

Autofinancement courant HLM Actif immobilisé comptes 28 Immobilisations locatives  
Maintenance comptes 615 GE/GR Comptes 6152 et 6153 Etat des dettes financières  
Fiches de Situation Financière et Comptable Etats de rapprochement Ventes HLM comptes 775,  
675, 67182, 79182 Subventions d'investissement comptes 131 et 139 Intérêts  
compensateurs comptes 661..23, 16883, 7963, 4813, 6863 Annexes réglementaires  
Résultat exceptionnel comptes 671, 678, 771, 778 Contrôle interne Réserves comptes  
106 Emprunts et dettes comptes 162, 164, 168 Créances comptes 4111, 4112, 416  
Trésorerie comptes 50, 51 Charges récupérables et régularisation comptes 703 Bilan  
Compte de résultat d'Exploitation Ecritures comptables débit-crédit Image fidèle  
Excédent Brut d'Exploitation dettes Production immobilisée comptes 72  
Ecart AT/ AF compte 145, 68725, 78725 Annuités locatives Charges financières  
comptes 661 Dotations aux amortissements et provisions dettes comptes 681,  
682, 781, 782 Autofinancement net HLM Transferts de charges comptes 791, 796,  
797 Autofinancement courant HLM Actif immobilisé comptes 28 Immobilisations locatives  
Maintenance comptes 615 GE/GR Comptes 6152 et 6153 Etat des dettes financières  
Fiches de Situation Financière et Comptable Etats de rapprochement Ventes HLM  
comptes 775, 675, 67182, 79182 Subventions d'investissement comptes 131 et 139  
Intérêts compensateurs comptes 661..23, 16883, 7963, 4813, 6863 Annexes  
réglementaires Résultat exceptionnel comptes 671, 678, 771, 778 Contrôle interne  
Réserves comptes 106 Emprunts et dettes comptes 162, 164, 168 Créances  
comptes 4111, 4112, 416 Trésorerie comptes 50, 51 Charges récupérables et régularisation  
comptes 703 Bilan Compte de résultat d'Exploitation Ecritures comptables  
débit-crédit dettes Image fidèle Excédent Brut d'Exploitation Production immobilisée  
comptes 72 Ecart AT/ AF compte 145, 68725, 78725 Annuités locatives Charges  
financières comptes 661 Dota-tions aux amortissements et provisions comptes  
681, 682, 781, 782 Autofina-cement net HLM Transferts de charges comptes 791,  
796, 797 Autofinancement courant HLM Actif immobilisé comptes 28  
Immobilisations locatives Maintenance

# Améliorer la tenue des états financiers



sociétés anonymes  
et fondations d'hlm



# Améliorer la tenue des états financiers



1



Guide pratique  
à l'intention des  
comptables,  
assistants comptables  
et responsables  
des services comptables  
et financiers



L'objectif essentiel de la comptabilité financière est de **mettre en forme des états financiers** (bilan, compte de résultat, annexes) destinés à fournir périodiquement aux dirigeants, aux actionnaires et aux tiers intéressés des **informations sur la situation financière et les résultats de l'activité de la société**.

Ces informations constituent les seuls éléments officiels pour juger de la gestion de l'entreprise, **comparer, prévoir et évaluer sa situation et ses équilibres d'exploitation, et finalement prendre les décisions adaptées**.

Cela nécessite fiabilité et comparabilité de l'information, celles-ci ne pouvant être assurées que par l'existence de normes adaptées et respectées.

La spécificité de l'activité Hlm a justifié la mise en œuvre de **normes particulières**.

Les règles et particularités comptables, et le format des états financiers, s'agissant des SA d'Hlm, relèvent de l'Instruction Comptable n° 92-10 TO du 27 avril 1992 et de ses avenants n° 95-8 TO du 12 juillet 1995, et 98-5 TO du 6 avril 1998.

Il est intéressant de souligner que les annexes Hlm ont un caractère essentiel pour la compréhension de l'activité et de la situation d'une SA d'Hlm.

C'est en fait l'ensemble de ces états financiers qui sont destinés, par l'adaptation de leur format, à **permettre de porter un diagnostic économique et financier sur la SA**.

La revue des états financiers reçus chaque année à la fédération, leur exploitation pour l'élaboration des Dossiers Individuels de Situation (DIS), et l'expérience d'analyses approfondies auprès de certaines sociétés ont permis d'identifier un certain nombre de **traitements particuliers sources de difficultés**.

Ces difficultés concernent à la fois les traitements comptables réalisés et la présentation des états financiers, notamment au niveau des annexes. Au-delà de la simple erreur de traduction comptable, certaines anomalies **sont susceptibles de perturber l'analyse comptable et financière**.

L'objectif de ce guide pratique est donc de dresser **une liste des difficultés comptables et anomalies les plus fréquemment rencontrées**, afin que chacun puisse, au sein des services comptables et financiers, **s'assurer de la conformité de ses pratiques**.

**Il est avant tout conçu comme un outil de base à vocation très opérationnelle.**

Après identification et régularisation des anomalies éventuelles, les états financiers des SA présenteront donc une conformité améliorée et constitueront une matière encore plus directement exploitable pour la réalisation d'analyses financières.

Par ailleurs et très concrètement, la mise en conformité de ces points devrait permettre la résolution de la majorité des difficultés rencontrées lors de la fiabilisation réalisée par la fédération pour l'émission des DIS, générant des gains réciproques en terme de temps, de fiabilité et de pertinence, pour votre société et l'équipe fédérale.

A contrario, cette liste n'a pas vocation à couvrir les anomalies de type général (même si certains points particuliers peuvent être repris), ni les contrôles qui seraient réalisés à l'occasion d'un audit comptable.

Rédactrice de ce guide pratique, **l'équipe financière de la fédération** vous souhaite une bonne lecture et se tient à votre disposition pour vous accompagner dans ce processus collectif d'amélioration.

Pour toute précision complémentaire, vous pouvez contacter : **Jérôme Burgaud (01 40 75 79 22),  
Christine Richard (01 40 75 79 51),  
Francis Veillon (01 40 75 68 41).**

# 1 Comptabilisation et présentation des comptes

<b>1.1</b>	<b>APPLICATION DE L'INSTRUCTION COMPTABLE SA HLM</b>	<b>7</b>
<b>1.2</b>	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>8</b>
1.2.1	Ventilation des charges d'intérêts	8
1.2.2	Intérêts compensateurs	8
1.2.3	Indemnités de remboursement anticipé	10
<b>1.3</b>	<b>MAINTENANCE</b>	<b>10</b>
1.3.1	Ventilation maintenance Locatif / non Locatif	10
1.3.2	Classement Entretien Courant / Gros Entretien – Grosses Réparations	10
1.3.3	Honoraires liés aux travaux de GE/GR	11
1.3.4	Travaux effectués par le service interne de maintenance	11
<b>1.4</b>	<b>REGULARISATION SUR CHARGES LOCATIVES</b>	<b>12</b>
1.4.1	Prise en compte de la régularisation	12
1.4.2	Mise en évidence de l'impact vacance	12
<b>1.5</b>	<b>AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>13</b>
1.5.1	Ventilation dotation aux amortissements Locatif / non Locatif	13
1.5.2	Reprises sur provision pour dépréciation des créances	13
1.5.3	Base calcul (dotation) Provision Grosses Réparations	14
<b>1.6</b>	<b>AUTRES ANOMALIES / PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>14</b>
1.6.1	TFPB sur foyers (foyers, résidences sociales, RPA, résidences étudiants)	14
1.6.2	Redevance annuelle due à la CGLS	15
1.6.3	Aides de l'Etat sur salaires	15
1.6.4	Indemnités d'occupation et indemnités d'inoccupation	16
<b>1.7</b>	<b>ANOMALIES / RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>16</b>
1.7.1	Frais sur ventes Hlm	16
1.7.2	Subventions sur cessions ou démolitions	17
1.7.3	Abandon de projets d'investissement	18
1.7.4	Dépenses couvertes par l'assurance et indemnités	18
<b>1.8</b>	<b>IMMOBILISATIONS</b>	<b>19</b>
1.8.1	Acquisition d'immeubles	19
1.8.2	Coûts internes immobilisés	19
1.8.3	Production immobilisée / Frais financiers	20
1.8.4	Classement des immobilisations	20
1.8.5	Ecriture de clôture / Livraison A Soi-Même (sur investissements)	21
1.8.6	Démolition : coût de démolition et valeur nette comptable de l'immobilisation démolie	22
<b>1.9</b>	<b>CREANCES CLIENTS</b>	<b>23</b>
1.9.1	Ecriture de clôture / Ventilation des créances locataires - fraction exigible	23
<b>1.10</b>	<b>TRESORERIE</b>	<b>23</b>
1.10.1	Plus values latentes sur trésorerie au 31/12	23
<b>1.11</b>	<b>RESERVES</b>	<b>24</b>
1.11.1	Cessions immobilisations locatives / Affectation plus values nettes en compte de réserves	24
<b>1.12</b>	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>25</b>
1.12.1	Date d'enregistrement de la subvention	25
1.12.2	Participation – prime EDF-GDF	26
<b>1.13</b>	<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>26</b>
1.13.1	Classement des dettes financières / Participation des Employeurs à l'Effort de Construction	26

# 2 Établissement des annexes et analyse

<b>2.1</b>	<b>PREAMBULE</b>	<b>29</b>
2.1.1	Nécessité d'un traitement rigoureux de l'information dans les comptes pour l'établissement et l'analyse des annexes (mise en cohérence)	29
2.1.2	Caractère essentiel des annexes pour l'analyse Hlm	29
<b>2.2</b>	<b>ETAT DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>29</b>
2.2.1	Ventilation par nature d'affectation	29
2.2.2	Autres anomalies diverses	31
<b>2.3</b>	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT HLM</b>	<b>32</b>
2.3.1	Prise en compte des intérêts compensateurs	32
2.3.2	Remboursements d'emprunts à prendre en compte	33
2.3.3	Prise en compte des éléments du résultat exceptionnel	34
<b>2.4</b>	<b>ECART AMORTISSEMENT TECHNIQUE / AMORTISSEMENT FINANCIER</b>	<b>34</b>
2.4.1	Détermination des amortissements techniques	35
2.4.2	Remboursement d'emprunts à prendre en compte	35
2.4.3	Remboursements d'emprunts courus non échus (RCNE)	35
2.4.4	Reprises de subventions à prendre en compte	36
<b>2.5</b>	<b>FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE</b>	<b>36</b>
2.5.1	Rappel sur la comptabilité de programme	36
2.5.2	Dépenses à prendre en compte	37
2.5.3	Dépenses : écritures de clôture / LASM	38
2.5.4	Mise à jour des prévisions actualisées	38
2.5.5	Traitement des préfinancements, avances et crédit relais	38
2.5.6	Définition des opérations en cours	39
2.5.7	Ventes et démolitions	39
2.5.8	Modification de financements (sur opérations soldées)	42
2.5.9	Présentation du récapitulatif général	43
2.5.10	Rapprochement - validation réciproque des états	44
<b>2.6</b>	<b>MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF</b>	<b>44</b>
2.6.1	Nouvel état annexe	44
2.6.2	Références aux anomalies de comptabilisation	44
<b>2.7</b>	<b>AUTRES ANNEXES</b>	<b>45</b>
2.7.1	Affectation du résultat sur cessions d'immobilisations locatives	45
2.7.2	Informations sur les plus values latentes sur comptes de trésorerie	45
2.7.3	Ventilation des créances locataires - fraction exigible	45



# 1 Comptabilisation et présentation des comptes

## 1.1 Application de l'Instruction Comptable SA HLM

### Anomalie constatée :

Non respect des règles concernant :

- nomenclature comptable (numéro et libellé des comptes),
- imputations et schémas comptables,
- états financiers de synthèse : paramétrage et formalisation Berger Levraut.

La revue des comptes utilisés en balance générale montre parfois une non conformité globale par rapport à l'Instruction Comptable. Les numéros des comptes ouverts ainsi que les libellés sont différents de ceux prévus par l'Instruction pour l'enregistrement des écritures concernées.

Outre le non respect formel de l'Instruction Comptable, cela entraîne de nombreuses anomalies :

- ▶ L'absence de référence à l'Instruction pour les comptes utilisés entraîne l'absence de réflexes de référence à celle-ci pour les écritures.
- ▶ Le contenu des comptes est incertain et nécessite un questionnement (puisque les normes de comptabilisation ne sont pas respectées), rendant l'analyse ardue.
- ▶ Une balance générale incertaine génère des anomalies lors de l'établissement des états financiers de synthèse.

Les textes de référence pour la normalisation comptable applicable aux SA HLM sont :

- ▶ Le Code de la Construction et de l'Habitat qui fixe (art. L. 423-3) que « les règles financières, budgétaires et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré sont déterminées par décrets »,

▶ Les décrets d'application :

- l'Instruction Comptable 92-10 T.O., du 27 avril 1993,
- l'avenant 95-8 T.O., du 12 juillet 1995
- l'avenant 98-5 T.O., du 6 avril 1998.

Ces textes fixent à la fois **un plan de compte, des schémas d'écritures comptables et le format des états financiers, spécifiques et adaptées** à l'activité des SA HLM, et qui s'imposent à elles.

Seul un correct enregistrement des transactions en balance générale permet **l'établissement d'états financiers conformes à la réglementation HLM**. Cette conformité des états financiers est essentielle, ceux-ci constituant l'information financière destinée aux tiers.

Le respect de l'Instruction Comptable HLM permet par ailleurs à l'organisme de disposer d'un **manuel comptable de référence**.

Celui-ci, adapté à l'activité et aux spécificités comptables et financières des organismes HLM, fixe donc les enregistrements comptables, assurant une permanence dans l'espace et le temps. Ce plan de compte peut être adapté par chaque organisme par le biais de la création de sous-comptes propres à l'organisme reprenant la racine du compte Fenté dans l'Instruction Comptable.

On peut finalement rappeler l'intérêt de respecter la normalisation établie par l'Instruction Comptable :

- ▶ respect général de la réglementation,
- ▶ plan de compte annoté de la société jouant le rôle de manuel de référence (procédure écrite),
- ▶ stabilité temporelle et inter-organismes,
- ▶ méthode et analyse des comptes,
- ▶ possibilité d'établissement automatisé des états de synthèse Berger Levraut dans le cadre d'un paramétrage standard (=> automatisation et fiabilisation).



## 1.2 Charges financières

### 1.2.1 Ventilation des charges d'intérêts

**Anomalie constatée :**  
Ventilation par nature et destination incorrecte.

#### Rappel :

Les charges d'intérêts constituent le premier poste de charges comptables des SA HLM.

Ainsi, sur l'exercice 1998, ces charges financières ont représenté 13 MMF (pour des loyers de 37 MMF), loin devant les amortissements des immobilisations locatives (10 MMF), ou encore les dépenses de maintenance non récupérables (5 MMF) ou les charges de personnel non récupérables (4 MMF).

L'importance déterminante de ce poste doit se traduire par un **suivi comptable adéquat** :

#### ► Ventilation par nature :

L'Instruction Comptable 92-10 T.O. indique que le compte de charge d'intérêts est « à subdiviser au maximum pour pouvoir répondre au besoin de la gestion ».

