks d'immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat
-----	-----	----	---

Ce compte est crédité par le débit du compte 37 « Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat » lors de la résolution de vente ou de l'adjudication, et débité par le crédit du compte 37 lors de la revente.

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 achats sont comptabilisés directement en compte de stocks 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 les fournitures d'entretien et de petit équipement, qui ne constituent ni une immobilisation, ni un stock (cf. commentaire du compte 215).

M31	OCC	SA	Compte 607 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat
-----	-----	----	--

Le compte 607 est débité par le crédit du compte Fournisseurs de stocks immobiliers (ou client si résolution ou adjudication) 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, adjudication ou garantie de rachat » (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 dans les comptes 3314, 3324, 3334 et 3344 « Frais annexes » (cf. commentaire général des comptes de la classe 3).

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 Achats stockés*
- *Compte 6094 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achats d'études et de prestations de services*
- *Compte 6095 Rabais, remises et ristournes obtenus sur achats - Achat de matériel, équipements et travaux*
- *Compte 6096 Achats non stockés*
- *Compte 6098 Rabais, remises et ristournes non affectés*

M31	OCC	SA	COMPTE 61/62 AUTRES CHARGES EXTERNES
-----	-----	----	---

Ces comptes enregistrent les charges externes consommées par l'organisme autres que les achats et les dépenses de production de stocks.

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. Y figurent notamment les contrats d'entretien et de gardiennage.

Les sous-comptes regroupent la totalité des charges de même nature, facturées par des entreprises ou prestataires de services externes 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
-----	-----	----

Compte 612 Redevances de crédit bail et loyers des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation et autres

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, si les montants en cause sont significatifs en comptabilité commerciale, 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, 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
-----	-----	----

Compte 613 Locations

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
-----	-----	----

Compte 614 Charges locatives et de copropriété

Les charges, autres que les loyers comptabilisés en 613, facturées par des tiers relatives aux immeubles loués pour les besoins propres de l'organisme (siège, bureaux, ateliers...) sont comptabilisées à ce compte.

En outre, lorsque la gestion d'immeubles locatifs en copropriété est confiée à un syndic, le compte 614 pourra être utilisé 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 par nature 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
-----	-----	----

Compte 615 Entretien et réparations

Cette rubrique concerne les travaux (autres que ceux inscrits en compte 611) sur des biens immobilisés, qui, sans que la valeur à l'actif de ces derniers 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 la liste indicative de classement des travaux figurant au titre III.

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

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

Compte 6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs

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	Compte 6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs
------------	------------	-----------	--

Les dépenses de gros entretien sur biens immobiliser locatifs sont enregistrées en compte 6152 (cf. liste indicative des travaux, tome III).

Les redevances annuelles des contrats d'entretien de type P3-P3R sont comptabilisées obligatoirement à ce compte 6152, (contrairement aux dépenses de type P1 et P2 enregistrées en compte 611). Mais elles ne peuvent en aucun cas être provisionnées au titre de la PGE. Il en est de même des travaux de remise en état des logements suite au départ des locataires.

Pour les dépenses de gros entretien éligibles à la Provision pour gros entretien, il convient de se référer au commentaire du compte 1572.

Dans ce cas, le coût de ces charges de gros entretien est provisionné par le débit du compte 68157 « Provisions pour gros entretien » et donne lieu à une reprise par le crédit du compte 78157 « Provision pour gros entretien » au cours de l'exercice où les dépenses sont effectuées.

M31	OCC	SA	Compte 6156 Maintenance
------------	------------	-----------	--------------------------------

Ce compte regroupe tous les travaux ou prestations de maintenance sur les biens mobiliers utilisés par l'organisme pour son fonctionnement (matériel informatique, logiciels, matériel électronique...).

M31	OCC	SA	Compte 6158 Autres travaux
------------	------------	-----------	-----------------------------------

Ce compte permet d'enregistrer notamment les charges d'entretien et de réparation des bâtiments administratifs.

