

# Synthèse des principaux points du Règlement du 4 juin 2015 et de la note de présentation qui concernent les SA HLM

---

Le Règlement du 4 juin 2015 et la note de présentation, en cours d'homologation, traitent de tous les normes comptables des OLS qui soient dérogent au Plan Comptable Général ou qu'il convient de préciser dans le règlement.

Les principaux points qui concernent la comptabilité des esh sont les suivants :

## 1. Portée du règlement et de la note de présentation

L'ANC a examiné le projet d'instruction comptable consolidée entre les différentes organismes de logement social.

« Le groupe de travail de l'ANC a considéré que :

- les dispositions du Plan comptable général, définies par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 s'appliquent aux organismes de logement social, sous réserve d'adaptations et/ou de dérogations en nombre limité, qui sont l'objet du présent règlement.
- la comptabilisation de certaines opérations, bien que suivant les règles du Plan comptable général, mérite d'être précisée, pour clarifier la correcte application des textes comptables. Tel est notamment le cas de la comptabilisation des composants et de la provision pour gros entretien ou grandes révisions »

## 2. Le règlement précise les modalités de comptabilisation des droits d'usufruit locatif social

## 3. Terrains changement d'affectation

L'ANC reconnaît la possibilité pour un organisme qui changerait l'affectation d'un terrain d'immobilisation en stocks de le faire par un simple reclassement (sans utiliser les comptes de sorties d'actif en résultat exceptionnel)

## 4. Opérations de location accession

L'ANC confirme que les opérations de PSLA soient considérées comme des stocks pendant la période locative et que la quote-part de la redevance de location imputable sur le prix de vente lors de la levée d'option est représentative d'une dette de l'OLS envers le locataire accédant enregistrée en compte de dépôts et cautionnements reçus.

Le règlement décrit par ailleurs les modalités de solde de ces comptes et le cas de transfert en locatif.

La note de présentation reprend les schémas d'écritures de comptabilisation des opérations de PSLA qui ont été préparés par les trois fédérations.

## 5. Le règlement confirme la méthode d'identification des composants issue de l'avenant 2005 (composants CSTB) aux immeubles locatifs

6. Le règlement confirme le traitement des réhabilitations, travaux de gros entretien à l'occasion de programmes de réhabilitation et des dépenses (ex comptes 2134 et 2144) et des travaux autres que les réhabilitations
7. Le règlement confirme le traitement des subventions destinés à financer la construction des immeubles (subvention affectée par composants si significative, affectée à la structure si non significative)
8. Les créances locataires (douteux)

Les créances locataires douteux sont dépréciées à 100% pour les créances à plus d'un an et les locataires partis (cf. décret du 29 décembre 2014 créant l'article R423-1-5 du CCH). Par contre les créances locataires douteux à moins d'un an sont dépréciées dossier par dossier ou selon des statistiques issues de données tirées de la propre exploitation de l'ESH.

Concrètement, les taux forfaitaires de 25 (3-6 mois) et 50% (6-12 mois) dans l'instruction comptable avenant 2005 disparaissent. Une étude est en cours pour observer les statistiques de recouvrabilité dans une vingtaine d'OLS.

#### 9. Provision pour gros entretien (PGE)

Le règlement et la note de précision précisent que les dépenses incluses dans un plan pluri annuel d'entretien sont éligibles à la PGE si répondent à trois conditions :

« Les dépenses doivent être identifiées dans un programme pluriannuel, immeuble par immeuble. Ce programme peut être une composante du PSP, mais doit comporter trois éléments :

- l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien ;
- le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- l'estimation de leur montant »

A contrario, « les travaux de gros entretien qui interviennent avec une régularité qui permet d'en estimer le coût global sur plusieurs années, mais pas d'en programmer la réalisation par avance ne sont pas provisionnables ».

Un exemple de modalités de calcul est donné dans la note de présentation

Des exemples sont indiqués en annexe de la note de présentation

Cas particulier des immeubles exploités dans le cadre d'une convention (foyer avec gestionnaire) : mentionner la redevance facturée au titre des renouvellement de composants et à la participation au financement de la PGE en hors bilan et la provisionner si restituée au gestionnaire à l'issue de la convention.

#### 10. Intérêts compensateurs

Le règlement indique le traitement dérogatoire (concerne le stocks d'intérêts compensateurs sur des prêts antérieurs à 1997 de la CDC que les OLS pouvaient activer à l'actif)

11. Frais de garantie de la CGLLS (pour garantir un emprunt affecté à la construction de PLUS ou de PLAI)

Ils sont comptabilisés en charges ou répartis sur la durée de remboursement de l'emprunt (et non inclus dans le prix de revient des constructions neuves comme cela avait été demandé)

12. Fusion absorption d'une SA d'HLM

Selon les termes du règlement il est constaté que :

- Les fusions, scissions et apports partiels d'actifs entre SA d'HLM et SEM : Evaluation des apports à la valeur comptable
- Boni de fusion appréhendés en produits financiers : le règlement indique qu'ils peuvent être limités à la différence entre les bénéfices distribuables (valeur nominale des actions \* (taux du Livret A + 1.5%)) –bénéfices distribués
- Valeur des titres reçus en échange par les actionnaires de la société absorbée : la limitation du prix de cession des actions fixée par l'article L4.423-4 du CCH constitue un élément d'appréciation de la valeur vénale maximale et donc de la valeur à laquelle seront inscrits les titres reçus par les actionnaires de la société absorbée dans leurs comptes.

13. Le Règlement approuve le plan de comptes applicable aux OLS (à comptabilité de commerce dont les SA HLM)

Les éléments de ce règlement feront prochainement seront repris dans le futur guide comptable applicable fin 2015, en cours d'élaboration qui reprendrait :

- le plan de comptes consolidé
- les commentaires aux comptes
- les schémas d'écritures (donc accession en VEFA et PSLA)

A contrario les états réglementaires des SA d'HLM feraient l'objet d'un décret et d'un arrêté spécifiques.