Concrètement, ces charges d'intérêts doivent d'abord être **ventilées par nature** par l'utilisation des comptes suivants :

Compte 6611 Intérêts des emprunts et dettes

Compte 6615 Intérêts des comptes courants et des soldes créditeurs

Compte 6616 Intérêts bancaires

Compte 6617 Intérêts des obligations cautionnées

Compte 6618 Intérêts des autres dettes

Dans la pratique, le compte 6611 reçoit l'essentiel des charges d'intérêts.

#### ► Ventilation par destination :

Selon l'Instruction Comptable (avenant 98-5 T.O.), « ces comptes sont à subdiviser pour pouvoir répondre aux besoins de la gestion et de la présentation du compte de résultat.

Les subdivisions suivantes devront être ouvertes :

- ..1. Réserves foncières
- ..2.1. Opérations locatives (crédits relais - avances)
- ..2.2.1. Opérations locatives (financement définitif)
- ..2.2.2. Opérations locatives démolies ou cédées (financement définitif)
- ..2.3. Intérêts compensateurs ou différés
- ..3. Grosses réparations
- ..4. Accession à la propriété (crédits relais et préfinancement)
- ..5. Accession à la propriété (gestion de prêts - emprunts consolidés)
- ..6. Opérations d'aménagement
- ..8. Autres destinations »

Afin de permettre une analyse de gestion, la ventilation par nature (concernant essentiellement les comptes 6611) doit donc être **doublée d'une ventilation par destination**.

Par regroupement dans le compte de résultat, cette ventilation permet notamment la mise en évidence des « intérêts sur opérations locatives », seuls intérêts à reprendre pour le calcul de la marge locative telle que présentée dans le tableau des Soldes Intermédiaires de Gestion.

La mise en place d'une nomenclature comptable adaptée permet donc la bonne appréhension de ces charges d'intérêts, nécessaire à toute analyse de gestion (ex : calcul de l'annuité locative à retenir en autofinancement).

### 1.2.2 Intérêts compensateurs

**Anomalie constatée :**  
Non égalité entre les comptes 6611..23.  
« Charge d'intérêts - Intérêts compensateurs »  
et 7963 « Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs ».

#### Rappel :

Cas des SA pratiquant l'inscription en charges à répartir des intérêts compensateurs (selon possibilité ouverte par l'avenant 95-8 T.O.) :

Pendant la période de différé, l'augmentation du stock d'intérêts compensateurs est comptabilisée mais fait l'objet d'une écriture de transfert de charges en vue d'annuler l'impact en résultat.

La constatation de la charge est différée au moment du paiement de ces intérêts.

**Le schéma des écritures comptables est donné dans l'avenant 95-8 T.O. page 2.**

**La non égalité** entre les comptes 6611..23. « Charge d'intérêts - Intérêts compensateurs » et 7963 « Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs » est impossible et **ne peut que résulter d'une anomalie de comptabilisation / présentation.**

Conformément à l'Instruction Comptable, le compte 6611..23. doit retranscrire la totalité des intérêts compensateurs nés au cours de l'exercice, c'est à dire liés aux emprunts en phase d'élévation du stock d'intérêts compensateurs, et uniquement ceux-ci.

Le compte 7963 enregistrant le transfert de ceux-ci à l'actif doit donc présenter un solde identique.

La constatation en charge n'est effectuée qu'à partir du paiement de ces intérêts compensateurs, par le biais d'un amortissement de la charge à répartir comptabilisée : compte 6863 « Dotation aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir ». Le total 6863 + 661.., hors 661..23. et variation des intérêts courus non échus, retranscrit alors les intérêts annuels payés au titre des annuités d'emprunts.

#### Hypothèse d'explication / source de l'erreur :

Lorsque le paiement d'une annuité incluant dans les intérêts le paiement d'intérêts compensateurs est comptabilisée par la SA (« phase de diminution du stock »), l'anomalie provient du fait que la totalité de la charge d'intérêts est passée au débit du compte 6611...

Selon l'Instruction Comptable, seule la partie intérêts purs (=> hors intérêts compensateurs) doit y être débitée, la partie intérêts compensateurs devant être débitée directement au compte 16883 ; la constatation de l'impact en résultat étant réalisée parallèlement par l'écriture d'amortissement.

► Dans le cas où les écritures concernant les intérêts compensateurs n'interviendraient qu'en fin d'exercice, l'écriture de régularisation devrait alors être : Débit A/C 16883 par *Crédit A/C 66112.21.* (débité, à tort ou par simplification, du montant des intérêts compensateurs lors du paiement d'une annuité intégrant ceux-ci).

**Référence :** Avenant instruction comptable N° 95-8 T.O. page 2.

Nb : Cas du Remboursement anticipé d'un emprunt intégrant des intérêts compensateurs :

Le stock d'intérêts compensateurs est à considérer comme des intérêts courus non échus (dont le paiement avait été différé), ils deviennent simplement exigibles en cas de remboursement anticipé. => Aucune difficulté particulière au niveau des écritures, l'écriture à comptabiliser ne consiste qu'à enregistrer ce paiement exceptionnel avec constatation de l'amortissement de la charge précédemment différée :

			Débit	Crédit
<b>1 / Constatation paiement</b>				
Débit 1641	Emprunts CDC	Capital restant du	1 500	
Débit 16883	Intérêts compensateurs	Stock d'IC	300	
Crédit 51..	Banques	CRD + Stock d'IC		1 800
<b>2 / Constatation charge</b>				
Débit 6863	Dotation amort. IC	Stock d'IC	300	
Crédit 4813	Charges différées IC	Stock d'IC	300	

### 1.2.3 Indemnités de remboursement anticipé

**Anomalie constatée :**  
Classement comptable incorrect.

#### Rappel :

Le remboursement anticipé d'un emprunt est généralement accompagné du paiement d'indemnités ou pénalités (dont la prise en compte est impérative pour évaluer au préalable l'opportunité de procéder au remboursement anticipé envisagé).

Ces pénalités peuvent prendre différentes formes :

- ▶ frais forfaitaires : ex : indemnité par ligne d'emprunt remboursé,
- ▶ frais proportionnel au capital restant dû et/ou au taux d'intérêt de l'emprunt : ex : « 6 mois d'intérêts sur le CRD » (une telle formulation ne reflète qu'un mode de calcul et ne signifie pas que la pénalité est constituée d'intérêts),
- ▶ pénalités actuarielles dépendant du taux de réemploi des fonds par le prêteur (l'existence de telles pénalités actuarielles supprimant généralement toute opportunité de remboursement de l'emprunt considéré).

Ces pénalités, quelque soit la forme prise, sont à **comptabiliser dans les charges financières**, en subdivision du compte 668 « Autres charges financières » (=> hors charges d'intérêts).

L'objectif est de bien traduire la nature financière de cette transaction, se distinguant d'un service bancaire (et ne devant donc pas être rattachée aux charges d'exploitation).

Ces coûts pouvant être significatifs, il peut être pertinent de les enregistrer dans un compte spécifique : création d'un compte 668100 « Frais et indemnités sur remboursements anticipés », par exemple.

#### Note :

Les intérêts compensateurs à payer lors d'un remboursement anticipé n'ont pas la nature d'indemnités de remboursement anticipé (cf. 1.2.2).

## 1.3 Maintenance

### 1.3.1 Ventilation maintenance Locatif / non Locatif

**Anomalie constatée :**  
Erreur de classement des charges de maintenance entre Locatif et non Locatif.

Les comptes 6151 « Entretien Courant », 6152 « Gros Entretien » et 6153 « Grosses Réparations » sont destinés à recevoir uniquement des dépenses de **maintenance du patrimoine locatif**.

A contrario, **les comptes 6155 - 6156 - 6158 « Autres travaux d'entretien » sont destinés à ne recevoir que des charges d'entretien non liées au patrimoine locatif**. Ces charges ne sont donc jamais récupérables.

Dans la pratique, ces comptes 6155 - 6156 - 6158 doivent regrouper, intégralement et exclusivement, les dépenses d'entretien engagées par la SA pour son compte propre :

- ▶ sur biens immobiliers : entretien réalisé dans les bâtiments administratifs et agences,
- ▶ sur biens mobiliers : entretien véhicules, informatique etc.

### 1.3.2 Classement Entretien Courant / Gros Entretien – Grosses Réparations

**Anomalie constatée :**  
Ventilation incorrecte entre Entretien Courant et Gros Entretien – Grosses Réparations.

Les dépenses de maintenance locative sont enregistrées dans les comptes :

- 6151 « Entretien Courant »,
  - 6152 « Gros Entretien »,
  - 6153 « Grosses Réparations »,
- en fonction de leur nature.**

Cette classification comptable est précisée dans l'Instruction Comptable page 132.

Le respect de cette ventilation lors des enregistrements comptables est essentiel puisque la base de détermination de la reprise de Provision Grosses Réparations est constituée des seules dépenses de Gros Entretien (avec une limitation) et Grosses Réparations.

**Une ventilation erronée peut donc perturber le résultat comptable de la SA.**

### 1.3.3 Honoraires liés aux travaux de GE/GR

**Anomalie constatée :**  
Comptabilisation en compte d'honoraires.

Ces honoraires (maîtrise d'œuvre) participent à l'effort global de maintenance. A ce titre, ils sont à comptabiliser en charges de GE/GR (comptes 6152, 6153), et non en compte d'honoraires.

Cette solution est bien précisée par l'Instruction Comptable dans son commentaire du compte 6226 Honoraires : « Sont enregistrés à ce compte les honoraires autres que ceux liés à la construction, à l'amélioration ou aux grosses réparations d'immeubles de rapport, et à la production de stocks immobiliers. »

### 1.3.4 Travaux effectués par le service interne de maintenance

**Anomalie constatée :**  
Comptabilisation erronée des travaux réalisés par le service entretien, notamment valorisation dans les comptes d'entretien (615) par le biais d'un transfert de charges (791).

#### Rappel :

En comptabilité générale, l'enregistrement des charges comptables est effectuée par nature (achats, consommations, amortissement, taxes, frais de personnel etc.), et non par destination (coût des ventes, marketing, administration etc.).

Le coût total d'un service (ex : gestion locative, entretien, administration générale) se trouve donc réparti entre plusieurs lignes de charges par nature

et n'apparaît pas distinctement. Seule la mise en place d'une comptabilité analytique permettrait de suivre le coût d'un service.

Dès lors, pour une SA réalisant lui-même des travaux, le coût total de maintenance locative n'apparaît pas à la lecture du compte de résultat puisque **seuls les travaux facturés par une entité extérieure peuvent être inscrits en comptes comptables 6151, 6152 et 6153.**

L'inscription de tout ou partie des travaux internes en compte 615 n'est pas permise, qu'elle soit réalisée directement ou par l'utilisation d'un compte de transfert de charges. Ce dernier traitement fausserait de plus l'Excédent Brut d'Exploitation (lui faisant supporter deux fois ces charges).

La **nouvelle annexe « Maintenance du patrimoine locatif »** (cf. avenant 98-5, page 86) **permet la mise en évidence des travaux de maintenance réalisés par le service d'entretien de la société** : d'une part pour faire apparaître l'effort global comme le cumul des prestations externes comptabilisées dans les comptes 6151, 6152 et 6153 et de la valorisation des travaux réalisés en interne (régie au sens large), d'autre part pour justifier la reprise de Provision Grosses Réparations. A contrario, la valorisation dans les comptes d'entretien des travaux réalisés par la régie rend en fait inutilisable cette annexe, générant un risque d'utilisation erronée.

Pour rappel, le DIS établi chaque année par la fédération prend bien en compte ces coûts internes pour le calcul des ratios mesurant l'effort d'entretien, et à l'inverse les retranscrit pour établir le coût de fonctionnement.

Le suivi du budget de la régie peut être réalisé par une imputation de la totalité de ces coûts en comptabilité analytique. Accompagné d'un suivi du nombre d'heures (d'intervention) effectuées, cela permet de calculer un coût horaire rendant possible l'imputation aux programmes locatifs.

## 1.4 Régularisation sur charges locatives

### Rappel :

Les charges locatives récupérables telles que définies par le Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 (modifié par le Décret n° 86-1316 du 26 décembre 1986) sont enregistrées en comptabilité au fur et à mesure de leur engagement et présentées dans le compte de résultat en colonne Charges récupérables.

Selon l'Instruction Comptable 92-10 T.O. pages 117-118 :

« Le compte 703 Récupération des charges locatives est crédité par le débit du compte 411 Créances locataires du montant des provisions appelées en cours d'exercice ainsi que de celui des régularisations quand elles entraînent un complément de quittancement.

Le compte 703 est débité de l'excédent éventuel des acomptes sur le montant réel des charges, lors de la comptabilisation des régularisations individuelles, par le crédit du compte 411.

**En fin d'exercice, il est toujours procédé à une comparaison globale** au titre de la période en cours, entre le montant des acomptes quittancés et le montant des charges pour lesquelles aucun régularisation n'est encore intervenue.

**Le compte 703 est alors ajusté**, suivant le cas, par le débit du compte 418 (insuffisance d'acompte) ou par le crédit du compte 4195 (excédent d'acompte). »

### 1.4.1 Prise en compte de la régularisation

#### Anomalie constatée :

Régularisation des charges locatives de l'année N non prise en compte dans les comptes de l'exercice N.

Concrètement, **une régularisation sur charges récupérables de l'exercice N doit toujours être effectuée à la clôture de l'exercice N.**

Si la régularisation individuelle est disponible avant l'arrêté des comptes annuels, celle-ci sera comptabilisée au 31/12 et affectée sur chacun des comptes de locataires.

Si au contraire, la régularisation individuelle n'est pas encore disponible, une comparaison globale doit être effectuée, et une écriture de clôture / régularisation globale est impérativement comptabilisée dans les comptes au 31/12.

Ainsi, un impact au titre de la régularisation sur charges récupérables de l'exercice N doit toujours être pris en compte dans l'arrêté des comptes au 31/12/N, en conformité avec le **principe de rattachement des produits et des charges de l'exercice.**

### 1.4.2 Mise en évidence de l'impact vacance

#### Anomalie constatée :

Présentation distincte en charge d'exploitation (ou exceptionnelle) du montant des charges récupérables non récupérées du fait de la vacance.

Ni la régularisation des charges locatives ni l'incidence vacance ne doivent donner lieu à écritures de reclassement dans les charges.

Ainsi, le montant des pertes sur récupération de charges du fait de la vacance ne peut faire l'objet que d'un suivi extra-comptable.

Il n'y a donc en principe quasiment jamais égalité entre Total Colonne Charges récupérables et Compte 703.

L'écart doit refléter deux phénomènes qu'il peut être intéressant de mettre en évidence par une analyse extra-comptable :

► **Les charges réglementairement récupérables par leur nature mais volontairement non récupérées par la SA** : ex : politique de récupération des charges de gardiennage volontairement réduite en deçà de ce qu'autorise la loi, entretien des espaces verts non récupéré, toute suppression ponctuelle de récupération d'une charge

décidée par la SA, régularisation de charges sur locataires partis. Cela suppose que ces charges soient tout de même bien enregistrées en colonnes Charges récupérables.

