

## REGLEMENT

N° 2015-04 DU 04 JUIN 2015

### relatif aux comptes annuels des organismes de logement social

Règlement homologué par arrêté du 21 août 2015 publié au Journal Officiel du 7 Octobre 2015

---

L'Autorité des normes comptables,

Vu le code de commerce ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété ;

Vu l'ordonnance n° 2009-79 du 22 janvier 2009 créant l'Autorité des normes comptables ;

Vu le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général ;

Vu le règlement n° 99-01 du 16 février 1999 relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations ;

Adopte le règlement suivant :

#### Chapitre 1 – Principe général et champ d'application

##### *Article 111-1 – Principe général*

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'Autorité des normes comptables, relatif au plan comptable général.

##### *Article 111-2 – Champ d'application*

Les organismes de logement social mentionnés à l'article précédent s'entendent:

- Des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré, des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées et des fondations d'habitations à loyer modéré ;
- Des offices publics de l'habitat présentant leurs comptes selon les règles de la comptabilité commerciale.

## **Chapitre 2 – Les opérations affectant le bilan des organismes de logement social**

### **Section 1 : L’actif**

#### ***Article 121-1 – Acquisition de l’usufruit***

Les sommes versées pour l’acquisition de l’usufruit des logements dans le cadre d’une convention d’usufruit sont enregistrées en immobilisations incorporelles.

#### ***Article 121-2 – Opérations de location accession***

Les opérations de location accession définies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété sont comptabilisées comme suit :

- Le coût de production des immeubles en location-accession est enregistré dans des comptes de stocks ;
- La quote-part de la redevance de location-accession imputable sur le prix de vente lors de la levée d’option est inscrite, pendant la durée de la location, à un sous-compte de dépôts et cautionnements reçus. Ce compte est soldé lors de la levée d’option par le crédit d’un compte de créances sur l’acquéreur ;
- La quote-part de la redevance de location-accession non imputable sur le prix de vente lors de la levée d’option est inscrite, pendant la durée de la location, à un compte de produits « Loyers des logements en location-accession » ;
- En cas de non-levée d’option en fin de contrat ou en cas de résiliation, la valeur de l’immeuble inscrite en stocks est inscrite dans un compte d’immobilisations corporelles si l’immeuble est définitivement affecté au parc locatif.

#### ***Article 121-3 – Les créances***

A la clôture, les créances détenues sur les locataires sont évaluées selon les dispositions de l’article R.423-1-5 du code de la construction et de l’habitation.

### **Section 2 : Le passif**

#### ***Article 122-1 – Les dotations des offices publics de l’habitat***

Les versements et apports effectués à titre définitif et gratuit par les collectivités locales, l’Etat, des organismes publics ou toute autre personne morale ou physique, en début et en cours d’activité de l’entité sont inscrits dans des comptes de dotations lorsque leur caractère d’apport est irrévocable.

L’irrévocabilité est présumée lorsque le caractère d’apport est précisé de manière formelle par l’acte d’attribution.

#### ***Article 122-2 – Les dotations des fondations d’habitat à loyer modéré***

Les biens, droits et ressources, affectés irrévocablement par le ou les donateurs à la création de la fondation, les legs et donations complémentaires affectés de manière irrévocable et définitive à la fondation sont comptabilisés dans des comptes de dotations.

De même, sont comptabilisés en dotations les legs et donations qui correspondent à des biens durables mis à la disposition de la fondation pour la réalisation de son objet social.

### ***Article 122-3 – Les réserves***

Les sommes portées en réserves en application de l'article L.443-13 du code de la construction et de l'habitation sont inscrites dans un sous-compte spécial du compte 106 « Autres réserves ».

### ***Article 122-4 – Les provisions pour gros entretien ou grandes révisions***

Les entités comptabilisant des provisions pour gros entretien ou grandes révisions calculent la provision pour chaque immeuble objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions.

## **Chapitre 3 – Les opérations affectant le compte de résultat des organismes de logement social**

### ***Article 131-1 – Les intérêts compensateurs***

Les entités bénéficiaires des prêts visés aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation dans le cadre de programmes de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements locatifs et des prêts aidés par l'Etat pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les départements d'outre-mer, sont autorisées à constater les intérêts compensateurs en charges à répartir sur plusieurs exercices.