M31	OCC	SA	Compte 616 Primes d'assurances
------------	------------	-----------	---------------------------------------

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6161 Multirisques*
- *Compte 6162 Assurance obligatoire dommage construction*

Les primes d'assurance obligatoire dommage construction peuvent être étalées sur la durée de la garantie décennale via un compte de charges constatées d'avance.

- *Compte 6163 Assurance Transport*
- *Compte 6168 Autres*

M31	OCC	SA	Compte 617 Études et recherches
------------	------------	-----------	--

Il s'agit d'études et de recherches d'ordre général ne pouvant être ni 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	Compte 618 Divers
------------	------------	-----------	--------------------------

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
-----	-----	----

Compte 619 Rabais, remises et ristournes obtenus sur services extérieurs

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
-----	-----	----

COMPTE 62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS

Le compte 62 enregistre les charges externes correspondant principalement à l'intervention de tiers prestataires de services.

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

Compte 621 Personnel extérieur à l'organisme

Ce compte enregistre notamment les charges afférentes au personnel intérimaire ou mis à disposition de 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. A la clôture de l'exercice, ces commissions et honoraires sont incorporés à la valeur des stocks (par un compte 71) dès lors qu'ils sont clairement identifiables et rattachables à des contrats de vente ou de réservation.

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

Compte 6223 Honoraires de syndic

Sont enregistrés à ce compte les honoraires de syndic payés par l'organisme sur les logements en copropriété.

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 de 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* »¹.

Cette rémunération s'enregistre au débit du compte 6225.

M31	OCC	SA	Compte 6227 Frais d'actes et contentieux
------------	------------	-----------	--

Figurent dans ce compte des frais de poursuite et de justice, dont certains sont susceptibles d'être répercutés au locataire. Si tel le cas, ils sont répercutés via le compte 79188 (et non plus par le compte 7034 supprimé).

M31	OCC	SA	Compte 6228 Divers
------------	------------	-----------	--------------------

Ce compte enregistre notamment :

- les rémunérations de gestion versées à des administrateurs de biens ou à d'autres organismes HLM 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 existant pour les sociétés d'HLM.

M31	OCC	SA	Compte 624 Transports de biens et transports collectifs du personnel
------------	------------	-----------	---

M31	OCC	SA	Compte 625 Déplacements, missions et réceptions
------------	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 6251 Déplacements et missions des administrateurs*
Il s'agit des indemnités allouées aux administrateurs et prévues par l'article R 421-10 du CCH s'agissant des **OPH**, et par les clauses types des statuts des **sociétés d'HLM** qui renvoient à ce même article. Sont également enregistrés à ce compte les remboursements de l'utilisation de véhicules personnels.
- *Compte 6255 Frais de déménagement*
- *Compte 6256 Déplacements et missions du personnel*

¹ 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 »

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.

Selon la note de présentation du règlement 2015-04 de l'ANC :

« Les sommes versées à la CGLLS sont considérés comme des frais d'émission d'emprunt (art. 212-II du règlement n° 2014-03) dans la mesure où ils couvrent exclusivement la rémunération de la CGLLS dans le cadre de la mise en place d'un financement.

Dès lors, ils sont comptabilisés conformément à la méthode retenue par l'entité pour la comptabilisation des frais d'émission d'emprunt :

- *En charges de l'exercice ;*
- *Ou répartis sur la durée de l'emprunt d'une manière appropriée aux modalités de remboursement de l'emprunt. Néanmoins, il est possible de recourir à une répartition linéaire lorsque les résultats obtenus ne sont pas sensiblement différents de la méthode précédente. »*

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 charge nette (contribution nette des aides) versée par l'organisme HLM dans le cadre du dispositif de mutualisation financière entre organismes en application de l'article L 411-8-1 du CCH.

- *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, par exemple :

- Au titre de conventions de gestion,
- Au titre de services informatiques et / ou comptables,
- Au titre de frais de gestion générale.

Constituant une prestation externe, ces frais sont inscrits en totalité au compte 6285, quelle que soit la nature analytique des frais de gestion en question.