- ▶ **Les charges récupérables qui n'ont pu être récupérées du fait de la vacance** : cette non-récupération subie s'ajoute à la perte de loyers pour chiffrer l'impact financier total de la vacance.

Concernant les charges récupérables, on peut noter deux points particuliers :

- ▶ Les travaux d'entretien liés au décret charges doivent être comptabilisés en Récupérables ; cela est notamment valable pour les travaux réalisés par le personnel de la société.
- ▶ Les frais d'huissier qui sont refacturés auprès des locataires doivent être comptabilisés en Récupérables.

#### Cas particulier :

Facturation de forfait de charges :

Ex : charges sur programme de parking, forfait pour location meublée, etc.

=> Le produit de ces refacturations n'est pas à comptabiliser en compte 703 (ces charges n'ayant le caractère de charges récupérables), mais dans un compte type 7085 Frais accessoires facturés.

## 1.5 Amortissements et Provisions d'exploitation

### 1.5.1 Ventilation dotation aux amortissements Locatif / non Locatif

**Anomalie constatée :**  
Ventilation erronée entre Locatif et non Locatif.

Le compte de résultat - charges format Berger Levraut distingue les dotations aux amortissements des immobilisations locatives (ligne 38) des autres dotations aux amortissements (ligne 39). Une ventilation approximative crée de nombreuses perturbations :

- La marge locative des Soldes Intermédiaires de Gestion est faussée.
- L'amortissement (dotation) à reprendre dans le tableau de détermination de l'écart AT/AF est soit faussé, soit présente une incohérence avec les éléments du compte de résultat.
- Le coût de fonctionnement tel que calculé en DIS est faussé.

Il convient donc de **veiller à ce que la ligne 38 « Dotations aux amortissements des immobilisations locatives » reprennent tous les amortissements relatifs aux immobilisations locatives**, et seulement ceux-ci.

Afin d'y parvenir, il faut s'assurer d'une part du correct enregistrement en balance générale des éléments d'actifs et de leur amortissement annuel en fonction de leur nature Locatif / non Locatif, et d'autre part du correct paramétrage des états financiers de synthèse.

### 1.5.2 Reprises sur provision pour dépréciation des créances

**Anomalie constatée :**  
Présentation globalisée avec les Autres reprises en Compte de résultat.

#### Rappel :

Caractère significatif (Exercice 98) :

Pertes sur créances irrécouvrables :	361 MF
Reprises sur provisions pour dépréciation des créances :	1 147 MF
Dotations aux provisions pour dépréciation des créances :	1 134 MF
<b>Impact net :</b>	<b>– 348 MF</b>

**Nb :** Ces comptes concernent de fait essentiellement les créances sur locataires.

Antérieurement à l'avenant 98-5 T.O, au niveau des reprises sur provisions d'exploitation, seule une ligne spécifique existait pour les « Reprises sur provisions pour grosses réparations ». La totalité des reprises sur autres provisions d'exploitation était regroupée en « Autres reprises ».

L'avenant 98-5 T.O. a fait évoluer cette présentation : les « **Reprises sur provisions pour dépréciation des créances** » (compte 78274) sont à **présenter sur une ligne spécifique**.

Ainsi, il devient possible de mettre en regard les « Dotations aux provisions sur créances » (qui apparaissaient déjà sur une ligne spécifique), les pertes sur créances et ces reprises.

Il convient de s'assurer que cette nouveauté a bien été prise en compte lors du paramétrage permettant le montage des états financiers.

### 1.5.3 Base calcul (dotation) Provision Grosses Réparations

**Anomalie constatée :**  
Base de calcul de la PGR erronée  
(exhaustivité - validité).

#### Rappel :

La constitution d'une Provision pour Grosses Réparations est une spécificité comptable des organismes Hlm en raison de la nature de leur activité (locative).

En conséquence, la base de calcul à retenir pour la détermination de la provision (par le biais de la dotation annuelle) doit correspondre aux immobilisations locatives (hors terrains).

Concrètement, il convient donc de veiller à ce que la base de calcul de la provision grosses réparations :

- ▶ intègre la totalité des immobilisations locatives (hors terrains et hors incorporelles), y compris les travaux d'amélioration et les VRD (mais ceci n'exclut pas la possibilité de pratiquer un différé),
- ▶ exclut les bâtiments administratifs, et autres immobilisations de structure.

## 1.6 Autres anomalies / produits et charges d'exploitation

### 1.6.1 TFPB sur foyers (foyers, résidences sociales, RPA, résidences étudiants)

#### Anomalie constatée 1 :

Comptabilisation de la TFPB due sur les foyers en Charges Récupérables,  
Comptabilisation de la refacturation en compte 703 Récupération de charges.

Quand bien même le contrat liant le bailleur et l'organisme preneur prévoit que la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties est à la charge de celui-ci, **la TFPB ne constitue pas une charge récupérable** telle que définie par l'article 442-3 (Loi 83-440, 2 juin 1983).

Cela est confirmé par le Décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 (modifié par le Décret n° 86-1316 du 26 décembre 1986) qui fixe la liste des charges récupérables.

En conséquence, la TFPB sur foyers n'est en aucun cas à présenter en colonne « Charges Récupérables » dans le compte de résultat des organismes ; la TFPB constituant dans tous les cas une charge non récupérable au sens légal.

De façon parallèle, la mise à la charge du preneur ne doit pas être comptabilisée en compte 703 « Récupération de charges » mais **en compte 7046 Loyers foyers et résidences**.

Cela est valable quelque soit le mode de refacturation (inclusion dans la redevance ou facturation accessoire à celle-ci).

Il apparaît en fait préférable de parler de *refacturation de la TFPB* plutôt que de récupération.

#### Note :

Par contre, la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères est bien une charge récupérable à présenter en colonne Charges récupérables, et pour les produits, en Récupération de charges.

**Anomalie constatée 2 :**  
Non-comptabilisation en compte de résultat.

Cette TFPB sur foyers, dont le coût n'est finalement pas supporté par la société, doit tout de même transiter par le compte de résultat, avec l'enregistrement d'une part en charge, et d'autre part en produit.

Il n'est donc pas satisfaisant de procéder par un simple compte de liaison au bilan (débit et crédit d'un compte de la classe 4), ou de procéder par annulation de la charge (débit et crédit du compte 63512 Taxes foncières).

### 1.6.2 Redevance annuelle due à la CGLS

**Anomalie constatée :**  
Comptabilisation en charges financières.

Cette redevance est due par chaque organisme et destinée à financer la Caisse de Garantie du Logement Social.

S'agissant d'une redevance, cette charge ne constitue pas une charge financière mais une **charge d'exploitation à comptabiliser en redevance** (compte 6285.. Redevance CGLS).

A ce titre, cette charge n'est donc pas à rattacher au résultat financier, mais au résultat d'exploitation (impact coût de fonctionnement locatif).

### 1.6.3 Aides de l'Etat sur salaires

**Anomalie constatée :**  
Comptabilisation erronée.

Les aides de l'Etat sur salaires et embauches prennent différentes formes, on peut notamment distinguer :

- ▶ les exonérations de cotisations sociales patronales,
- ▶ les aides à caractère forfaitaire,
- ▶ la prise en charge par l'Etat de certaines dépenses.

Leur modalité de comptabilisation est fonction de leur nature :

▶ **Les exonérations de cotisations sociales patronales :**

Il s'agit notamment :

- des mesures d'aide à l'emploi et à la formation : contrat initiative emploi, contrat d'accès à l'emploi, contrat emploi-solidarité, contrat emploi consolidé, réduction dégressive sur les bas salaires, embauche dans les zones en difficultés, contrat à temps partiel, contrat d'apprentissage et de qualification.
- des aides dans le cadre du passage aux 35 heures : déduction mensuelle de cotisation (loi Aubry I) ou allègement de cotisations (loi Aubry II).

▷ **Ces exonérations de charges sociales patronales ne donnent lieu à aucune écriture comptable particulière.**

Il convient simplement de s'assurer qu'elles sont bien prises en compte pour la détermination des cotisations sociales à payer ; leur intégration pourra alors se faire directement par le biais des écritures de paie à comptabiliser mensuellement (minoration des cotisations sociales dues).

▶ **Les aides à caractère forfaitaire :**

Il s'agit d'aides versées soit en début soit au cours de contrats de travail aidés : elles concernent notamment les contrats initiative emploi, les contrats d'accès à l'emploi, les contrats d'apprentissage et de qualification, l'embauche d'un salarié en convention de conversion, les contrats emploi jeunes (aide annuelle de 98 KF / an au 01/07/2000)...

Ces **aides à caractère forfaitaire, non liées à des charges spécifiques** supportées par l'entreprise se rapprochent de subventions d'exploitation qui seraient alors à comptabiliser en compte 74 « Subventions d'exploitation », selon le Plan Comptable général.

▷ Toutefois, **à défaut de subdivision dans l'Instruction comptable Hlm du compte 74 permettant de positionner ces aides, il convient à notre sens de les comptabiliser en compte 758 « Produits divers de gestion courante ».**



Par exemple, une subdivision 758XX « Aides forfaitaires sur contrats de travail aidés » pourra être ouverte.

► **La prise en charge par l'Etat de certaines dépenses supportées par la société :**

Il convient de distinguer deux cas :

– Prise en charge forfaitaire : proportionnelle aux dépenses, elles sont souvent liées aux heures de formation d'un salarié en contrat de formation.

▷ **A comptabiliser en compte 791 Transfert de charge d'exploitation.**

– Remboursement total ou partiel de sommes déterminées : notamment lors de l'absence d'un salarié en congé formation (remboursement à la société, par l'organisme collecteur, de la rémunération versée au salarié et des charges sociales et fiscales).

▷ **A comptabiliser au crédit du (ou des) compte(s) de charges débité(s) lors de l'enregistrement de ces coûts.**

Concernant ces traitements comptables, il peut être intéressant de se reporter aux deux sources suivantes :

Mémento Comptable 2000 Francis Lefebvre : rubrique 927, pages 285-288.

Revue Fiduciaire Comptable : n° 262 Ma 2000, pages 59-62.

### 1.6.4 Indemnités d'occupation et indemnités d'inoccupation

**Anomalie constatée :**  
Confusion et comptabilisation erronée.

Les indemnités d'occupation et les indemnités d'inoccupation sont deux produits bien différents donnant lieu chacun à une comptabilisation particulière :

**Les indemnités d'occupation correspondent aux versements effectués par des occupants sans droit ni titre** (notamment dans le cas de baux résiliés).

Ces indemnités d'occupation sont rattachées aux loyers et doivent être comptabilisées en compte

7048 « Loyers divers ». Une subdivision de ce compte pourra être ouverte : 7048XX « Indemnités d'occupation ».

Elles ne doivent pas être confondues avec le supplément de loyers (que certains textes nomment encore indemnités d'occupation), ni avec les indemnités d'inoccupation (ci-après).

**Les indemnités d'inoccupation correspondent aux versements effectués par des réservataires** lorsque la convention de réservation prévoit ces indemnités en cas d'inoccupation des logements imputable au réservataire.

Ces indemnités d'inoccupation sont rattachées aux subventions d'exploitation et doivent être comptabilisées en compte 743 « Subventions d'exploitation diverses ». Une subdivision de ce compte pourra être ouverte : 743XX « Indemnités d'inoccupation ».

## 1.7 Anomalies / résultat exceptionnel

### 1.7.1 Frais sur ventes Hlm

**Anomalie constatée :**  
Absence de retraitement en résultat exceptionnel de ces frais.

**Rappel :**

De plus en plus de SA ont mis en place un programme de cessions de logements locatifs dans le cadre de leur politique d'arbitrage patrimonial. Ces ventes nécessitent l'engagement de frais spécifiques parfois significatifs : frais de montage (frais de géomètre, règlement copropriété...), frais de remise en état, frais de commercialisation ; ces frais peuvent être internes (ex : remise en état d'un logement par le service Entretien, coût salarial d'un poste de chargé de commercialisation) ou externes (ex : honoraires agents immobiliers).

Lors de leur engagement, ces frais sont donc comptabilisés dans les charges d'exploitation par nature (entretien, charges de personnel, honoraires...).

L'opération de cession proprement dite est enregistrée de son côté dans le résultat exceptionnel (comptes 775 et 675).

L'exploitation supporterait donc des charges liées à une opération dont l'impact apparaît en résultat exceptionnel.

- ▶ Afin de ne pas pénaliser l'exploitation et le résultat courant (idem autofinancement courant Hlm), ces frais liés à la vente de logements locatifs **doivent être transférés en Exceptionnel**.
- ▶ L'écriture à comptabiliser est la suivante :  
Débit 67182 Frais de montage et de commercialisation sur vente de logements locatifs (= Charge exceptionnelle)  
Crédit 79182 Transfert de charges / Frais sur vente de logements locatifs (= Produit d'exploitation)

**Ce retraitement en Résultat Exceptionnel, correspondant à un correct rattachement des produits et charges, permet donc de ne pas fausser le résultat et l'autofinancement courants.**

**Référence :** Avenant instruction comptable n° 98-5 T.O. page 11.

**Nb :** Ces frais doivent également être pris en compte pour venir en diminution lors du calcul de la plus value à affecter au compte de réserve 10685 « Plus values nettes sur cessions immobilières ». Voir point 1.11 « Cessions immobilisations locatives / Affectation des plus values nettes en compte de réserves ».

### 1.7.2 Subventions sur cessions ou démolitions

#### Anomalie constatée :

Comptabilisation absente ou erronée du virement en résultat du solde de subventions.

#### Rappel :

Le prix de vente est comptabilisé en Produits exceptionnels.

La valeur nette comptable, égale à la valeur brute de l'immobilisation moins les amortissements

comptabilisés, est comptabilisée en Charges exceptionnelles.

La plus value comptable apparaît donc comme la différence entre les deux postes.

#### Toute cession doit être accompagnée d'une régularisation sur les subventions :

La (quote-part de) subventions rattachable à (la quote-part de) l'immobilisation cédée ou démolie doit être isolée et, lors de la sortie de l'actif, la partie non encore virée au résultat (= montant net de cette subvention) **doit être inscrite en résultat** (sinon anomalie sur le résultat comptable).

En terme d'impact sur le résultat comptable, cette écriture vient donc minorer l'impact de la charge constatée (que celle-ci ait été prise en compte par constatation de la VNC, ou par une dotation exceptionnelle aux immobilisations).

Cet enregistrement en résultat doit être réalisé dans un compte 777.. « Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice », préférentiellement dans une subdivision pour indiquer le caractère exceptionnel de la reprise effectuée.

Ce positionnement en compte 777 est important ; cet enregistrement ne devant pas intervenir dans le calcul de l'autofinancement (sinon anomalie sur l'autofinancement).

La quote-part de subvention sur immobilisation cédée ou démolie doit ensuite être supprimée du bilan en soldant les comptes 131 et 1391 correspondants.

Ce traitement doit être répercuté dans les états annexes : FSFC (cf. 2.5.7 FSFC / Ventes et démolitions) et écart AT/AF (cf. 2.4.4 Ecart AT/AF / Reprises de subventions à prendre en compte).