Les intérêts compensateurs correspondent à la somme que l'établissement prêteur est en droit de réclamer aux entités en cas de remboursement anticipé d'un prêt, de manière à ce que sa rémunération, eu égard aux modalités de progressivité des annuités sur la durée totale du prêt, soit assurée au taux actuariel fixé dans le contrat conclu avec l'emprunteur.

### ***Article 131-2 – Les frais de garantie de la Caisse de garantie du logement locatif social***

Les frais et commissions perçus par la Caisse de garantie du logement locatif social en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'un emprunt sont assimilés à des frais d'émission d'emprunt. Ils sont comptabilisés conformément aux modalités de comptabilisation des frais d'émission d'emprunt retenues par l'entité en application de l'article 212-11 du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables.

## **Chapitre 4 – Les opérations de fusions et opérations assimilées**

### ***Article 141-1– Principe***

Sous réserve des adaptations prévues par les articles 141-2 et 141-3, les opérations de fusion et assimilées sont comptabilisées conformément aux dispositions du titre VII du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables.

### ***Article 141-2– Fusions et opérations assimilées des sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte agréées : Evaluation des apports à la valeur comptable***

Le patrimoine apporté de la société absorbée ou scindée est inscrit dans les comptes de la société bénéficiaire pour la valeur nette comptable des actifs et des passifs transférés à la date d'effet de l'opération et ce, quelle que soit la situation de contrôle avant et après l'opération et le sens de l'opération.

### **Article 141-3 - Traitement du boni de fusion**

Le boni est comptabilisé dans le résultat financier à hauteur de la quote-part des résultats distribuables accumulés par la société absorbée depuis l'acquisition et non distribués et dans les capitaux propres pour le montant résiduel ou si les résultats accumulés ne peuvent être déterminés de manière fiable.

Pour le calcul des résultats distribuables, il convient de tenir compte des limitations à la distribution de bénéfices de la société absorbée prévues par le code de la construction et de l'habitation.

## **Chapitre 5 – Le plan de comptes**

### **Article 151-1 – Dispositions générales**

Sous réserve des adaptations qui suivent, le plan de comptes applicables aux organismes de logement social est défini par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables.

### **Article 151-2 – La nomenclature spécifique**

Le plan de comptes des organismes de logement social est adapté selon le modèle suivant :

<b>10</b>	<b>Dotations, capital et réserves</b>
102	Dotations (OPH et Fondations HLM)
103	Autres fonds propres – Autres compléments de dotation et dons et legs en capital
106	Réserves
10685	Réserves sur cessions immobilières
<b>16</b>	<b>Emprunts et dettes assimilées</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction
<b>21</b>	<b>Immobilisations corporelles</b>
2113	Terrains loués
21311	Immeubles de rapport
2134	Travaux d'amélioration (en extinction)
2138	Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure
2154	Matériel et outillage
<b>22</b>	<b>Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation</b>
221	Immeubles en location-vente
222	Immeubles reçus en affectation
223	Immeubles en location-attribution
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants
<b>23</b>	<b>Immobilisations en cours</b>
235	Part investissement PPP
<b>27</b>	<b>Autres immobilisations financières</b>
278	Prêts pour accession
<b>28</b>	<b>Amortissements des immobilisations</b>
281311	Immeubles de rapport
28134	Travaux d'amélioration (en extinction)
28138	Voiries, réseaux divers et ouvrages d'infrastructure
28154	Matériel et outillage
282	Amortissements des immeubles reçus en affectation
<b>29</b>	<b>Dépréciations des immobilisations</b>
291	Dépréciation des immobilisations corporelles (même ventilation que celle du compte 21)
292	Dépréciations des immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation
2921	Immeubles en location-vente
2922	Immeubles reçus en affectation
2923	Immeubles en location-attribution