- *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 ASSIMILES

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 notamment 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 **M31**. 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 à une autorité organisatrice de transports (exemple : STIF) 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)

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

 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.

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

Compte 635 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Administration des impôts)

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

 Compte 6351 Impôts directs (sauf impôt 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 (ce compte enregistre donc pour l'essentiel la TFPB et la TFPNB et les quotes-parts de frais de rôle y afférentes).

- *63513 Autres impôts locaux (dont redevance pour enlèvement des ordures ménagères)*

Ce compte enregistre notamment les frais de rôle pour la taxe d'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			Compte 6359 Remboursements obtenus sur impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations (administration des impôts)
------------	--	--	--

Voir les commentaires du compte 6319.

M31	OCC	SA	Compte 637 Autres impôts, taxes et versements assimilés (Autres organismes)
------------	------------	-----------	--

Sont notamment comptabilisées à ce compte les contributions des organismes HLM au financement de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS ; article L.342-21 du CCH).

M31	OCC	SA	COMPTE 64 CHARGES DE PERSONNEL
------------	------------	-----------	---------------------------------------

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	Compte 641 Rémunérations du personnel
------------	------------	-----------	--

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 en **M31** (comptabilisées directement au compte 6411 pour les autres organismes).

- *Compte 6414 Indemnités et avantages hors avantage en nature*

Ce compte enregistre notamment 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.

M31	OCC	SA	Compte 645 Charges de sécurité sociale et de prévoyance
------------	------------	-----------	--

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 6455 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.

M31	OCC	SA	Compte 647 Autres charges sociales
------------	------------	-----------	---

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*

- *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.

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

Compte 648 Autres charges de personnel

Ce compte enregistre en particulier les indemnités versées à d'anciens salariés au chômage.

Ce compte 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.

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

COMPTE 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

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

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

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

Compte 654 Pertes sur créances irrécouvrables

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

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	Compte 6542 Perte sur créances irrécouvrables par décision du juge
------------	------------	-----------	---

Ce compte enregistre à son débit les créances qui ont fait l'objet d'un effacement proposée par les commissions de surendettement et validée par une ordonnance du juge de l'exécution (art.).

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	Compte 655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun
------------	------------	-----------	--

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	Compte 658 Charges diverses de gestion courante
------------	------------	-----------	--

Figure notamment à ce compte l'indemnité forfaitaire, allouée par le conseil d'administration aux administrateurs exerçant une activité salariée et destinée à compenser la perte de salaire qu'ils subissent du fait de leur absence, pendant les heures de travail à l'occasion de leur participation à des réunions au sein de l'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
-----	-----	----

COMPTE 66 CHARGES FINANCIERES

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.

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

Compte 661 Charges d'intérêts

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 6611 Intérêts des emprunts et dettes*

66111 - Réserves foncières

Sont inscrits dans ce compte les intérêts relatifs aux financements des terrains nus inscrits en compte 2111 et 31.

66112 - Opérations locatives

661121 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Crédits relais - Avances

661122 - Opérations locatives - Financement définitif

6611221 - Opérations locatives (neuf et amélioration) - Financement définitif

6611222 - Opérations locatives démolies ou cédées

661123 - Intérêts compensateurs

661124 - Intérêts de préfinancement consolidables

66113 - Grosses réparations (en voie d'extinction en M31 et supprimé pour les organismes à comptabilité commerciale)

66114 - Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers

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

66117 - Bâtiments administratifs

66118 - Autres destinations

Cette subdivision concerne notamment les emprunts non affectés, les concours bancaires courants et autres crédits de trésorerie.

Pour les **OPH**, 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
--	--	----

Compte 664 Pertes sur créances liées à des participations

Seule la perte nette sur créances liées à des participations est à enregistrer à ce compte.

		SA
--	--	----

Compte 665 Escomptes accordés

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

Compte 666 Pertes de change

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

Compte 667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement

Ce compte enregistre les charges nettes résultant des cessions de valeurs mobilières de placement lorsque celles-ci se traduisent par une moins-value (voir le commentaire du compte 50).