### 1.7.3 Abandon de projets d'investissement

**Anomalie constatée :**  
Comptabilisation dans un compte de charge inapproprié.

Lorsqu'un projet d'investissement est abandonné, les dépenses précédemment immobilisées doivent être inscrites en charges.

Le compte de charge à utiliser est un compte de charges exceptionnelles diverses :

**Compte 6788 Autres charges exceptionnelles diverses.**

Selon l'avenant 98-5 T.O., « ce compte constate, entre autres, lors de l'abandon d'un projet d'investissement, l'inscription en charges des éléments d'actif concernés. »

On peut noter que cette charge exceptionnelle **impacte l'autofinancement net.**

Ce traitement est donc différent de la constatation de la valeur nette comptable d'une immobilisation lors de cessions, démolitions ou mises au rebut, comptabilisée en compte 675 et n'entrant donc pas dans l'autofinancement.

Cette particularité donne lieu à un traitement particulier dans le tableau de financement : la valeur nette comptable doit être présentée (en plus) avec les cessions dans les ressources. Cette prise en compte permet d'annuler l'impact en capacité d'autofinancement résultant de cette particularité puisqu'en définitive, cette opération n'a pas d'impact sur le fonds de roulement.

### 1.7.4 Dépenses couvertes par l'assurance et indemnités

**Anomalie constatée :**  
Absence d'identification / Présentation dans le résultat courant.

**Rappel :**

Les « sinistres » peuvent représenter des montants financiers importants.

Les dépenses couvertes par l'assurance se définissent comme « toutes les dépenses effectuées à la suite d'un sinistre, susceptibles d'être remboursées par une assurance ».

Ces dépenses doivent être **comptabilisées dans un compte de charges exceptionnelles**, « quelle que soit la probabilité d'un remboursement ultérieur ».

► **Compte 6786 Dépenses couvertes par l'assurance.**

Cela est donc valable quelque soit la nature des dépenses, et notamment si il s'agit de dépenses de maintenance (qui constituent alors des charges exceptionnelles et n'ont pas à être comptabilisées en comptes 615).

Les indemnités d'assurances perçues sont à comptabiliser dans un compte de produits exceptionnels :

► **Compte 7784 Indemnités d'assurances**, « à créditer par le débit d'un compte de trésorerie lors de l'encaissement ».

L'existence de comptes spécifiques de produits et charges impactant le résultat exceptionnel permet d'une part de ne pas perturber le résultat d'exploitation, et d'autre part de mettre en évidence le « coût net » des sinistres.

On peut noter que ces enregistrements **impactent l'autofinancement net.**

## 1.8 Immobilisations

### 1.8.1 Acquisition d'immeubles

**Anomalie constatée :**  
Ventilation entre terrain et construction erronée.

Selon le Plan Comptable Général, lorsque des biens sont acquis conjointement pour un coût global d'acquisition, **le coût d'entrée de chacun des biens est ventilé à proportion de la valeur attribuable à chacun d'eux.**

Dans le cadre de l'activité d'investissement locatif des SA Hlm, cette question se pose notamment en cas d'acquisition-amélioration et d'acquisition en VEFA (désormais possible).

Cette ventilation du coût d'acquisition entre terrain et construction, même si elle peut s'avérer difficile à réaliser, est obligatoire car **seule la partie construction est amortissable.**

A défaut d'indication dans l'acte de cession ou l'acte notarié, cette répartition du coût total d'acquisition entre terrain et construction sera faite par la société acquéreur, sous sa responsabilité en fonction des prix des terrains de même nature et tenant compte de l'emplacement et d'un éventuel abatement pour terrain occupé, ou d'une répartition forfaitaire fonction de l'emplacement, de la densité et de l'âge de la construction.

En commentaire du compte 2115 « Terrains bâtis », l'Instruction Comptable Hlm indique, conformément au PCG : « Dans le cas d'acquisitions de terrains déjà équipés ou construits, il conviendra de ventiler le coût d'achat entre le coût du terrain et le coût de son équipement ou de la construction qui seront inscrits selon les cas aux comptes 2131, 2133, 2134 ou 2138 pour y être amortis ».

Tous les terrains dont la SA est propriétaire seront donc inscrits en compte 211, et feront l'objet d'un recensement et d'une description tels que prévus dans l'état de l'actif (Etat IV.2 Fiche n° 2).

### 1.8.2 Coûts internes immobilisés

**Anomalie constatée :**  
Non-respect du principe d'imputation rationnelle.

**Rappel :**

Il est possible d'incorporer des coûts internes dans le coût de revient des immobilisations locatives (constructions neuves et réhabilitations). Ces coûts internes correspondent aux coûts internes de maîtrise d'ouvrage (y compris les frais de conduite d'opération effectuée par la société elle-même), et aux frais de direction d'investissement.

La méthode à retenir pour déterminer le montant incorporable est celle de « **l'imputation rationnelle** ».

Elle consiste à prendre en compte un coût normé (horaire par exemple) calculé à partir d'un niveau normal d'activité du service en charge des constructions nouvelles, et à imputer celui-ci sur les opérations en fonction du temps de travail réellement consacré à chacun des programmes.

Elle aboutit notamment à **ne pas immobiliser systématiquement la totalité des coûts supportés pendant l'exercice**, mais à retenir un montant ajusté en fonction de l'activité réelle de production de l'année. Si par exemple, le service est en forte sous-activité compte tenu de son dimensionnement, une partie significative des coûts ne sera finalement pas imputée sur la production, et restera finalement à la charge de l'exercice.

Cette méthode d'imputation précise donc la méthode précédemment utilisée qui consistait à imputer généralement un coût calculé, avec pour limite un montant de 1.3 % au titre de la conduite d'opération, et 2 % au titre de la maîtrise d'ouvrage.

**Exemple :** respect du principe d'imputation rationnelle (simplifié) :

Coût total maîtrise d'ouvrage, conduite d'opération, direction d'investissement = 2 000 KF

Dont Masse salariale = 1 500 KF  
Autres coûts = 500 KF

Cette masse salariale correspond à 5 salariés, représentant un potentiel de 8 000 heures de travail (= « activité normale »).

=> Coût « normal » 1 heure = 0.25 KF.

Production de l'exercice : Livraison de 6 programmes, ayant nécessité 5 000 heures de travail interne.

=> Pour information : Coût « réel » 1 heure productive = 0.4 KF.

Coût interne à intégrer

$$= (1\,500 + 500) * (5\,000 / 8\,000) = 1\,250 \text{ KF,}$$

$$= 0.25 * 5\,000 = 1\,250 \text{ KF.}$$

- ▶ La totalité du coût du service n'est pas intégré au coût de revient (compte tenu de la sous-activité de la période) = Respect du principe de l'imputation rationnelle.

L'intégration des coûts internes (« production immobilisée ») est effectuée sur la base du coût « normal ».

### 1.8.3 Production immobilisée / Frais financiers

#### Anomalie constatée :

Présentation globalisée avec les coûts internes en Compte de résultat.

#### Rappel :

Les frais financiers supportés pendant la période de construction peuvent être incorporés au coût de revient des immobilisations.

Il s'agit des **frais financiers intercalaires**, c'est à dire liés à des capitaux empruntés pour le financement de l'opération concernée pendant la période de construction et supportés pendant cette période.

Auparavant, ces frais financiers immobilisés étaient présentés dans les états financiers sur une ligne regroupant la totalité de la Production immobilisée sur immeubles de rapport : compte « 7221-7222 Immeubles de rapport (coûts internes et frais financiers) ».

L'avenant 98-5 T.O. a fait évoluer cette présentation : **ces frais financiers sont isolés sur une ligne spécifique « 7222 Immeubles de rapport (frais financiers externes) »**, sur laquelle seuls ceux-ci doivent donc être présentés.

Il convient de s'assurer que cette nouveauté a bien été prise en compte lors du paramétrage permettant le montage des états financiers.

### 1.8.4 Classement des immobilisations

#### Anomalie constatée :

Classification imparfaite, notamment ventilation Locatif / non Locatif.

#### Rappel :

L'instruction comptable prévoit l'emploi de comptes comptables spécifiques afin d'identifier les éléments liés à l'activité locative. C'est notamment le cas des comptes d'immobilisations.

Ainsi, conformément à l'instruction comptable, **la comptabilisation des immobilisations doit respecter les principes suivants** (par l'utilisation des comptes comptables appropriés) :

- ▶ Distinction Locatif / non Locatif,
- ▶ Distinction Constructions / Travaux d'amélioration,
- ▶ Distinction Logements sociaux (« Immeubles de rapport ») / Foyers (« Autres ensembles immobiliers »),
- ▶ Distinction « sur sol propre » / « sur sol d'autrui »,
- ▶ Distinction Immobilisations terminées / en cours.

L'utilisation des comptes comptables appropriés en balance générale permet notamment :

- ▶ Etablissement des états financiers à partir d'un paramétrage automatique,
- ▶ Facilitation du rapprochement Fiche de situation comptable et financière / Actif immobilisé,
- ▶ Mise en évidence de l'amortissement locatif à prendre en compte pour l'établissement de l'écart AT/AF.

Les lignes synthétiques de l'actif sont donc constituées ainsi :

Compte	Libellé	Contenu	Amortissement en AT/AF
201	Frais d'établissement	non Locatif	non
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction, à réhab.	Locatif	oui
203-205-206...	Autres immos incorp.	non Locatif	non
2111	Terrains nus	Locatif	n/a
2112-2113-2115	Terrains bâtis	Locatif (1)	n/a
212	Agencements et aménagements terrains	Locatif (1)	oui (1)
2131-2141	Immeubles de rapport	Locatif	oui
2134-2144	Travaux d'amélioration	Locatif	oui
2133-2135...	Bâtiments administratifs et installations générales	non Locatif	non
2136-2146	Autres ensembles immobiliers	Locatif	oui
2138-2148	VRD et ouvrages d'infrastructure	Locatif	oui
215-218	Instal. techniques, mat. et outil., et autres immob. corp.	non Locatif	non

(1) sauf terrains / bâtiments administratifs, si applicable.

Outre la présentation bilantielle, une classification erronée est susceptible d'avoir un impact sur le résultat (par le biais d'un écart AT/AF erroné).

### 1.8.5 Ecriture de clôture / Livraison A Soi-Même (sur investissements)

#### Anomalie constatée :

Absence d'écriture de régularisation de TVA à la clôture, pour les opérations en cours.

#### Rappel :

Dans le cadre de la LASM sur opérations d'investissement, les dépenses immobilisées sont enregistrées au fur et à mesure à l'actif pour leur montant hors TVA.

Ce n'est qu'à la date d'achèvement des travaux que la livraison à soi-même est déclarée et que l'organisme enregistre la TVA « collectée » sur ces immobilisations afin que les investissements inscrits à l'actif du bilan retracent le coût des immobilisations TTC (valeur hors taxe + TVA à 5.5 %).

Dans ces conditions, pour un programme en cours lors de l'arrêté annuel des comptes (=> pas d'achè-

vement des travaux / livraison à soi-même non déclarée), **la société doit comptabiliser une écriture de régularisation - clôture permettant d'enregistrer à l'actif la TVA à 5.5 %, assise sur les dépenses déjà enregistrées.**

Cette TVA devra également être intégrée dans les Fiches de Situation Financière et Comptable.

En effet, puisque les colonnes « Investissement initial » et « Investissement actualisé » (= Dépenses prévisionnelles) intègrent la TVA à 5.5 %, la colonne « Dépenses comptabilisées » doit également intégrer cette TVA à 5.5 %.

Ce n'est qu'à cette condition que les dépenses restant à comptabiliser sont correctement évaluées, et qu'une structure financière à terminaison peut être approchée de façon correcte.

**Référence :** Avenant à l'Instruction Comptable 98 - 5 T.O. :

page 95 : Fiche de Situation Financière et Comptable, page 100 : « Comptabilisation des factures de travaux des opérations de construction soumis à la livraison à soi-même ».

« Pour les opérations en cours à la fin d'une année civile, l'organisme devra évaluer le montant de la

TVA à 5.5 % relatif aux dépenses déjà comptabilisées. Dans ce cas, l'écriture comptable est la suivante : le compte d'immobilisation concerné est débité par le crédit du compte 4458 « TVA à régulariser » au passif.

Au moment de la LASM, ce compte 4458 « TVA à régulariser » sera soldé par le crédit du compte 4457 « TVA collectée » (ndlr : il est plus simple d'extourner en totalité en début d'exercice suivant ces écritures de clôture).

Les fiches de situation financières et comptables ne sont pas modifiées par l'application de la LASM. La colonne « Investissement initial » et la colonne « Investissement actualisé » retracent le montant de l'opération hors taxe + la TVA à 5.5 %.

La colonne « Dépenses comptabilisées » enregistre les montants identiques à ceux constatés dans les comptes d'immobilisations 23 et 21. »

d'édifier une nouvelle construction ou de vendre le terrain nu.

Les frais de démolition qui l'accompagnent constituent également **des charges exceptionnelles** (à inscrire en compte 6788X Autres charges exceptionnelles).

Dès que le projet de démolition est arrêté par une décision à caractère officiel, la valeur nette comptable devra faire l'objet d'un amortissement exceptionnel ; et les frais de démolition devront quant à eux faire l'objet d'une provision.

Cette solution différenciée adoptée par le Conseil d'Etat (CE 16 juin 1999, n°177954) a confirmé un arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes (23 novembre 1995, n°532), infirmant la doctrine de l'administration selon laquelle la valeur résiduelle des bâtiments démolis et les coûts de démolition étaient à intégrer systématiquement au coût de revient de la nouvelle construction.

### 1.8.6 Démolition : coût de démolition et valeur nette comptable de l'immobilisation démolie

**Anomalie constatée :**  
Comptabilisation incorrecte.

Concernant le traitement des coûts de démolition et de la valeur nette comptable de l'immobilisation démolie, il convient de distinguer deux cas :

- Pour un immeuble acquis uniquement en vue d'être démolie, dans le cadre d'un projet de reconstruction immédiate :

Le prix d'achat et les frais de démolition et de déblaiement de l'immeuble acquis en vue de sa reconstruction immédiate constituent un élément du coût de revient de la nouvelle construction. **La totalité des coûts est donc immobilisée** (en compte de construction) ; il n'y a donc aucune charge exceptionnelle à constater.

- Pour la démolition d'un immeuble exploité au préalable (figurant précédemment à l'actif) :

La valeur nette comptable de la construction constitue une charge exceptionnelle (à inscrire en compte 675), que cette démolition ait pour objectif

- **Cas particulier d'une démolition partielle dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain :**

L'objectif du projet est une revalorisation globale d'un quartier, la démolition peut alors participer à une revalorisation du terrain.

**Dans ce cas, il apparaît possible que les frais de démolition soient immobilisés en compte terrains.** La valeur inscrite dans les comptes de la société ne devra toutefois pas dépasser la nouvelle valeur vénale du terrain ; les coûts ajoutés au coût historique devront donc être limités et la partie excédentaire éventuelle passée en charges exceptionnelles.

Cette solution pourra également être retenue dans le cadre d'une reconstruction.

## 1.9 Créances clients

### 1.9.1 Ecriture de clôture / Ventilation des créances locataires - fraction exigible

#### Anomalie constatée :

Absence de mise en évidence au 31/12 de la fraction exigible.