<b>31</b>	<b>Terrains à aménager</b>
<b>32</b>	<b>Approvisionnements</b>
<b>33</b>	<b>Immeubles en cours</b>
331	Lotissements et terrains en cours d'aménagement
332	Opérations groupées, constructions neuves
333	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente
334	Construction de maisons individuelles
337	Divers
339	Sorties partielles immeubles en cours
<b>35</b>	<b>Immeubles achevés</b>
351	Lotissements et terrains aménagés
352	Opérations groupées, constructions neuves
353	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente
354	Construction de maisons individuelles
357	Autres travaux achevés
358	Logements temporairement loués
359	Coût des lots achevés sortis du stock (compte créditeur)
<b>37</b>	<b>Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication</b>
<b>40</b>	<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>
402	Fournisseurs de stocks immobiliers
<b>41</b>	<b>Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés</b>
412	Créances sur acquéreurs
414	Clients – Autres activités
415	Créances sur emprunteurs et locataires –acquéreurs/attributionnaires et organismes payeurs d'APL
<b>45</b>	<b>Groupe et associés</b>
454	Sociétés civiles immobilières ou sociétés civiles coopératives de construction
<b>46</b>	<b>Débiteurs divers et créditeurs divers</b>
461	Opérations pour le compte de tiers
<b>48</b>	<b>Comptes de régularisation</b>
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices
4813	Charges différées
	Intérêts compensateurs
<b>49</b>	<b>Dépréciations des comptes de tiers</b>
491	Dépréciations des comptes de locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés
<b>60</b>	<b>Achats</b>
601	Achats de terrains
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication
608	Frais annexes de construction
<b>61</b>	<b>Services extérieurs</b>
612	Redevances de crédit-bail et loyers des baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation
<b>68</b>	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions</b>
686	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions – Charges financières
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs.
<b>70</b>	<b>Produits des activités</b>
701	Ventes d'immeubles
703	Récupération des charges locatives
704	Loyers
<b>75</b>	<b>Autres produits de gestion courante</b>
754	Remboursements de frais de liquidation de dossiers
<b>78</b>	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions – produits de l'exploitation

## **Chapitre 6 – Les états de synthèse**

### ***Article 161-1 – Tableau des soldes intermédiaires de gestion***

Les entités choisissant de présenter les informations en Annexe selon le système développé sont autorisées à prendre en compte les charges financières liées aux emprunts spécifiquement affectés au financement des immobilisations et des stocks dans le calcul de la marge opérationnelle.

## **Chapitre 7 – Les comptes annuels des sociétés d'économie mixte agréées**

### **Section 1 : L'activité agréée**

#### ***Article 171-1 – Dispositions générales***

Les sociétés d'économie mixte agréées enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte dont les modalités d'utilisation sont fixées par l'article L.481-8 du code de la construction et de l'habitation.

#### ***Article 171-2 – Etablissement d'un compte de résultat et d'un bilan faisant apparaître le résultat de l'activité agréée***

Le compte de résultat fait apparaître distinctement le résultat de l'activité agréée.

La ventilation des postes de résultat par section peut être effectuée soit par la création de comptes spécifiques à chaque section dans le plan de comptes de comptabilité générale, soit au moyen d'informations issues de la comptabilité analytique.

Les comptes de produits et de charges communs aux différentes activités sont ventilés entre l'activité agréée et les autres activités au moyen de clés de répartition documentées dans l'annexe.

Les comptes de report à nouveau et de réserves de l'activité agréée enregistrent l'affectation des résultats de l'activité agréée.

Le résultat, le report à nouveau et les réserves de l'activité agréée sont présentés séparément au passif du bilan.

#### ***Article 171-3 – Première application de ces dispositions***

Ces dispositions sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Par dérogation aux dispositions de l'article 831-1 du règlement n° 2014-03, les entités sont dispensées d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves de l'activité agréée relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application du présent règlement.

Les règles de droit commun de comparabilité des comptes s'appliquent aux comptes ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### **Section 2 : La nomenclature des comptes**

#### ***Article 172-1 – Plan de comptes spécifique***

Le plan de comptes est aménagé de façon à faire apparaître distinctement les résultats de l'exercice spécifiques à l'activité agréée.

Les comptes suivants sont créés :

11010 - Report à nouveau – Hors activité agréée depuis 2015 (solde créditeur)

11910 - Report à nouveau - Hors activité agréée depuis 2015 (solde débiteur)

11013 - Report à nouveau - Activité agréée depuis 2015 (solde créditeur)  
11913 - Report à nouveau - Activité agréée depuis 2015 (solde débiteur)  
12010 – Résultat de l'exercice – Activité non agréée (bénéfice)  
12910 – Résultat de l'exercice - Activité non agréée (perte)  
12013 – Résultat de l'exercice - Activité agréée (bénéfice)  
12913 – Résultat de l'exercice - Activité agréée (perte)  
10683 - Réserves - Activité agréée

### **Section 3 : Les modèles des états de synthèse**

#### ***Article 173-1– Modèle de bilan***

##### ***Modèle de bilan (actif)***

Le modèle de bilan (actif) est celui prévu par l'article 821-1 du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables.