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

Compte 668 Autres charges financières

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 notamment comptabilisées à ce compte les pénalités payées à l'occasion d'un remboursement anticipé d'emprunt, et les pertes sur contrats de swaps de taux d'intérêts.

M31		
-----	--	--

Compte 669 Réductions de charges financières

Compte 6691 Bonifications d'intérêts reçues

Ce compte est utilisé essentiellement pour comptabiliser les bonifications d'intérêts dans le cas d'emprunts bonifiés par l'État pour des opérations initiées antérieurement au 25 août 1984.

Le compte 6691 est crédité par le débit du compte 4432 « Bonifications sur emprunts ».

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

COMPTE 67 CHARGES EXCEPTIONNELLES

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

Compte 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion

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

Compte 6711 Intérêts moratoires et pénalités sur marchés (et débits payés sur achats et ventes)

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
-----	-----	----

Compte 6714 Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice

Sont enregistrées à ce compte les créances autres que celles générées normalement par l'exploitation et débitées au compte 654 (voir le commentaire de ce compte).

M31	OCC	SA	Compte 6718 Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion
------------	------------	-----------	--

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *67182 Frais de montage et de commercialisation sur vente d'immeubles de rapport*

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 réserve 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 d'immeubles de rapport » afin d'isoler les frais (déjà comptabilisés en charges d'exploitation) qui viendront en déduction du calcul de la réserve sur cessions immobilières.

- *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 fin d'exercice, le compte 672 est obligatoirement soldé par débit des comptes de charges par nature concernés. A cet effet, il est recommandé d'ouvrir des sous-comptes du 672 permettant de retracer ces dépenses au fur et à mesure en fonction de leur nature. En **M31**, le compte 672 est soldé par une 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.

Ce compte ne peut être utilisé pour effectuer des ajustements sur régularisations de charges locatives d'exercices antérieurs (voir commentaires des comptes 418, 4195, 6732 (**M31**) et 7723 (**M31**)).

Le compte 672 n'apparaît jamais au compte de résultat. Néanmoins, le montant des charges sur exercices antérieurs doit figurer en renvoi du compte de résultat. Pour les **offices**, ce montant doit en outre être détaillé dans le tableau 19 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	Compte 675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut
-----	-----	----	--

La cession d'une immobilisation ou sa mise au rebut entraîne :

- D'une part, son retrait du bilan par annulation de sa valeur comptable à la date de l'opération ;
- D'autre part, en cas de cession à un tiers, une créance sur celui-ci du montant du prix de cession.

Il est rappelé que la valeur comptable est égale à la différence entre la valeur brute et les amortissements pratiqués.

Le compte 675 est débité du montant de la valeur comptable ainsi obtenue des éléments d'actif cédés ou sortis du patrimoine.

En cas de cession à titre onéreux, le compte 775 « Produits des cessions d'éléments d'actif » est par ailleurs 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	Compte 678 Autres charges exceptionnelles
-----	-----	----	--

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 dépenses consécutives à un sinistre (réparations...), qu'elles soient susceptibles ou non de donner lieu à une indemnité d'assurance, doivent être comptabilisées à ce compte (quelle que soit la probabilité de remboursement ultérieur).
Toutefois, en cas de destruction totale ou partielle d'une immobilisation, les dépenses d'acquisition ou de production du bien de substitution sont comptabilisées à l'actif et non pas au compte 6786 (cf. commentaires des comptes 775 et 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 de rapport, le remboursement de l'aide publique correspondante vient en déduction du surplus dégagé par la cession de l'immeuble (Cf. commentaire du compte 10685).

67888 Autres

Sont notamment comptabilisées dans ce compte les remises gracieuses de dettes (abandons de créances) ainsi que les immobilisations en cours qui ont donné lieu à abandon de projet (cf. commentaire compte 2313).

M31	OCC	SA	COMPTE 68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS
------------	------------	-----------	--

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.