En fin d'exercice, les créances sur les locataires doivent être ventilées en partie exigible et partie non exigible, et la partie non exigible doit être « basculée » en compte 4112 « Locataires - Créances appelées non exigibles ».

Selon l'instruction comptable, « ce compte est à utiliser en fin d'exercice pour faire apparaître distinctement la fraction des sommes imputées au locataire qui ne constituent pas un retard d'encaissement en raison des dates d'exigibilité. Tel est le cas des échéances de loyers exigibles à terme échu au titre du dernier mois de l'exercice clos. Ces sommes sont extournées du compte 4111 à la date de clôture. Cette écriture est contrepassée au début de l'exercice suivant. »

Cette ventilation prévue en balance générale, analyse à caractère d'information interne, est à reprendre dans l'état annexe réglementaire « Ventilation des comptes clients ».

La finalité en est une meilleure approche du risque client, et de son évolution (analyse de l'évolution du Besoin en Fonds de Roulement), analysée en fin d'exercice.

Par ailleurs, le « taux de recouvrement », indicateur du flux d'impayés généré au cours de l'exercice présenté en DIS, prend en compte cette ventilation pour ne retenir dans le « non-recouvrement » que cette partie exigible.

## 1.10 Trésorerie

### 1.10.1 Plus values latentes sur trésorerie au 31/12

#### Anomalie constatée :

Absence d'identification et de présentation.

#### Rappel :

Au 31/12/98, la trésorerie cumulée des SA atteint 26 MMF.

Les produits financiers dégagés par cette trésorerie ont représenté 1.2 MMF, contribuant ainsi de façon significative au résultat courant (1.6 MMF) et à l'autofinancement courant (4.2 MMF).

Dans la pratique, certaines SA Hlm disposent donc d'une trésorerie importante qu'elles peuvent être amenées à placer sur des supports type OPCVM (rappel : ceux-ci devant par ailleurs répondre aux critères d'éligibilité).

Ces parts d'OPCVM sont comptabilisées au coût d'acquisition.

Selon la règle générale, la plus value constatée entre la valeur d'inventaire d'un bien et sa valeur d'entrée n'est pas comptabilisée à la clôture de l'exercice.

Dans ces conditions,

- ▶ soit la société réalise chaque fin d'exercice un « aller-retour » sur ses titres afin d'externaliser (constater) les plus values réalisées. Dans ce cas, les gains réalisés sur l'exercice sont bien enregistrés dans le résultat de l'année. Cette opération doit toutefois être réalisée avec prudence et après avoir pris connaissance des prévisions d'évolution des taux d'intérêts (afin de ne pas risquer de perte en capital en cas de hausse à venir).
- ▶ soit la société ne réalise pas d'aller-retour sur ses titres ; les plus values ne sont donc que latentes et ne sont pas rattachées aux résultats de l'exercice. Dans ce cas, et en fonction du caractère significatif de ces plus values latentes,



**l'annexe doit indiquer, dans l'exposé des méthodes appliquées pour l'évaluation des Valeurs Mobilières de Placement, le montant de ces plus values latentes** (différence entre l'évaluation au bilan et le prix de marché au 31/12).

De même, afin d'améliorer la qualité de l'information financière, le montant de ces plus values latentes peut faire l'objet d'une **mention dans le rapport de gestion**, donnant ainsi un éclairage complémentaire sur le résultat de la société.

La présentation de cette information dans les états annexes vise finalement à répondre à la nécessité de présenter des états financiers « reflétant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entité à la date de clôture ».

## 1.11 Réserves

### 1.11.1 Cessions immobilisations locatives / Affectation plus values nettes en compte de réserves

#### Anomalies constatées :

Absence d'affectation en réserve des plus values réalisées.

Risque de distribution de dividendes fictifs.

De plus en plus de SA ont mis en place un programme de cessions de logements locatifs dans le cadre de leur politique d'arbitrage patrimonial.

Lorsque ces cessions font apparaître une plus value, celle-ci doit faire l'objet d'une affectation spécifique en Réserves.

Dans ces conditions, ces plus values ne font pas partie du bénéfice distribuable.

A contrario, l'absence d'affectation dans un compte de réserves de ces plus values génère un risque de distribution de dividendes non autorisée.

Cette affectation obligatoire répond en effet à la volonté que les organismes conservent (et donc ne distribuent pas) les résultats positifs générés par

des cessions de patrimoine locatif, en vue de les réinvestir dans le patrimoine.

Cessions concernées, selon avenant 98-5 T0 page 8 :

« Immeubles de rapport et terrains les supportant, qui ne rentrent pas dans le cadre des opérations habituelles d'accession à la propriété ».

Détermination du montant à imputer :

= Plus value comptable égale au Prix de ventes (compte 775) - Valeur nette comptable (compte 675), Diminuée de :

- ▶ Frais de montage, de remise en état et de commercialisation (compte 67182 / voir analyse de ce compte en 1.7.1 Frais sur ventes Hlm),
- ▶ Remboursement de l'aide publique (compte 67181),
- ▶ Suppléments de loyer solidarité acquittés par l'acquéreur au cours des cinq années passées.

Montant affectable :

Le montant à affecter en compte de réserve 10685 « Plus-values nettes sur cessions immobilières » est égal au montant de la plus value nette telle que calculée ci-dessus.

Si le résultat net comptable est insuffisant (inférieur à cette plus value nette), la différence sera prélevée sur le compte Report à nouveau dans la limite du solde de ce compte ou à défaut sur un compte de réserve disponible (compte 10631, 10688 et au besoin 10686).

Si ces comptes de réserve se révèlent également insuffisants, le solde correspondant à la plus value nette non affectée devra faire l'objet d'un suivi extra-comptable ; l'affectation en compte de plus values nettes sur cessions immobilières reste une obligation mais ne sera réalisée que lorsque les résultats comptables futurs le permettront.

**Référence :** Instruction Comptable 92-10, page 54, Avenant 98-5, pages 8 et 22.

Exemple de calcul de la plus value nette à affecter

	N° de compte	Total	Dont immos locatives	
Prix de cession	775	1 100	1 000	
Valeur Nette Comptable	675	320	300	
<b>Plus value comptable</b>		<b>780</b>	<b>700</b>	
Situation de l'immobilisation		Valeur Brute	2 500	
		Amort.	2 200	=>VNC = 300
		Subvention	250	
		Dont subvention transférée	220	
Honoraires agence			100	
Frais de remise en état			60	
Autres coûts internes			10	
<b>Frais de montage et commercialisation</b>	67182 (1)		<b>170</b>	
<b>Remboursement de l'aide publique</b>	67881		<b>50</b>	(demande Etat)
<b>Suppléments de loyer solidarité</b>	/		<b>20</b>	
<b>=&gt; Plus value nette à affecter</b>			<b>460</b>	

(1) Par le biais d'un transfert de charge (cf. 1.7.1 Comptabilisation des frais sur ventes Hlm).

**La plus value à affecter, et donc non distribuée, est limitée au gain net de tous les frais sur la cession** (et des suppléments de loyers solidarité éventuellement payés par l'acquéreur au cours des cinq années passées).

## 1.12 Subventions d'investissement

### 1.12.1 Date d'enregistrement de la subvention

**Anomalie constatée :**  
Comptabilisation à l'encaissement et non à la notification.

Les subventions destinées au financement des investissements **sont à comptabiliser dès leur notification** (ou lors de la signature d'un contrat, cas des réservations locatives).

Le fait générateur de la comptabilisation est donc la notification puisqu'à partir de ce moment la subvention peut être considérée comme acquise de façon certaine.

L'écriture comptable est simplement :

Débit compte 441 Etat – subvention à recevoir (ou compte 46.. s'il ne s'agit pas de subventions publiques)

Crédit compte 131 Subventions d'investissement

Notamment, il est incorrect d'attendre l'encaissement de ces subventions pour procéder à leur comptabilisation en compte 13.

Cet enregistrement en comptabilité dès la notification, outre le respect de la notion de comptabilité d'engagement (et non de décaissement / encaissement), permet par ailleurs :

▶ d'éviter de faire apparaître des écarts entre la comptabilité et les subventions notifiées inscrites en colonne 12 des FSFC (à l'occasion du rapprochement des états),

- ▶ de renforcer le contrôle interne par la mise en évidence et le suivi en comptabilité de ces subventions obtenues mais non encore encaissées.

**L'information financière est donc améliorée et le contrôle interne visant la préservation des actifs est renforcé.**

### 1.12.2 Participation – prime EDF-GDF

**Anomalie constatée :**  
Erreur de comptabilisation.  
Risque fiscal.

EDF (ou GDF) accompagne parfois les SA dans la mise en place (ou la rénovation) d'installations, par le biais de participations commerciales liées aux investissements réalisés.

Ces participations commerciales (ou primes) doivent faire l'objet du traitement suivant :

Tout d'abord, pour appeler la participation, il convient que la SA délivre une facture à EDF, sur laquelle figure la participation commerciale prévue au contrat (montant hors taxe), à laquelle s'ajoute la TVA au taux en vigueur (19.6 % à compter d'avril 2000). Fiscalement, il s'agit d'une TVA collectée à faire apparaître sur la déclaration mensuelle.

Comptablement, **ces participations commerciales financent des travaux d'amélioration et sont donc à enregistrer en subvention d'investissement** en compte 131, pour leur montant HT. L'écriture est donc la suivante (lors de l'appel de fonds) :

Débit 4677 Débiteurs divers - EDF  
Crédit 131 Subventions d'investissement  
Crédit 4457 Etat - TVA collectée

En parallèle, ces participations commerciales sont à présenter dans les FSFC en subventions, pour leur montant HT.

Ces participations commerciales ne sont donc en aucun cas à présenter en diminution du prix de revient comptable.

Au niveau fiscal, la Livraison A Soi Même à réaliser sur les travaux doit retenir comme assiette imposable le coût HT brut, c'est à dire le coût réel des travaux HT hors participation commerciale.

## 1.13 Dettes financières

### 1.13.1 Classement des dettes financières / Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

**Anomalie constatée :**  
Décomposition et présentation erronée de la dette au passif.

#### Rappel :

Les dettes résultant des fonds reçus au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction sont **à présenter dans deux comptes spécifiques** (synthétiques) de dettes au passif du bilan :

- ▶ **Compte 162 Dettes financières** (=> séparées / Emprunts auprès des établissements de crédit) / Participation des employeurs à l'effort de construction.

Instruction Comptable : " 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 définitif des investissements dans le cadre de la contribution patronale obligatoire. Ils peuvent provenir de la consolidation de financement relais. Les conditions d'octroi, de durée et de taux ainsi que leur utilisation doivent être fixées par convention."

Ce compte peut être subdivisé pour distinguer la collecte directe :

- Compte 1621 Collecte directe,
- Compte 1628 Autres collecteurs.

- ▶ **Compte 1683 Emprunts et dettes financières diverses / Organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.**

Instruction Comptable : « Toutes les **avances** faites par des organismes collecteurs, financement relais, avances en comptes courants sont crédités à ce compte. Celui-ci est débité soit par le crédit du compte 1628, lorsque l'avance est consolidée par la signature d'un contrat d'emprunt à terme, soit par le crédit d'un compte de trésorerie ou de tiers lorsqu'elle est reversée. »

- ▶ En dépit de libellés proches, ces deux comptes sont donc de nature bien différente, **le compte 1683 étant destiné à ne recevoir que des financements non permanents.**
- ▶ Il convient donc de veiller au respect de cette distinction pour la présentation du passif de la SA.

Concernant les dettes en comptes 1683, s'agissant d'avances, il convient de se reporter aux points 2.2 et 2.5 pour leur modalité de présentation dans l'Etat des Dettes Financières et les FSFC.



# 2 Etablissement des annexes et analyse

## 2.1 Préambule

### 2.1.1 Nécessité d'un traitement rigoureux de l'information dans les comptes pour l'établissement et l'analyse des annexes (mise en cohérence)

Les annexes légales et réglementaires font partie intégrale des états financiers Hlm.

Elles visent à donner une information complémentaire à celle présentée dans le bilan et le compte de résultat ; elles doivent donc être établies en parfaite cohérence avec ceux-ci.

Des anomalies dans le bilan et le compte de résultat entraînent donc généralement des perturbations dans l'établissement et l'analyse des annexes.

### 2.1.2 Caractère essentiel des annexes pour l'analyse Hlm

Compte tenu de la nature de l'activité des organismes Hlm, le compte de résultat et le bilan donnent une information notablement insuffisante pour évaluer la situation de l'organisme.

Ainsi par exemple toute analyse de l'exploitation doit prendre en compte, au-delà du résultat comptable, la notion d'autofinancement Hlm, accessible par le biais des annexes.

En ce qui concerne la structure financière, celle-ci ne peut être évaluée valablement qu'à terminaison des opérations locatives : Compte tenu des décalages importants susceptibles d'intervenir dans l'engagement des dépenses et la mobilisation des financements, la situation constatée au 31/12 n'est pas significative, d'où l'importance des Fiches de

Situation Financière et Comptable, document permettant de mettre en évidence ces décalages.

=> L'établissement des annexes doit donc faire l'objet d'une attention particulièrement soutenue.

## 2.2 Etat des dettes financières

### 2.2.1 Ventilation par nature d'affectation

#### Anomalie constatée :

Ventilation par nature d'affectation erronée.

#### Rappel :

L'état récapitulatif présente les dettes financières regroupées par nature d'affectation :

Code	Affectation
...1	Réserves foncières
...2.1	Opérations locatives - crédit relais, avances
...2.21	Opérations locatives - financement définitif
...2.22	Opérations locatives démolies ou cédées - financement définitif
...3	Grosses réparations
...4	Accession à la propriété - crédit relais et préfinancement
...5	Accession à la propriété - gestion de prêts
...6	Opérations d'aménageur
...8	Autres destinations - financement des investissements de structure, emprunts non affectés, concours bancaires courants

Cette ventilation par nature d'affectation est essentielle pour l'analyse financière Hlm :

- ▶ détermination de l'autofinancement Hlm par la prise en compte des seuls remboursements d'emprunts locatifs de l'exercice (« code 2.21 »),
- ▶ détermination de l'écart Amortissement Technique / Amortissement Financier par la prise en compte des seuls remboursements d'emprunts locatifs cumulés (« code 2.21 ») => susceptible d'avoir un impact sur le résultat comptable compte tenu des mouvements sur amortissements dérogatoires,
- ▶ détermination des composantes de la structure financière (par le biais, entre autres, du rapprochement avec les fiches de synthèse financière et comptable),
- ▶ suivi des mouvements et restructuration de la dette : évolution de l'endettement, mise en évidence des remboursements anticipés...

**Une ventilation par nature d'affectation erronée est donc susceptible de fausser largement l'analyse financière de la société, voir même le résultat comptable de l'exercice.**

Parmi les anomalies régulièrement constatées figure la **mise en évidence des emprunts sur opérations cédées ou démolies** :

Depuis l'avenant 98-5 T.O., il est prévu que ceux-ci soient séparés des emprunts sur opérations locatives en service et présentés à part : code 2.22 Opérations locatives démolies ou cédées - financement définitif.

