



Destinataire(s) : coopératives d'Hlm

Date : mercredi 14 octobre 2015

Le nouveau règlement relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

1. Rappel des textes pouvant impacter la clôture des comptes 2014

Les conséquences comptables du décret 2014-1151 du 7 octobre 2014

La suppression de la règle de l'égalité entre les amortissements techniques et les amortissements financiers introduite par le décret 2014-1151 du 7 octobre 2014 a nécessité de remonter le solde des amortissements dérogatoires (compte 145) dans le compte de Report à nouveau (compte 11). Il revenait à l'assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice 2014 de procéder à l'affectation de cette somme. Pour les coopératives d'Hlm qui n'y ont pas procédé, le même traitement comptable doit être réservé au solde de la réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables (compte 10686).

La suppression de la règle de l'écart AT/AF emportait l'introduction du ratio d'autofinancement net Hlm (cf. Art R 423-70 du CCH) qui doit désormais figurer dans le rapport de gestion pour les coopératives détenant un patrimoine locatif. Ce ratio se calcule comme suit dans le tableau 2C du II – Annexe des nouveaux comptes annuels.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (Tableau CAF-III-2)				Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)				
c) Total des produits d'activité (comptes 70)				
d) Charges récupérées (compte 703)				
e = b + c - d = dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM				
a / e = ratio d'autofinancement net HLM (en %)				

Le décret 2014-1738 du 29 décembre 2014 relatif aux sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires des locataires des organismes d'Hlm

Par un décret du 29 décembre 2014, sont insérées au code de la construction et de l'habitation les règles de provisionnement communes aux organismes d'Hlm pour les créances douteuses sur leurs locataires. Ces règles, qui étaient exposées dans les instructions comptables, sont précisées par ce texte qui distingue 2 situations :

- les créances (loyers, charges et accessoires) des locataires partis ou dont la dette est supérieure à un an doivent désormais être provisionnées en totalité ;
- pour les autres créances des locataires, le texte précise que les règles comptables de droit commun pour l'évaluation des actifs doivent désormais s'appliquer.

Transposées à l'article L 423-1-5 du Code de la construction et de l'habitation, les dispositions de ce texte sont reprises dans le règlement 2015-04 de l'ANC du 4 juin 2015, pour une application au plus tard aux exercices ouverts au 1^{er} janvier 2015.

2. Le nouveau cadre comptable des organismes Hlm à comptabilité privée

Les dispositions applicables au 1^{er} janvier 2015

L'arrêté du 7 octobre 2015 abroge les anciennes instructions comptables et leurs avenants et organise le nouveau cadre comptable réglementaire des organismes Hlm à comptabilité privée. Cet arrêté, et ses annexes, s'applique à compter de l'exercice comptable ouvert le **1^{er} janvier 2015**.

Afin d'assurer une homogénéité des différents niveaux de textes évoqués, cela incite de facto les organismes à anticiper l'application des règlements de l'ANC nous concernant et qui devront s'appliquer au plus tard au 1^{er} janvier 2016 (voir point 3 ci-dessous).

Ce texte comprend les annexes suivantes :

- Annexe I - Plan des comptes applicables
- Annexe II - Compte financier des OPH à comptabilité commerciale
- Annexe III - Documents annuels et états financiers des sociétés Hlm

Cette annexe prévoit la suppression du tableau de rapprochement des amortissements techniques et financiers (écart AT/AF), la forme unique du tableau 2B Résultat de la société au cours des 5 derniers exercices, la création de l'annexe 2C pour déterminer le ratio d'autofinancement net Hlm (Art R.423-70 du CCH), l'abandon de la nature d'affectation des emprunts 2.23 Composants locatifs sortis de l'actif du récapitulatif général des dettes financières, l'alignement des autres états de dettes financières sur les modèles utilisés par les OPH, une simplification des fiches de situations comptables et financières (FSCF) et quelques compléments au niveau des informations générales.

- Annexe IV - Organisation de l'instruction comptable applicable aux organismes Hlm à comptabilité privée (page 209)

Concernant cette annexe, les éléments suivants sont en attente de publication et devraient former l'ossature d'un guide comptable professionnel :

- Titre II - Commentaires de comptes
- Titre III - Schémas d'écritures comptables
- Titre V - Notes de doctrine

Toutefois, leur contenu qui a été établi en relation avec les services de l'Etat est quasi figé d'autant que les commentaires de comptes incluent les thèmes du règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 et opèrent des renvois vers le plan comptable général. Les évolutions les plus notables pour le secteur locatif concernent :

- les provisions pour gros entretien ou grandes révisions

Sont transposés dans les commentaires en attente de publication les principes exposés par la note de présentation de l'ANC quant à la formalisation des programmes pluriannuels par immeubles et les modalités de calcul de la provision. Ces éléments devraient permettre une uniformisation des pratiques et une plus stricte délimitation des dépenses éligibles à la provision pour gros entretien.