Il en va de même pour les dotations aux provisions et dépréciations.

M31	OCC	SA	Compte 681 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges d'exploitation
------------	------------	-----------	--

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).

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 de l'ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général définit les modalités d'évaluation des amortissements et des dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles aux articles 214-10 et suivants (sur les notions de dépréciation et d'amortissement d'un actif, Cf. commentaire des comptes 28 et 29).

Article 214-14:

« Le mode d'amortissement doit permettre de traduire au mieux le rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif par l'entité. Il est appliqué de manière constante pour les actifs de même nature ayant des conditions d'utilisation identiques. Le mode linéaire est appliqué à défaut de mode mieux adapté. »

Article 214-18:

« Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisée, est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Toutefois, lorsque la valeur actuelle n'est pas jugée notablement, c'est-à-dire de manière significative, inférieure à la valeur nette comptable, cette dernière est maintenue au bilan.

La comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable de l'actif déprécié. »

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 prudence du droit comptable.

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.

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.

Par ailleurs, tant qu'une immobilisation demeure en service, elle doit être conservée au bilan, même si elle est totalement amortie, et ce, jusqu'à sa disparition pour cause de cession ou de destruction.

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
2224	Travaux sur immeubles reçus en affectation	Selon composants (voir ci-après)

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

☞ *Cas particulier des immobilisations locatives (pour mémoire) :*

Avant 2015, 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 de l'autofinancement net, prévu aux articles R 423-9 et R 423-70 du CCH, s'est substitué 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^{er} 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 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 **spécifique à la M31**, est en voie d'extinction (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 provision doit être constituée par immeuble. En effet, c'est l'obligation implicite d'entretien de l'entité liée à l'usage passé de chaque immeuble qui est à l'origine de la provision. Même si les dépenses sont fréquemment mutualisées à l'échelle d'un parc, la provision ne peut être établie de manière mutualisée.
Lorsque pour une immobilisation donnée, les dépenses futures de gros entretien ne sont pas programmées dès la mise en service de l'immeuble ou dès la réalisation du programme de gros entretien précédent, aucune provision n'est constatée dans un premier temps pour l'immobilisation concernée.
La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le plan pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée.
Sur ce sujet, cf. la liste indicative de travaux susceptible d'être provisionnés au titre de la PGE (titre III).
- *68158 Provisions pour autres charges*
Ce compte est subdivisé comme suit :
 - *681581 Provision pour remise en état de biens*
Ce compte est notamment 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*.

- 681586 *Provision pour charges sur opérations immobilières*
- 681588 *Autres*

Il est débité par le crédit des comptes 1581 « Provision pour remise en état de biens », 1586 « Provisions pour charges sur opérations immobilières » et 1588 « Provisions pour autres charges ».

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 dépréciation : 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 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	Compte 686 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières
------------	------------	-----------	---

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, en **M31**, 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 (M31)

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 ou 297 en cas de dépréciation des participations et créances rattachées ou 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	Compte 687 Dotations aux amortissements dépréciations et provisions - Charges exceptionnelles
-----	-----	----	--

Les subdivisions du compte 687 sont débitées par le crédit des comptes d'amortissements, de dépréciations 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	COMPTE 69 PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS
-----	-----	----	---

M31	OCC	SA	Compte 691 Participation des salariés aux résultats
-----	-----	----	--

M31	OCC	SA	Compte 695 Impôts sur les bénéfices
-----	-----	----	--

Ce compte doit être ouvert par les organismes redevables de l'impôt sur les sociétés.

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, dépréciations 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	COMPTE 70 PRODUITS DES ACTIVITES
-----	-----	----	---

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	Compte 701 Ventes d'immeubles
-----	-----	----	--------------------------------------

Le compte 701 est crédité du prix de vente des immeubles en stocks, lors de la signature du contrat de vente définitif, par le débit du compte 412 « Créances sur acquéreurs ».

Si le lot n'a pas été livré à la fin de l'exercice, le compte 701 est débité par le crédit du compte 4872 « Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours ». Ce dernier compte sera ultérieurement débité lors de la livraison à l'acquéreur, par le crédit du compte 701.