Dans la pratique en cas de sortie partielle d'un programme, cette séparation implique le calcul de la quote-part d'emprunts correspondante :

Exemple :

**Programme de 10 logements :**

En l'absence de cessions ou démolitions :

▷ Etat récapitulatif des dettes financières au 31/12/99 (présentation synthétique / simplifiée) :

KF	Contracté	Réalisé	Rembt Ex. 99	Cumul rembt	Dettes nettes 31/12/99
<b>Par nature de prêteurs :</b>					
CDC	1 500	1 500	40	500	1 000
Participation E. E. C.	120	120	5	50	70
<b>Total général</b>	<b>1 620</b>	<b>1 620</b>	<b>45</b>	<b>550</b>	<b>1 070</b>

KF	Contracté	Réalisé	Rembt Ex. 99	Cumul rembt	Dettes nettes 31/12/99
<b>Par nature d'affectation :</b>					
Op. locatives (financ. déf.)	1 620	1 620	45	550	1 070
Op. locatives cédées ou démolies (financ. déf.)					
<b>Total général</b>	<b>1 620</b>	<b>1 620</b>	<b>45</b>	<b>550</b>	<b>1 070</b>

**Avec cession de 2 logements au 01/01/99 :**

▷ Etat récapitulatif des dettes financières au 31/12/99 (présentation synthétique / simplifiée) :

KF	Contracté	Réalisé	Rembt Ex. 99	Cumul rembt	Dettes nette 31/12/99
<b>Par nature de prêteurs : inchangé</b>					
CDC	1 500	1 500	40	500	1 000
Participation E. E. C.	120	120	5	50	70
<b>Total général</b>	<b>1 620</b>	<b>1 620</b>	<b>45</b>	<b>550</b>	<b>1 070</b>

KF	Contracté	Réalisé	Rembt Ex. 99	Cumul rembt	Dettes nette 31/12/99
<b>Par nature d'affectation :</b>					
Op. locatives (financ. déf.)	1 296	1 296	36	440	856
Op. locatives cédées ou démolies (financ. déf.)	324	324	9	110	214
<b>Total général</b>	<b>1 620</b>	<b>1 620</b>	<b>45</b>	<b>550</b>	<b>1 070</b>

- ▷ Le remboursement sur emprunts locatifs à reprendre dans le calcul de l'autofinancement Hlm est limité à 36 KF.
- ▷ Les remboursements cumulés sur emprunts locatifs à reprendre dans le calcul de l'écart AT/AF sont limités à 440 KF.
- ▷ En FSFC, les quotes-parts d'emprunts, subventions et dépenses feront l'objet d'une fiche cession ; les financements sur opérations locatives repris en Fiche de situation sont limités, en net de la FSFC démolition à créer, à 1 296 KF.
- ▷ La structure financière au 31/12/99, telle que présentée par le DIS, fait apparaître en emprunt non affecté, la dette nette / financement sur opérations cédées de 214 KF (en l'absence de remboursement anticipé de cette quote-part d'emprunts sur les deux logements cédés).
- ▶ perturbation de l'analyse des fonds disponibles par absence de transparence sur l'existence de dettes non affectées ; d'une part, celles-ci sont donc non " amortissables " par des loyers, d'autre part, elles peuvent devenir exigibles à court terme => opportunité d'une mise en évidence de cette dette nette sur opérations démolies ou cédées dans l'analyse de la structure financière au 31/12,
- ▶ incohérence possible avec les FSFC.
- ▷ **Une correcte ventilation des dettes financières par nature d'affectation permet donc de renforcer la pertinence de l'information financière.**

L'absence de retraitement est au contraire susceptible de fausser largement l'analyse financière :

- ▶ minoration de l'autofinancement par majoration des remboursements pris en compte,
- ▶ minoration de l'écart AT/AF et partant risque de perturbation du résultat comptable (majoration de l'amortissement financier retenu / amortissement comptable réduit par sortie immobilisation => renforcement de la contrainte de respect de l'équilibre),

## 2.2.2 Autres anomalies diverses

### 2.2.2.1 Conservation des emprunts

Les emprunts (au moins les emprunts locatifs / financements définitifs) doivent être conservés dans l'état des dettes financières même lorsqu'ils ont été totalement remboursés (que ce soit à l'échéance ou par anticipation).

L'objectif est de ne pas fausser l'écart AT/AF et de ne pas perturber le rapprochement entre l'état des



dettes financières et les fiches de situation financière et comptable.

### 2.2.2.2 Ouverture de crédit

La colonne 3 « Ouverture de crédit » doit également être mise à jour ; elle correspond dans sa définition aux montants contractés (selon la terminologie reprise dans les fiches de situation financière et comptable).

### 2.2.2.3 Intérêts de préfinancement

Les intérêts de préfinancement capitalisés (consolidés) doivent être intégrés dans les colonnes « Ouverture de crédit » et « Sommes réalisées ». On peut noter qu'une colonne 15 bis est prévue dans les FSFC afin de présenter les « intérêts de préfinancement consolidés non immobilisés » inclus dans les financements. Cette information est destinée à justifier d'éventuels surfinancements sur opérations dans le cas où ceux-ci ne résulteraient que d'intérêts consolidés non immobilisés.

Cet Excédent Brut d'Exploitation est lui-même calculé en prenant en considération (au niveau de la marge locative) la totalité des comptes d'intérêts compensateurs : comptes 661..23, 7963 et 6863. En conséquence, selon la méthode de comptabilisation des intérêts compensateurs retenue (différé par inscription en charges à répartir ou constatation directe en charge), l'Excédent Brut d'Exploitation sera différent (comme le sera également le Résultat Net).

**L'autofinancement ne pouvant quant à lui, par définition, être influencé par un choix comptable, il a donc été prévu un retraitement permettant de parvenir à un résultat homogène, indépendant de la méthode comptable utilisée.**

Ainsi, le tableau de calcul de la CAF fait apparaître sous la première ligne de report de l'Excédent Brut d'Exploitation, une ligne « Variation intérêts compensateurs » avec le renvoi « Dans l'hypothèse où le compte » charges différées « n'est pas utilisé ».

En conséquence, **seules les SA ne pratiquant pas ou plus l'inscription en charges à répartir des intérêts compensateurs, et seulement celles-ci, doivent renseigner cette ligne** en y indiquant la variation nette N / N-1 du compte d'intérêts compensateurs figurant au passif (compte 16883).

Une augmentation de ce compte est à positionner en plus (+), une diminution est à assortir du signe « moins » (-).

## 2.3 Capacité d'autofinancement Hlm

### 2.3.1 Prise en compte des intérêts compensateurs

#### Anomalie constatée :

Erreur au niveau de la ligne 2 :  
« + ou - Variations intérêts compensateurs, intérêts différés ».

Cette ligne est destinée au rétablissement de l'homogénéité sur l'autofinancement, quelque soit la méthode retenue pour la comptabilisation des intérêts compensateurs (activation ou passage en charge) : elle est parfois utilisée alors que non applicable, ou au contraire non utilisée alors qu'applicable.

#### Rappel :

L'état « Capacité d'autofinancement » est destiné à calculer l'autofinancement à partir de l'Excédent Brut d'Exploitation des Soldes Intermédiaires de Gestion.

**Démonstration :**

Sur l'exercice N :

Masse des intérêts compensateurs en augmentation de 100 (= paiements différés),

Masse des intérêts compensateurs en diminution de 40 (= paiements réalisés).

**Situation comparée de deux SA :**

	SA pratiquant l'inscription en charges à répartir	SA constatant directement la charge	Ecart
Compte 661..23 Int. Comp.	100	100	0
Compte 7963 Transfert ch. IC	100	/	100
Compte 6863 Dot. Amort IC	40	/	40
<b>Impact écritures d'IC sur EBE et rés. comptable</b>	<b>- 40</b>	<b>- 100</b>	<b>+ 60</b>
Variation Compte 4813	+ 60 (= + 100 - 40)	/	+ 60
Compte 16883	+ 60 (= + 100 - 40)	+ 60 (= + 100 - 40)	0
Autofinancement :			
Impact écritures d'IC sur EBE (rappel)	- 40	- 100	+ 60
Correction variation IC (*)	n/a	+ 60	
<b>Impact écritures d'IC sur Autofinancement Hlm</b>	<b>- 40</b>	<b>- 40</b>	<b>0</b>
			=> OK

(\*) Ligne 2 « + ou - Variations intérêts compensateurs, intérêts différés », de l'état capacité d'autofinancement.

- ▷ Comme attendu, **le retraitement pour homogénéité permet d'aboutir à un autofinancement Hlm identique quelque soit la méthode comptable utilisée pour la comptabilisation des intérêts compensateurs.**
- ▷ **Cette méthode permet d'aligner les résultats d'autofinancement sur ceux correspondant à la solution d'inscription en charges à répartir** ; cela se justifie car cette solution est plus proche de la notion de décaissement lié à l'autofinancement, le constat des intérêts compensateurs sur l'autofinancement n'apparaissant que lors du paiement.

**Note :**

En cas de changement de méthode au cours de l'exercice (cas d'une SA qui opterait pour la constatation directe en charge), le retraitement doit être fait dès cet exercice.

Par ce biais, l'autofinancement de l'exercice ne sera pas impacté par le changement de méthode comptable.

**2.3.2 Remboursements d'emprunts à prendre en compte****Anomalie constatée :**

Prise en compte d'un montant de remboursement d'emprunts erroné.

**Rappel :**

L'autofinancement Hlm est une notion spécifique qui considère que l'autofinancement dont dispose la société ne peut s'apprécier qu'après le remboursement (en capital) des emprunts locatifs.

Tel que précisé dans le tableau de détermination de la capacité d'autofinancement, les remboursements d'emprunts **à prendre en compte sont ceux mentionnés dans l'état récapitulatif des dettes financières en colonne 10 (échéances) de la rubrique 2.21 « Opérations locatives - Financement définitif ».**

En conformité avec l'affectation réalisée dans l'état des dettes financières, ce montant correspond

donc aux remboursements d'emprunts / Financement définitif sur opérations locatives, effectués sur l'exercice, à l'exclusion des remboursements anticipés.

Il exclut tout autre remboursement d'emprunts : exclusion des remboursements sur crédit relais, avances, emprunts non locatifs et remboursement (quote-part si applicable) sur opérations locatives cédées ou démolies.

Il correspond donc à la reprise pure et simple du montant positionné dans l'état des dettes financières, d'où la nécessité d'un établissement rigoureux de celui-ci (cf. 2.2 Etat des dettes financières / ventilation par nature d'affectation).

### 2.3.3 Prise en compte des éléments du résultat exceptionnel

#### Anomalie constatée :

Comptabilisation erronée des éléments exceptionnels en comptabilité générant une erreur dans le calcul de l'autofinancement net.

#### Rappel :

L'autofinancement net prend en compte :

- ▶ les produits et charges exceptionnels sur opérations de gestion : comptes 671 et 771,
- ▶ les autres produits et charges exceptionnels : comptes 778 et 678,
- ▶ et les transferts de charges exceptionnelles : compte 797.

Il exclut donc :

- ▶ les plus ou moins values sur cessions d'éléments d'actif : comptes 775 et 675,
- ▶ les subventions d'investissement virées au résultat : compte 777,
- ▶ les dotations et reprises sur amortissements et provisions : comptes 787 et 687.

**Afin de ne pas fausser le calcul de l'autofinancement net, les enregistrements impactant le résultat exceptionnel doivent donc être correctement comptabilisés (imputation comptable).**

Afin de s'en assurer, il convient de se reporter au paragraphe 1.7 Anomalies / résultat exceptionnel, traitant des points suivants :

- 1.7.1 Frais sur ventes Hlm,
- 1.7.2 Subventions sur cessions ou démolitions,
- 1.7.3 Abandon de projets,
- 1.7.4 Dépenses couvertes par l'assurance et indemnités.

## 2.4 Ecart Amortissement Technique / Amortissement Financier

#### Rappel sur le principe de l'écart AT/AF :

Selon l'Instruction Comptable 92 - 10, page 112 : « Les immeubles de rapport construits par les organismes d'Hlm sont financés dans de très fortes proportions par des emprunts. Dans ces conditions et en application de l'article R423.70 du CCH qui privilégie la conception de l'amortissement en tant que processus de répartition des coûts de financement, les amortissements doivent permettre au minimum de compenser le remboursement en capital de la totalité des emprunts ayant financé les opérations.

C'est pourquoi les dotations globales cumulées aux comptes d'amortissements des immobilisations locatives doivent être au moins égales au montant cumulé des remboursements de la totalité des emprunts contractés pour le financement de ces opérations. »

Il y a donc **fixation d'un montant minimal d'amortissement comptable** à avoir constaté (=> charge comptable) en masse à la fin de chaque exercice (en cumul).

Si tel n'est pas le cas (amortissement comptable inférieur à la borne minimum constituée par l'amortissement financier), l'organisme doit procéder à un **ajustement par la constatation (comptabilisation) d'un amortissement exceptionnel (dérogatoire)**.

Celui-ci vient alors dégrader la situation nette comptable à hauteur de cette insuffisance d'amortissement comptable comptabilisé en compte 28.

L'intérêt de la détermination de l'écart AT/AF est en fait double :

- ▶ fixation d'une masse minimum d'amortissement à prendre en compte en déduction de la situation nette comptable (respect de l'équilibre AT/AF),
- ▶ fixation d'une référence permettant d'évaluer l'impact de la politique d'amortissement et/ou de la politique financière suivie par l'organisme (supplément d'amortissement technique).

Dans l'analyse de la structure financière établie par le DIS (fédération SA), cet écart AT/AF est rajouté à la situation nette comptable pour parvenir à la notion de « Capitaux propres corrigés ».

Ces « Capitaux propres corrigés » présentent donc une situation comptable corrigée des conséquences de la politique d'amortissement comptable de la SA, en retenant comme référence une notion (plus objective) d'amortissement financier.

Cette approche peut être considérée comme un retraitement d'homogénéité favorisant une certaine comparabilité entre SA. Ce retraitement paraît obligatoire compte tenu de l'hétérogénéité des méthodes d'amortissement comptable, à la fois en terme de durée et surtout de mode (linéaire ou progressif).

#### 2.4.1 Détermination des amortissements techniques

**Anomalie constatée :**  
Comptabilisation erronée faussant la détermination des amortissements techniques (exhaustivité / validité).

**Le tableau I de détermination des amortissements techniques (hors colonnes de flux) consiste en la stricte reprise des éléments présentés à l'actif du bilan de la société.**

Aussi, les comptes d'actif repris doivent correspondre intégralement et exhaustivement aux immobilisations locatives donnant lieu à amortissement.

Toute anomalie de classement entre immobilisations locatives et non locatives fausse donc la détermination des amortissements techniques.  
=> Voir 1.8.4 Classement des immobilisations.

#### 2.4.2 Remboursement d'emprunts à prendre en compte

**Anomalie constatée :**  
Prise en compte d'un montant de remboursement (cumulé) d'emprunts erroné (exhaustivité / validité).

**Le tableau II consiste en la stricte reprise des éléments présentés dans l'état récapitulatif des dettes financières par nature d'affectation.**

Toute anomalie d'affectation des emprunts dans l'état récapitulatif des dettes financières fausse donc la détermination des amortissements financiers.