- L'évaluation (et la dépréciation) des créances locataires

Les créances des locataires partis et les créances de loyers et charges des autres locataires représentant plus d'un an de loyers doivent être dépréciées en totalité.

Les autres créances des locataires sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement 2014-03 de l'ANC, à savoir, dépréciation dossier par dossier ou application de statistiques d'irrécouvrabilités des créances impayées.

Les précisions et/ou évolutions les plus notables pour l'accession concernent :

- La reprise du règlement 2012-05 du 8 novembre 2012 sur la comptabilisation des contrats de VEFA dans le règlement 2014-03 du 5 juin 2014 de l'ANC

Les contrats de VEFA répondent à la définition des contrats à long terme au sens de l'art 380-1 du PCG. En conséquence, les frais de publicité sont des charges externes et doivent impacter le résultat de l'exercice. Par contre, les frais de commercialisation engagés qui sont directement imputables à un contrat donné sont des charges relatives à ce contrat de VEFA.

L'ensemble des contrats de VEFA sont comptabilisés à l'achèvement ou à l'avancement ; la méthode à l'avancement étant la méthode préférentielle.

- La comptabilisation des opérations en PSLA

Les principes de comptabilisation des PSLA préconisés par la Fédération ont été repris dans les règlements de l'ANC et sont exposés dans les commentaires de comptes. Les principes exposés in situ pour la comptabilisation des contrats VEFA ne s'appliquent pas aux contrats PSLA car ce ne sont pas des contrats à long terme au sens de l'article 380-1 du PCG.

- Le transfert des terrains

Les projets de commentaires traitent du transfert des terrains immobilisés en stocks. Cette situation peut découler d'usages passés (les anciennes instructions prévoyaient la comptabilisation des terrains non affectés en immobilisations) ou d'un changement d'affectation du terrain.

Les dispositions applicables au plus tard au 1^{er} janvier 2016

L'Autorité des normes comptables a édicté en juin 2014 un nouvel règlement applicable aux comptes annuels des organismes d'Hlm à comptabilité privé. Ce règlement, validé par un arrêté du 21 août 2015 fixe une date de première application sur les exercices ouverts à compter du **1er janvier 2016**, avec la possibilité d'anticiper aux exercices en cours, sauf les dispositions du chapitre IV (opérations de fusion et opérations assimilées) qui s'appliquent aux exercices en cours à la date de publication du règlement.

Le règlement édicte que « *sous réserve des adaptations prévues par le présent règlement, les organismes de logement social appliquent les dispositions du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'ANC relatif au plan comptable général* ».

Les adaptations et particularités comptables des organismes de logement social traitées par le règlement de l'ANC n°2015-04 du juin 2015 portent sur :

- les acquisitions en usufruit locatif social ;
- les opérations de location-accession ;
- l'évaluation des créances locataires ;
- les dotations des offices publics de l'habitat ;
- les dotations des fondations d'habitat à loyer modéré ;
- les réserves (sur cessions immobilières - compte 10685) ;
- les provisions pour gros entretien ou grandes révisions ;
- les intérêts compensateurs ;
- les frais de garantie d'emprunts de la CGLLS ;
- les opérations de fusion et opérations assimilées.

Ces items sont repris et développés dans la note de présentation du règlement, disponible sur le site internet de la Fédération. En complément, la même note aborde le traitement comptable des points particuliers suivants :

- le changement d'affectation des terrains ;
- la comptabilisation par composants des immobilisations.

Le chapitre 5 du règlement liste aussi les comptes spécifiques des organismes de logement social qui dérogent au plan comptable général (*par exemple : les comptes pour le patrimoine locatif et les comptes de stocks pour les opérations d'accession*).

3. Les autres évolutions à prendre en compte

Les documents transmis à l'administration

Le décret n°2015-1253 du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes HLM et les SEM agréées définit la nature et les modalités de transmission dématérialisée des documents annuels sur la base de ce qui existe pour les organismes Hlm. Il insère un article R.423-73 au CCH qui prévoit que la nature, le format et le contenu de ces documents pour les sociétés d'Hlm sont fixés par des instructions comptables homologuées telles que prévues à l'article R.423-68 du CCH.

Les documents annuels des sociétés d'Hlm présentés en annexe III de l'arrêté du 7 octobre 2015 intègrent ainsi les modifications induites par le nouveau cadre comptable réglementaire. Les éditeurs des principaux logiciels comptables ont été avertis de ces évolutions. Ces dernières seront également posées sur les plates-formes dématérialisées (Harmonia).