Il est rappelé que ce compte ne peut être utilisé pour les ventes de logements locatifs et de réserves foncières inscrits en immobilisations, qui constituent des cessions d'immobilisation.

Ce compte est subdivisé comme suit :

- *Compte 7011 Terrains lotis*
- *Compte 7012 Opérations groupées, constructions neuves*

Ce compte enregistre les ventes de PSLA (ventes faisant suite aux levées d'option), les VEFA et les autres ventes sous actes notariés (logements achevés).

Pour les organismes qui ont opté pour la constatation des marges à l'avancement sur les contrats de VEFA signés, ce compte enregistre à son crédit au prix de vente, la sortie correspondante à l'avancement de la construction par le débit du compte 4872 « Produits constatés d'avance - Produits des ventes sur lots en cours ».

- *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 individuelle par lot est obligatoire chaque année.

En fin d'exercice, il est procédé comptablement à une comparaison globale au titre de la période en cours, entre le montant des provisions quittancées et le montant total des charges récupérables.

Le compte 703 est alors ajusté, en cas d'insuffisance de provision, 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. La non récupération de charges récupérables sur les logements vacants fait 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 (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ...), 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*
Il s'agit des réparations, essentiellement à l'intérieur des logements, qui sont récupérés auprès des locataires en application de la réglementation en vigueur. Elles comprennent notamment la part récupérable des réparations réalisées suite aux états des lieux de sortie.

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 de loyers sur 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 exigibles à terme échu.

- *Compte 7044 Locaux 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, de résidences étudiantes et de logements-foyers (résidences sociales, résidences hôtelières à vocation sociale, foyers pour jeunes travailleurs, maisons de retraite et établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, etc...), et les redevances quittancées auprès des organismes gestionnaires en cas de gestion déléguée.

- *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 éventuels loyers des logements invendus en accession, tant que ces logements temporairement loués 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 notamment comptabilisées dans ce compte les indemnités d'occupation auprès des occupants sans droit ni titre (bail résilié,...).

M31	OCC	SA	Compte 706 Prestations de services
-----	-----	----	---

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 HLM/A. ;
- 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 facturées aux sociétés sous égide dans le cadre de programmes d'accession réalisés par celles-ci.

- *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'opérations de construction, d'aménagement, de commercialisation, de rénovation ou de démolition.

- *Compte 7065 Syndic de Copropriétés*

Ce compte enregistre toutes les prestations et les honoraires facturés par l'organisme dans le cadre des activités de gestion de syndic de copropriété.

- *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 est créditée la rémunération afférente à la gestion ou à l'administration de biens.

- *Compte 7067 Prestations de services aux SCCC*

Le compte 7067 est **exclusif aux sociétés coopératives**, 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 7082 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, de biens mobiliers, d'emplacements publicitaires,
- *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, et le produit de la vente d'électricité issue de l'exploitation de panneaux solaires photovoltaïques.

M31	OCC	SA	COMPTE 71 PRODUCTION STOCKEE (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 positif, dans le cas de production stockée ;
- ou en négatif, dans le cas de déstockage.

Le compte 713 se subdivise de la façon suivante :

- *Compte 7133 Immeubles en cours*

Pour les opérations en cours destinés à la vente, ce compte est crédité :

- de la valeur des terrains affectés à ces opérations ;
- des dépenses de production;
- des imputations de coûts internes.

Par le débit :

- du compte 33 s'agissant des imputations de coûts internes ;
- des comptes 604 et 608 (travaux et honoraires, frais annexes de construction).

Il est débité par le crédit du compte 33 :

- de la valeur des stocks transférés en compte de stocks immeubles achevés.
- du transfert de stocks en immobilisations,
- ou de l'abandon de l'opération (le compte 791 Transferts de charges d'exploitation est alors crédité par le débit du compte 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion pour les sommes qui étaient présentes en stock).