=> Voir 2.2 Etat des dettes financières.

#### 2.4.3 Remboursements d'emprunts courus non échus (RCNE)

**Anomalie constatée :**  
Prise en compte d'un montant de remboursement d'emprunts courus non échus erroné (exhaustivité / validité).

Le tableau III consiste dans le rapprochement entre amortissements techniques et amortissements financiers.

Les Remboursements (ou Amortissements) Courus Non Echus sont intégrés à ce rapprochement (par souci de précision et d'homogénéité puisque les autres éléments sont bien fixés sur une base annuelle prorata temporis).

**Les Remboursements (ou Amortissements) Courus Non Echus à prendre en compte sont ceux relatifs aux emprunts locatifs inscrits en code 2.21 de l'état des dettes financières ; il s'agit donc des RCNE sur emprunts locatifs.**

Ces RCNE doivent être présentés en masse de la façon suivante : les RCNE 31/12/n-1 en colonne a (Cumul exercices antérieurs) et c (Diminution de l'exercice) ; les RCNE 31/12/n en colonne b (Augmentation de l'exercice) et d (Cumul au 31/12).

**Note :**

Cette information est la seule information spécifique nécessaire à l'établissement des tableaux de rapprochement AT/AF, la totalité des autres informations étant en lecture directe dans d'autres états (d'où la nécessité que ceux-ci ne comportent pas d'anomalies).

### 2.4.4 Reprises de subventions à prendre en compte

**Anomalie constatée :**

Prise en compte d'un montant de reprises de subventions erroné (exhaustivité / validité).

Le tableau III consiste dans le rapprochement entre amortissements techniques et amortissements financiers.

**Le montant à positionner au titre des « subventions affectées au secteur locatif et transférées au résultat » consiste dans la stricte reprise des éléments présentés dans la comptabilité au 31/12.**

**Cela suppose qu'il n'existe pas d'anomalies dans la comptabilisation des subventions.**

**Notamment :**

- ▶ Comptabilisation exhaustive et intégrale des subventions liées aux immobilisations locatives en compte 131, et des transferts de ces subventions au compte de résultat en compte 1391.

Cela implique que les subventions hors locatif soient comptabilisées en compte 138 "Autres subventions d'investissement", et 1398.

En conformité avec l'Instruction Comptable 92 - 10 T.O. pages 55-56.

- ▶ Maintien (en compte 131 et 1391) au passif des subventions locatives totalement transférées tant que le bien figure toujours à l'actif.  
Par dérogation avec le plan comptable général

qui prévoit que ces comptes peuvent être soldés lorsque les subventions ont été totalement reprises au compte de résultat.

- ▶ Suppression des (quote-part de) subventions sur opérations démolies et cédées.

Le montant non encore viré de ces (quote-part de) subventions doit être inscrit en résultat en totalité lors de la cession ou de la démolition, puis ces (quote-part de) subventions doivent être supprimées du bilan (soldées par Débit 131 et Crédit 139). Cette suppression doit être retranscrite dans les mouvements sur subventions de l'écart AT/AF, par l'inscription en colonne "Diminution de l'exercice", telle qu'indiqué dans la note 8.

Voir aussi 1.7.2 Subventions sur cessions et démolitions.

Finalement, de bons enregistrements de base en comptabilité permettent donc d'établir cet écart AT/AF sans difficultés ni erreurs, à condition de bien lire et comprendre le tableau AT/AF et donc d'y faire convenablement les reports des chiffres comptabilisés.

Les conséquences d'erreurs sont au contraire susceptibles d'avoir des impacts significatifs :

- ▶ dotation / reprise ou non-dotation / non-reprise d'amortissement dérogatoire, faussant le résultat net comptable,
- ▶ affectation ou non-affectation au compte 10686 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables faussant le résultat distribuable.

## 2.5 Fiches de situation financière et comptable (FSFC)

### 2.5.1 Rappel sur la comptabilité de programme

Selon l'Instruction Comptable 92 - 10, page 271, et avenant 98 - 5 page 92 :

« La comptabilité de programme constitue la principale source d'information sur la situation des

besoins de financement de la société en regard de son activité de constructeur (ndlr : « et de réhabilitation »).

Elle permet la surveillance de l'équilibre financier des investissements considérés individuellement et globalement par un double suivi des investissements et de leur financement. »

« ... Elle constitue pour la société un excellent tableau de contrôle de l'évolution des prix de revient des opérations,... elle permet d'apprécier immédiatement le financement des programmes. »

« Elle a pour finalités essentielles :

- ▶ le suivi de l'avancement de chaque opération : suivi des dépenses d'investissement, des divers financements externes, et de l'adéquation entre dépenses et ressources ;
- ▶ la mesure et l'analyse des écarts de prix de revient de chaque opération par rapport aux prévisions initialement établies ;
- ▶ la mesure des ressources internes (« fonds propres ») globalement investies dans le patrimoine ;
- ▶ la mesure globale des flux de dépenses et de financements restant à intervenir sur les opérations engagées, et l'analyse des incidences – généralement à court terme – qu'auront ces flux sur les équilibres de la structure financière de la société (fonds de roulement, trésorerie...) telle qu'elle est connue par le bilan notamment. »

« Pour atteindre ces différents objectifs, la comptabilité de programmes doit être actualisée régulièrement. »

« La tenue de cette comptabilité est matérialisée par les fiches de situation financière et comptable. »

**Les FSFC constituent un instrument de suivi des investissements et de gestion financière :**

- ▶ au niveau des dépenses avec référence au budget => contrôle de gestion,
- ▶ au niveau des financements => suivi des mobilisations, équilibres et politique financière.

Les fiches de situation financière constituent donc un élément nécessaire au suivi du développement de l'organisme.

A ce titre, il peut donc être pertinent qu'elles soient destinées périodiquement au plus haut niveau de direction de la société.

**L'avenant 98 - 5 T.O., pages 92 à 97, a apporté de nombreuses précisions sur la tenue de ces FSFC.**

Si certains points méritent une attention particulière, des difficultés sont généralement rencontrées au niveau du traitement des deux points spécifiques suivants : Ventes et démolitions (cf. 2.5.7), Modification de financements (ex : transformation d'emprunt en subvention, remboursement anticipé avec emprunt substitutif, cf. 2.5.8).

## 2.5.2 Dépenses à prendre en compte

### Anomalie constatée :

Prise en compte de dépenses comptabilisées (ou qui seront comptabilisées) en charges.

Les FSFC sont destinées à ne suivre que des dépenses comptabilisées en immobilisations.

Ainsi, toutes les colonnes concernant les investissements (prévisions initiales, prévisions actualisées, dépenses comptabilisées, dépenses restant à comptabiliser) doivent ne reprendre que les dépenses immobilisées, ou destinées à l'être pour les colonnes prévisions.

### Notamment :

Cas des constructions neuves :

- Exclusion des dépenses non immobilisables :  
ex : frais non immobilisables sur acquisition terrain, frais sur emprunts.

Cas des réhabilitations :

- Exclusion des dépenses qui sont ou seront comptabilisées en GE/GR (lorsqu'un plan complémentaire de GE/GR accompagne la réhabilitation).

### 2.5.3 Dépenses : écritures de clôture / LASM

#### Anomalie constatée :

Absence d'écriture de régularisation de TVA à la clôture, pour les opérations en cours.

L'écriture enregistrée en comptabilité doit être répercutée dans les FSFC, sous peine de fausser les « dépenses restant à comptabiliser » et l'analyse des fonds propres investis à terminaison. Ce point est précisé en 1. 8 Immobilisations / Ecritures de clôture / Livraison à soi-même (sur investissement)

Compte tenu de la situation présentée par ces FSFC, des décisions d'ajustements pourront être prises ou avalisées par la Direction. Ex : augmentation ou non des financements à mobiliser suite à la révision des prévisions de coûts à terminaison.

Concrètement, **il est impératif que les FSFC établies à l'occasion de la clôture annuelle des comptes aient fait l'objet d'une actualisation** (pour les colonnes de prévisions actualisées) revue sous la responsabilité des services techniques.

Ce n'est qu'à cette condition que la **structure financière à terminaison** (des opérations en cours) pourra être établie valablement.

### 2.5.4 Mise à jour des prévisions actualisées

#### Anomalie constatée :

Absence de mise à jour des prévisions actualisées.

Il est impératif que toutes les colonnes indiquant les **prévisions actualisées** (dépenses, emprunts, subventions) fassent l'objet d'une actualisation régulière.

Cette actualisation, ne dépendant pas directement du service comptable, doit donc être réalisée par les services administratifs ou techniques concernés (ou au moins avec leur appui).

Ce n'est qu'à cette condition d'actualisation régulière et justifiée que les FSFC peuvent être utilisées comme un instrument de gestion, de contrôle et d'analyse (contrôle de gestion et équilibre financier).

Les FSFC et leur actualisation peuvent être considérées comme un reporting des services techniques par rapport à leur activité de montage d'opérations.

Par leur intermédiaire, les services techniques dressent un bilan des opérations avec comparaison par rapport au budget (prévisions initiales originelles conservées) et une prévision à terminaison (prévisions actualisées).

A contrario, les colonnes de prévisions initiales doivent retranscrire le montage initialement établi et approuvé, et ne plus évoluer ensuite sous peine d'annuler tout l'intérêt de l'outil en terme de contrôle de gestion.

### 2.5.5 Traitement des préfinancements, avances et crédit relais

#### Anomalie constatée :

Prise en compte dans les prévisions et / ou réalisations de financements.

**Les préfinancements, crédit relais et avances ne doivent pas figurer dans les FSFC** ; seuls les financements « définitifs » sont à retenir.

Aucun enregistrement spécifique ne doit donc être réalisé dans les FSFC à l'occasion de la mobilisation de tels financements ; notamment, la mobilisation de ces fonds ne doit pas être présentée dans les emprunts encaissés.

Il reste possible, à titre informatif, de mentionner ces préfinancements, avances et crédit relais, en FSFC **dans une colonne « Observations »** à créer.

Cas particulier des préfinancements et avances locatifs consolidables :

L'avenant 98 - 5 T.O. préconise, relativement à la tenue de l'état des dettes financières :

« Dans la mesure où la convention initiale de prêts prévoit la possibilité de consolider ces préfinancement et avances, ceux-ci pourront être inscrits directement en « financement définitif » l'année de leur souscription. »

« Si l'emprunt est par la suite consolidé pour un montant inférieur au préfinancement, il y aura lieu de réduire d'autant les ouvertures de crédits et les réalisations (et non de constater un remboursement). » Ce traitement est notamment applicable pour la mobilisation de préfinancement sur emprunts CDC. Cette inscription de préfinancement en « emprunts définitifs » dans l'état du passif implique d'inscrire ce même financement en « emprunt » dans les FSFC.

D'une façon générale, il convient de s'assurer qu'il y a bien cohérence dans la présentation de ces financements entre l'état récapitulatif des dettes financières par nature d'affectation (en code 2.1 Crédit-relais et avances ou 2.21 Financement définitif) et les FSFC (Cf. 2.5.10 Rapprochements).

## 2.5.6 Définition des opérations en cours

**Anomalie constatée :**  
Erreur de classement entre opérations en cours et opérations préliminaires.

Concernant les opérations locatives, les FSFC doivent impérativement faire l'objet d'une **ventilation par stade d'avancement**, distinguant les opérations soldées, les opérations non soldées, les opérations en cours, les opérations préliminaires, et les réserves foncières.

Dans le DIS, la détermination de la structure financière à **terminaison** (potentiel financier et fonds de roulement) « corrige » la situation observée au 31/12, en intégrant les dépenses restant à comptabiliser et financements restant à obtenir ou à encaisser **sur les opérations non soldées et en cours au 31/12**.

Les fonds propres investis à terminaison de ces opérations sont donc présentés et retenus pour déterminer les équilibres de haut de bilan à terminaison.

A contrario, les opérations préliminaires et les réserves foncières engagent la société de façon moins définitive et/ou moins précise, et restent analysées comme un « stock » ; elles pèsent donc pour leur montant net au 31/12 (dépenses comptabilisées nettes d'éventuelles provisions pour dépréciation, moins financements comptabilisés).

Il est donc impératif que les FSFC retracent correctement le stade d'avancement de chaque projet, en distinguant tout particulièrement les opérations en cours des opérations au stade préliminaire ou foncier.

**=> Les opérations en cours (constructions neuves, acquisitions-améliorations, réhabilitations) se définissent, et se distinguent des opérations préliminaires, par l'existence d'un ordre de service lancé** (OS « bâtiment », s'agissant des opérations de construction).

## 2.5.7 Ventes et démolitions

### Anomalie constatée :

Traitement erroné des ventes et démolitions, perturbant l'analyse des investissements / financements, et rendant donc difficile toute analyse des fonds propres investis à partir des FSFC.

(anomalie généralement observée : présentation en négatif des seules dépenses comptabilisées sur ventes et démolitions).

La réalisation de ventes ou démolitions doit être suivie dans les FSFC, d'une part dans les investissements (dépenses) et les financements, d'autre part dans les prévisions et les réalisations.

La mise en évidence de ces opérations doit être réalisée par **la tenue de FSFC « Démolitions et Ventes »**.

La tenue de ces FSFC affectées d'un signe négatif permet notamment de ne pas avoir à modifier les fiches d'opérations initiales concernées, particulièrement lorsque le programme concerné n'est pas vendu ou démoli en totalité, ou lorsque les emprunts ne sont pas totalement remboursés.



Exemple :

Soit le programme A de 10 logements.

**Principe : La ligne synthétique du programme concerné, en FSFC « Opérations soldées » reste inchangée ; une FSFC spécifique est créée enregistrant, en négatif, la quote-part vendue ou démolie sur la totalité des colonnes (=> dépenses et financements, prévisions et réalisations).**

## FICHE DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Fiche n° 1  
31/12/98

Opération : Nom : A  
Catégorie : Constructions neuves  
OS/DAT : 23/05/74  
Nombre de tranches :  
Fiche récapitulative : **Opérations Terminales Soldées**

V. 1

LIBELLÉS	INVESTISSEMENTS					INVESTISSEMENTS					Notifiées		
						Emprunts principaux			Emprunts complémentaires			Subventions	
	Prévisions initiales	Prévisions actualisées	Prévisions initiales	Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions initiales	Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions initiales	Prévisions actualisées			
NOM DU PROGRAMME ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS Nombre de logements	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1													
2													
3 A / 10 logements	1 900 000	2 000 000	1 400 000	1 500 000	1 500 000	120 000	120 000	120 000	190 000	200 000	200 000		
4													
...													
21													

(a) Type de financement, type de logements, ...

(b) Rayer la mention inutile, et indiquer la DAT pour les opérations terminées, ou la date d'ordre de service pour les opérations en cours.

(c) A compléter dans tous les cas, pour préciser soit le type de récapitulatif dont il s'agit (Générale, Constructions terminées soldées, Améliorations en cours...) soit le récapitulatif dans lequel est reportée l'opération objet de la fiche.