**Modèle de bilan (passif)**

<b>PASSIF</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>
<b>CAPITAUX PROPRES *</b>		
Capital [dont versé...] (a)		
Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		
Ecarts de réévaluation (b)		
Ecart d'équivalence (c)		
Réserves :		
Réserve légale		
Réerves statutaires ou contractuelles		
Réerves réglementées		
Autres		
<i>Dont réserves activités agréées</i>	X	X
Report à nouveau (d)		
<i>Dont report à nouveau activités agréées (d1)</i>	X	X
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e)		
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées (e1)</i>	X	X
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>Total I</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>PROVISIONS</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>Total II</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>DETTES (1) (g)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f)		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
<b>Total III</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Ecarts de conversion Passif (IV)	X	X
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
(1) Dont à plus d'un an		
Dont à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		

**Article 173-2– Modèle de compte de résultat**

	Toutes activités		Dont activité agréée	
	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1
Produits d'exploitation (1) :				
Ventes de marchandises				
Production vendue [biens et services] (a)				
<b>Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
dont à l'exportation :				
Production stockée (b)				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
<b>Total I</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Charges d'exploitation (2) :				
Achats de marchandises (d) :				
Variation de stock (e)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (c).				
Variation de stock (d)				
* Autres achats et charges externes				
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements (e)				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges				
<b>Total II</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
<p>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.</p> <p>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.</p>				

	Toutes activités		Dont activité agréée	
	Exercice N	Exercice N-1	Exercice N	Exercice N-1
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I -II)</b>				
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :				
Bénéfice ou perte transférée III	X	X	X	X
Pertes ou bénéfice transféré IV	X	X	X	X
Produits financiers :				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charge				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total V</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total VI</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>				
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)</b>				
Produits exceptionnels :				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
<b>Total VII</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Charges exceptionnelles :				
Sur opérations de gestion				
Sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
<b>Total VIII</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII). + X</b>				
<b>Participation des salariés aux résultats (IX)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Total des produits (I + III + V + VII)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
(3) Dont produits concernant les entités liées				
(4) Dont intérêts concernant les entités liées				

### Article 173-3 – Informations complémentaires dans l'annexe des comptes

Les informations complémentaires suivantes sont mentionnées dans l'annexe des comptes :

- Modalités de répartition des postes de résultat entre activité agréée et autres activités (affectation des différents postes de charges et de produits à chaque activité, justification des clés de répartition utilisées) ;
- Tableau d'affectation des résultats faisant apparaître l'affectation du résultat de l'activité agréée, selon le modèle ci-joint.

### **TABLEAU D'AFFECTION DES RESULTATS DE L'EXERCICE PRECEDENT**

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

	Résultat N-1		Dont résultat activités agréées	
<b>ORIGINES :</b>				
<i>Report à nouveau avant affectation du résultat</i>		0,00		0,00
<i>Résultat de l'exercice</i>		0,00		0,00
<i>- Prélèvement sur les réserves</i>		0,00		0,00
<b>AFFECTATIONS :</b>				
<i>- Affectation aux réserves</i>				
<i>    Réserve légale</i>	0,00		0,00	
<i>    Autres réserves</i>	0,00		0,00	
<i>Dividendes</i>	0,00		0,00	
<i>Report à nouveau après affectation du résultat</i>	0,00		0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Chapitre 8 – Dates et modalités de première application

### Article 181-1

Les dispositions du chapitre 4 du présent règlement s'appliquent aux exercices en cours à la date de publication de ce même règlement.

Les dates et modalités de première application des dispositions du chapitre 7 du présent règlement sont définies à l'article 171-3 de ce même règlement.

Les autres dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et peuvent être appliquées par anticipation aux exercices en cours à la date de publication de ce même règlement.

La première application du présent règlement constitue un changement de méthode comptable, dont l'effet après impôt est comptabilisé conformément aux dispositions de l'article 122-2 du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables.

Est également comptabilisé selon les dispositions de l'article 122-2 l'effet des changements apportés à la comptabilisation des éléments relevant des articles 213-20 et 214-9 du règlement N° 2014-03, intervenus dans l'exercice de première application du présent règlement.

---

©Autorité des normes comptables, juin 2015