- *Compte 7135 Immeubles achevés*

Ce compte est crédité de la valeur des stocks transférés des comptes d'encours aux comptes 35 de stocks d'immeubles achevés correspondants.

Il est débité par le crédit du compte 359 « Coût des lots achevés sortis du stock » :

- Lors de la livraison des lots aux acquéreurs,
- Ou lors du transfert en immobilisations.

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

COMPTE 72 PRODUCTION IMMOBILISEE

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, et ayant couru pendant la période de construction (= préfinancement de l'opération).

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.

En aucun cas, des frais financiers calculés sur l'utilisation de la trésorerie propre ne peuvent être imputés aux immeubles de rapport.

Le compte 7222 est crédité par le débit du compte 23131.

- *Compte 7223 Autres travaux et prestations pour soi-même*

L'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée en annexe.

- *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.

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 ;
- Les indemnités d'inoccupation reçues dans le cadre de conventions de réservation.

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'accession 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.

Le compte 758 enregistre les produits de cession des certificats d'économies d'énergie. Pour mémoire, les plus et moins-values de cession des certificats d'économies d'énergie sont comptabilisées en résultat d'exploitation, conformément aux articles 616-17 et 616-22 du PCG.

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 mandant².

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 le produit net (aide nette de contribution) perçu par l'organisme HLM dans le cadre du dispositif de mutualisation financière en application de l'article L.411-8-1 du CCH.

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

COMPTE 76 - PRODUITS FINANCIERS

Tout produit financier est comptabilisé comme tel, quel que 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 aux comptes 26 et 2741.

Ce compte se subdivise de la manière suivante :

- *Compte 7611 Revenus des actions*
- *Compte 7612 Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente*
Ce compte retrace les revenus des parts de SCI de construction vente, et permet ainsi d'appréhender les marges qu'elles ont réalisées. Ces revenus sont à comptabiliser seulement si la décision de distribution a été 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 financiers générés par les prêts enregistrés :

- au compte 274 « Prêts » (sauf le compte 2741 cf. commentaire du compte 76132) ;
- 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 (sauf le compte 2741 cf. commentaire du compte 76132) 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 Revenus des autres créances

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. commentaire 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 à l'exception de celles afférentes aux opérations d'accession qui sont enregistrées au crédit des sous-comptes « Pénalités » ouverts en classe 3..
- *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 du recouvrement de créances qui antérieurement avaient été inscrites en pertes sur créances irrécouvrables.
- *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 - relatif à 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 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, 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).

Il n'apparaît jamais au compte de résultat. Néanmoins, le montant des produits des exercices antérieurs est mentionné en renvoi du compte de résultat et il est, s'agissant des **offices publics de l'habitat**, détaillé dans le tableau 19 de l'annexe V.

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		
-----	--	--

Compte 773 Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale

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
-----	-----	----

Compte 775 Produits des cessions d'éléments d'actif

Ce poste est crédité du prix de cession d'éléments d'actif immobilisé 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 inscrites en compte 5, 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 ou partielle d'une immobilisation, l'indemnité d'assurance 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
-----	-----	----

Compte 777 Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice

Le compte 777 enregistre à son crédit le montant des subventions d'investissement virées au compte de résultat par le débit du compte 139 "Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat".

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

Compte 778 Autres produits exceptionnels

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 en cas de destruction totale ou partielle du bien, Cf. commentaire du compte 775).
- *Compte 7788 Produits exceptionnels divers*

M31	OCC	SA	COMPTE 78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS
-----	-----	----	---

Ces reprises sont destinées à :

- Enregistrer les corrections d'erreur sur amortissement
- Reprendre les provisions et les dépréciations, suite à l'inscription en classe 6 des charges au titre desquelles elles avaient été constituées
- Reprendre les provisions et dépréciations devenues en tout ou pour partie sans objet

Ces reprises sont à détailler dans l'annexe.

Ces comptes sont crédités du montant respectif des reprises par le débit des comptes d'amortissements, de dépréciations et de provisions concernés.