## FICHE DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Fiche n° 1  
31/12/98

Opération : Nom : Ventes A  
Catégorie : Constructions neuves  
OS/DAT : 23/05/74  
Nombre de tranches :  
Fiche récapitulative : **Ventes et démolitions**

V. 1

LIBELLÉS	INVESTISSEMENTS					INVESTISSEMENTS					Notifiées		
						Emprunts principaux			Emprunts complémentaires			Subventions	
	Prévisions initiales	Prévisions actualisées	Prévisions initiales	Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions initiales	Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions initiales	Prévisions actualisées			
NOM DU PROGRAMME ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS Nombre de logements	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1													
2													
3 A / 2 logements	- 380 000	- 400 000	- 280 000	- 300 000	- 300 000	- 24 000	- 24 000	- 24 000	- 38 000	- 40 000	- 40 000		
4													
...													
21													

(a) Type de financement, type de logements, ...

(b) Rayer la mention inutile, et indiquer la DAT pour les opérations terminées, ou la date d'ordre de service pour les opérations en cours.

(c) A compléter dans tous les cas, pour préciser soit le type de récapitulatif dont il s'agit (Générale, Constructions terminées soldées, Améliorations en cours...) soit le récapitulatif dans lequel est reportée l'opération objet de la fiche.

Cette séparation réalisée à partir d'une quote-part peut se faire très simplement sur tableur, un même coefficient étant appliqué à toute la ligne.

FICHE DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

V. 1 bis

Fiche n° 2

Exercice 31/12/98

Opération : Nom : A  
 Catégorie : Constructions neuves  
 OS/DAT 23/05/74  
 Nombre de tranches :

Fiche récapitulative : Opérations Terminales Soldées

Financement (suite)		SITUATION FINANCIÈRE							Dépenses	
Fonds propres		Fonds encaissés ou affectés								
Prévisions initiales (2 - 4 - 7 - 10)	Prévisions actualisées (3 - 5 - 8 - 11)	Emprunts réalisés	dont intérêts de préfinancement consolidés non immobilisés	Subventions encaissées	Fonds propres affectés par le conseil d'administration	Reste à encaisser sur financements contractés (6 + 9 + 12) - (15 + 16)	Reste à obtenir sur prévisions actualisées (5 + 8 + 11) - (6 + 9 + 12)	Dépenses comptabilisées	Reste à comptabiliser (3 - 24)	
13	14	15	15 bis	16	17	18	19	20	21	
190 000	180 000	1 620 000	50 000	200 000	180 000	0	0	2 000 000	0	

41

FICHE DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

V. 1 bis

Fiche n° 2

Exercice 31/12/98

Opération : Nom : **Ventes A**  
 Catégorie : Constructions neuves  
 OS/DAT 23/05/74  
 Nombre de tranches :

Fiche récapitulative : Ventes et démolitions

Financement (suite)		SITUATION FINANCIÈRE							Dépenses	
Fonds propres		Fonds propres								
Prévisions initiales (2 - 4 - 7 - 10)	Prévisions actualisées (3 - 5 - 8 - 11)	Emprunts réalisés	dont intérêts de préfinancement consolidés non immobilisés	Subventions encaissées	Fonds propres affectés par le conseil d'administration	Reste à encaisser sur financements contractés (6 + 9 + 12) - (15 + 16)	Reste à obtenir sur prévisions actualisées (5 + 8 + 11) - (6 + 9 + 12)	Dépenses comptabilisées	Reste à comptabiliser (3 - 24)	
13	14	15	15 bis	16	17	18	19	20	21	
- 38 000	- 36 000	- 324 000	- 10 000	- 40 000	- 36 000	0	0	- 400 000	0	

**Notes :**

- ▶ Si le programme concerné a fait l'objet d'une réhabilitation, celle-ci fera l'objet d'un traitement identique.
- ▶ Le traitement précité est à réaliser quelque soit le devenir des quote-parts de financements (emprunts et subventions), notamment qu'il y ait ou non-remboursement anticipé des emprunts.

**Impact / rapprochements :**

Contrôle des dépenses comptabilisées :

Le montant à reprendre au titre des FSFC correspond au total des FSFC / colonne 20 « Dépenses comptabilisées », net de la FSFC « Ventes et démolitions » (présentée en négatif).

=> Le rapprochement « colle » directement.

Contrôle des emprunts :

Le montant repris dans l'Etat du passif prend en compte la ligne 2.21 Opérations locatives (financement définitif) ; il exclut donc la quote-part d'emprunts sur opérations cédées ou démolies qui doit être isolée en ligne 2.22 Opérations locatives démolies ou cédées (financement définitif).

Le montant à reprendre au titre des FSFC correspond au total des FSFC / colonnes (6+9) pour les « Montants contractés » et colonne 15 pour les « Montants réalisés », net de la FSFC « Ventes et démolitions » (présentée en négatif).

=> Le rapprochement « colle » directement.

Contrôle des subventions :

Le montant repris en comptabilité correspond au montant comptabilisé en compte 13 ; il exclut donc la quote-part de subventions sur opérations cédées ou démolies, qui doit être supprimée du bilan après constatation en résultat de la quote-part non encore transférée au résultat (cf. 1.7).

Le montant à reprendre au titre des FSFC correspond au total des FSFC / colonne 12 et 16 « Subventions notifiées et encaissées », net de la FSFC « Ventes et démolitions » (présentée en négatif).

=> Le rapprochement « colle » directement.

- ▷ Les contrôles (états de rapprochement) permettent la mise en évidence des traitements incor-

rects à la fois en comptabilité, en FSFC et en Etat des Dettes Financières ; **la mise en cohérence doit être réalisée dans les trois « environnements ».**

Cela suppose donc, qu'en plus d'un traitement correct en FSFC,

- ▶ la comptabilité soit correctement tenue (cf. 1. Comptabilisation des subventions et subventions sur opérations cédées ou démolies),
- ▶ l'Etat récapitulatif des Dettes Financières (par nature d'affectation) soit correctement retraité (cf. 2.2 Etat des dettes financières).

**Pertinence / Analyse structure financière DIS :**

Les « Fonds propres investis sur opérations locatives » sont limités à la quote-part sur logements toujours en service => apparition d'une quote-part d'emprunts (dette nette) sur opérations démolies ou cédées en « Financements non affectés ».

Ainsi faire apparaître de façon isolée ces dettes non affectées est important, pour l'analyse des sources du fonds de roulement (notamment lorsqu'un remboursement anticipé est prévu ou risque de devenir exigible à court terme) et pour l'analyse de l'exploitation (ce coût de financement non affecté n'étant par définition pas couvert par des produits d'activité).

**Référence :**

Instruction comptable N° 98-5 T.O. page 92.

**2.5.8 Modification de financements (sur opérations soldées)****Anomalie constatée :**

Traitement erroné des modifications de financement, perturbant l'analyse des investissements / financements, et rendant donc difficile toute analyse des fonds propres investis à partir des FSFC.

Par la tenue de fiches spécifiques « Modifications de financement », l'objectif est de retracer ces transactions tout en maintenant une cohérence avec la comptabilité et l'état récapitulatif des dettes financières.

Les traitements à effectuer sont précisés en page 94 de l'avenant 98-5.

On peut souligner que **les remboursements anticipés ne donnent lieu, en tant que tels, à aucun retraitement des FSFC**, ni à aucun recensement dans une fiche « Modification ».

Par contre, l'emprunt substitutif si applicable, sera présenté en positif dans une fiche « Modification ». Il en découle une vision financière certes tronquée au niveau des lignes « Total » (cf. point suivant : Présentation du récapitulatif général), contrebalancée par une transparence de la politique financière et par une cohérence avec l'état des dettes financières.

### 2.5.9 Présentation du récapitulatif général

#### Anomalie constatée :

Absence de présentation d'un récapitulatif général (ou présentation d'un récapitulatif "non lisible")

Selon l'avenant 98 - 5 T.O. page 93 :

**Un récapitulatif général doit être établi selon l'ordonnancement suivant :**

**Cette présentation synthétique permet la meilleure mise en évidence des opérations effectuées, notamment dans un objectif d'analyse financière.**

Notamment :

► Le « Sous-total 1 » fait apparaître les investissements réalisés, y compris sur opérations en cours, et à terminaison => notion de fonds propres investis en Locatif « originellement » (avant opérations spéciales : cf. ci-dessous).

► Le « Total Locatif » fait apparaître les fonds propres investis en Locatif après opérations spéciales (modifications de financement et ventes / démolitions) dont l'impact est clairement mis en évidence.

Après redressement à hauteur des remboursements anticipés effectués (mis en évidence en Etat du passif), ce sont ces fonds propres investis en Locatif à terminaison qu'on retrouve (normalement ; en l'absence de toute anomalie) dans l'analyse de la structure financière DIS fédération.

► Les opérations préliminaires et réserves foncières sont bien isolées pour mise en évidence des opérations non encore lancées.

LIBELLES	INVESTISSEMENT		ETC.
	Prévision initiale	Prévision actualisée	
1	2	3	
Opérations terminées soldées			
Opérations terminées non soldées			
Opérations en cours			
<b>Sous-total 1</b>			
Modifications de financement			
Ventes et démolitions			
<b>Total Locatif</b>			
Préliminaires et réserves foncières			
Bâtiments administratifs			
<b>Total Général</b>			

- ▶ Les opérations sur bâtiments administratifs sont isolées car ils ne constituent pas un investissement locatif.
- ▶ Les sous-totaux présentés ainsi que le « Total général » permettent d'effectuer facilement les rapprochements sur FSFC.

Il est donc important qu'un récapitulatif général correctement formaté soit présenté.

### 2.5.10 Rapprochement - validation réciproque des états

#### Anomalie constatée :

Rapprochement incorrect et / ou maintien d'écarts non justifiés.

Un rapprochement entre d'une part les FSFC (récapitulatives) et d'autre part les états financiers (bilan et état des dettes financières) doit être réalisé, selon le format prévu.

Ce rapprochement permet en fait **une validation réciproque du correct enregistrement de certaines informations** ; il permet de déceler des anomalies dans chaque environnement.

Idéalement, ces rapprochements devraient être **préétablis avant la clôture définitive des états annuels, de façon à identifier puis enregistrer des corrections dans l'environnement où l'anomalie existe, supprimant ainsi les écarts « illégitimes » (et permettant d'aboutir à un rapprochement « définitif », sans écart « illégitime »).**

Certaines informations peuvent en effet être enregistrées dans les FSFC et non en comptabilité ou vice-versa ; ce cas apparaît en fonction de l'organisation de la société et notamment lorsque les FSFC sont tenues de façon autonome par le service technique (fonction des procédures et automatismes mis en place) : factures fournisseurs reçues, contrats d'emprunts signés, notifications de subventions ; en fonction du circuit (parfois variable) de circulation de l'information dans la société.

**Ces rapprochements participent donc fortement au contrôle interne.**

## 2.6 Maintenance du patrimoine locatif

### 2.6.1 Nouvel état annexe

#### Anomalie constatée :

Non-utilisation ou remplissage incorrect de ce nouvel état de l'annexe.

Cette nouvelle annexe présentée par l'avenant 98-5 pages 86, 87 a pour objectif d'apporter un complément d'information aux dépenses de maintenance retracées dans le compte de résultat par :

- ▶ la mise en évidence de l'effort de maintenance effectué en interne par la société,
- ▶ la mise en évidence de l'effort global de maintenance du patrimoine locatif,
- ▶ la mise en évidence de l'impact net total des charges de maintenance sur le résultat comptable de l'exercice.

La pertinence de cette annexe nécessite donc d'une part qu'elle **soit correctement documentée en elle-même, et d'autre part que les enregistrements de base soient correctement effectués en comptabilité.**

### 2.6.2 Références aux anomalies de comptabilisation

#### Anomalie constatée :

Enregistrement comptable de base erroné perturbant l'information à donner en annexe.

Si **cette nouvelle annexe « Maintenance du patrimoine locatif » vise à donner une information complémentaire et globale sur les charges liées à la maintenance**, il convient que les enregistrements comptables réalisés en comptabilité soient corrects, sous peine de perturber ou de rendre non pertinent cette information.

On pourra donc se reporter aux points suivants présentés dans la première partie de ce document « Comptabilisation et présentation des comptes » /

1.3 Maintenance :

1.3.1 Ventilation maintenance Locatif / non Locatif

1.3.2 Classement Entretien Courant / Gros Entretien - Grosses Réparations

1.3.3 Honoraires liés aux travaux de GE/GR

1.3.4 Travaux réalisés par le service interne de maintenance

## 2.7 Autres annexes

### 2.7.1 Affectation du résultat sur cessions d'immobilisations locatives

#### Anomalie constatée :

Absence d'affectation en réserve des plus values réalisées.

Risque de distribution de dividendes fictifs.

Les résultats dégagés sur les cessions d'immobilisations locatives ne font pas partie du bénéfice distribuable ; ces plus values doivent faire l'objet d'une affectation dans un compte de réserve spécifique. Cette particularité est présentée au point 1.11 Cessions immobilisations locatives / Affectation plus values nettes en compte de réserves.

### 2.7.2 Informations sur les plus values latentes sur comptes de trésorerie

#### Anomalie constatée :

Absence d'identification et de présentation.

Aux comptes de trésorerie tels qu'arrêtés en fin d'exercice sont parfois rattachées des plus values latentes.

Lorsque celles-ci présentent un caractère significatif, et donc à défaut d'aller-retour effectué en fin d'exercice, il apparaît pertinent que ces plus values latentes fassent l'objet d'une mention dans les

états financiers, soit dans l'annexe littéraire, soit dans le rapport de gestion.

Cette nécessité est présentée au point 1.10 Plus values latentes sur trésorerie au 31/12.

### 2.7.3 Ventilation des créances locataires - fraction exigible

#### Anomalie constatée :

Absence de mise en évidence au 31/12 de la fraction exigible.

L'instruction comptable prévoit qu'en fin d'exercice, la partie exigible des créances locataires, hors douteux, soit mise en évidence.

Un compte spécifique est prévu en balance générale pour positionner la partie non exigible ; l'annexe « Ventilation des créances locataires » doit être documentée en conformité avec cette décomposition.

Cette particularité est présentée au point 1.9 Ecritures de clôture / Ventilation des créances locataires.







Ce document a été réalisé par :

▶ Jérôme Burgaud  
Fédération nationale des SA et fondations d'hlm

Avec la participation de l'équipe financière de la fédération :

- ▶ Francis Veillon
- ▶ Christine Richard
- ▶ Colette Chiaoui
- ▶ Caroline Jalade
- ▶ Ikram Dekhissi

Conception graphique :

▶ Foka Kampinga-Pettenati

**Décembre 2000**

**Fédération nationale des sociétés anonymes et  
fondations d'hlm**

14, rue Lord Byron - 75008 Paris

Tél : 01 40 75 79 56- Fax : 01 40 75 68 04

Site internet : <http://www.union-hlm.org/fnsa/indexsa.htm>

Association membre de l'Union nationale Hlm



Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'hlm  
14, rue Lord Byron - 75008 Paris  
Tél : 01 40 75 79 56- Fax : 01 40 75 68 04  
Site internet : <http://www.union-hlm.org/fnsa/indexsa.htm>

Association membre de l'Union nationale Hlm