M31	OCC	SA	Compte 781 Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions - produits de l'exploitation
-----	-----	----	---

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 but de prendre en compte des corrections d'erreurs lors de la révision d'un plan d'amortissement passé.

Par ailleurs, il convient de noter que les allongements (et les réductions) de durée de l'utilisation des composants justifiés sur le plan technique sont calculés de manière prospective (révision prospective du plan d'amortissement) ; cf. article 122-3 du plan comptable général (règlement ANC N°2014-03).

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 compte est crédité par le débit du compte 15 pour ajustement des provisions.

Il se subdivise ainsi :

- *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 notamment 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*.
- *781586 Provisions pour charges sur opérations immobilières*
- *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 pour reprendre les dépréciations des créances douteuses, notamment lors de l'inscription de ces dernières en irrécouvrables (compte 654).
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 sur 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, 1588 (et 152 en **M31**).
- *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 lorsque la 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 lorsque la dépréciation d'une valeur mobilière de placement est devenue partiellement ou totalement sans objet, par le débit du compte 590.

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

Compte 787 Reprises sur dépréciations et provisions - Produits exceptionnels)

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)

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
-----	-----	----

COMPTE 79 TRANSFERTS DE CHARGES

Le compte 79 « Transferts de charges » enregistre le montant des charges d'exploitation, financières et exceptionnelles qui sont transférés soit à un compte de bilan (comptes de tiers ou comptes de régularisation, mais en aucun cas 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 :

- Répercuter à des tiers des charges engagées par l'organisme HLM pour leur compte ;
- Etaler certaines charges en compte charges à répartir sur plusieurs exercices dans les limites énumérées au commentaire sur le compte 481 ;
- Transférer d'une catégorie de charges à une autre catégorie de charges : charges d'exploitation transférées en charges exceptionnelles ou en charges financières, ou réciproquement ;
- Transférer certaines charges d'un compte d'exploitation à un autre compte d'exploitation. Cette dernière possibilité est limitée à la valorisation des avantages en nature (cf. commentaire du compte 7913). A contrario, lorsque l'organisme effectue des travaux d'entretien en régie, les achats et charges de personnel correspondants ne doivent en aucun cas être transférés par le jeu du compte 79, vers un compte 615.

Il est rappelé que les indemnités d'assurance sont enregistrées soit en compte 7784 (cf. commentaire du compte) ou en compte 775.

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

Compte 791 Transferts de charges d'exploitation

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 d'immeubles de rapport*
Voir le commentaire du compte 67182.
 - *79188 Divers*
Cf. commentaire du compte 6227 Frais d'actes et de contentieux

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 (M31)*
- *Compte 7963 Intérêts compensateurs*
Ne peuvent être inscrites à ce compte que les augmentations d'intérêts compensateurs sur les prêts visés à l'article L. 351-2-2 du CCH contractés par l'organisme avant le 1^{er} janvier 1997 (Voir les commentaires du compte 4813 et du compte 661123).

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

Compte 797 Transferts de charges exceptionnelles

CLASSE 8 COMPTES SPECIAUX

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	COMPTE 80 ENGAGEMENTS
-----	-----	----	------------------------------

Les comptes d'engagements enregistrent des droits et obligations susceptibles de modifier le montant ou la consistance du patrimoine de l'organisme. Des subdivisions du compte 80 fournissent le détail par nature des divers engagements.

M31	OCC	SA	Compte 801 Engagements donnés par l'organisme
-----	-----	----	--

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 Reste 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 Reste 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	Compte 802 Engagements reçus par l'organisme
------------	------------	-----------	---

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	Compte 806 Commercialisation en cours
-----	-----	----	--

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	807 Prestations de services en cours aux personnes physiques
--	--	----	---

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
-----	-----	----

Compte 809 Contrepartie des engagements

M31		
-----	--	--

COMPTE 86 VALEURS INACTIVES

M31		
-----	--	--

Compte 861 Comptes de position : titres et valeurs en portefeuille

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 RESULTAT 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
-----	-----	----	------------------------------------