



GUIDE PRATIQUE DE REPARTITION DES CHARGES ET DES PRODUITS : ACTIVITES SIEG ET ACTIVITES HORS SIEG

Rédacteurs

FEDERATION DES ESH : Olivier SILVERT

FEDERATION DES COOPERATIVES HLM : Frédéric ARNOUT

FEDERATION DES OPH : Philippe MANENC

DJEF - USH : Pascale LOISEAUX

Accompagnement :

Edith FATREZ, Expert-Comptable

22/01/2019



2.3.3. Production stockée (ou déstockage)	19
3. Approche pratique.....	20
3.1. Approche pratique par les produits	20
3.1.1. Produits et revenus pouvant donner lieu à répartition.....	20
3.1.1.1. Produits et revenus de la trésorerie	20
3.1.1.2. Revenus des avances, prêts entre organismes HLM	20
3.1.1.3. Prestations de services	21
3.2. Approche de la ventilation des charges.....	21
3.2.1. Affectation des charges directes	21
3.2.2. Affectation des charges communes.....	21
3.3. Fiches pratiques	23
4. Annexe : Textes de référence	28

INTRODUCTION

L'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dite loi Egalité et Citoyenneté, transposé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et celui des autres activités (hors SIEG). Cette obligation prend effet à compter du 1er janvier 2018.

Cette disposition a été traduite dans :

- L'arrêté du 30 novembre 2017 publié le 13 décembre 2017, qui vient modifier l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée (commerciale) ;
- L'avis du 22 novembre 2017 de la Direction générale de l'aménagement du logement et de la nature du Ministère de la cohésion des territoires (DGALN) complétant l'avis modifié du 28 octobre 2016 relatif à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité publique au 1^{er} janvier 2015.

L'arrêté et l'avis introduisent 2 nouveaux états dans les états réglementaires : les tableaux de répartition des charges et des produits entre les activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et les autres activités (hors SIEG).

Ces nouveaux documents sont positionnés comme suit :

- Fiche n° 3 - Tableau de répartition des charges : activités SIEG – activités hors SIEG et Fiche n°4 - Tableau de répartition des produits : activités SIEG – activités hors SIEG à l'annexe IV-5 pour les sociétés d'HLM (sociétés anonymes d'HLM, sociétés coopératives de production d'HLM et sociétés coopératives d'intérêt collectif) ;
- Fiche n° 3 - Tableau de répartition des charges : activités SIEG – activités hors SIEG et Fiche n°4 - Tableau de répartition des produits : activités SIEG – activités hors SIEG à l'annexe XI du compte financier des OPH à comptabilité publique et à comptabilité privée.

Ce guide n'a pas vocation à répondre à toutes les questions mais est un outil d'aide pratique pour :

- Identifier les activités relevant du service d'intérêt économique général du logement social au sens de la décision CE 2012/21 (SIEG) et les autres activités (hors SIEG) au regard de ces nouvelles obligations comptables ;
- Poser les distinctions entre les notions « d'activités » et « de produits », afin d'opérer une affectation appropriée des recettes et des coûts de l'exercice comptable à répartir ;
- Renseigner ces deux nouvelles fiches.

Ce document n'est pas non plus un guide relatif à la détermination du résultat soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) des organismes HLM, car cette imposition relève de l'application du code général des impôts (CGI) et obéit à des règles d'application propres. Le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés des organismes HLM ne correspond pas au même périmètre que le résultat relevant des activités hors SIEG (qui figurera sur les deux nouveaux états réglementaires). En effet, le champ des exonérations d'impôt sur les sociétés défini principalement à l'article 207-1-4° du CGI est plus large que le champ des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) car il comprend d'autres cas d'exonération qui ne découlent pas nécessairement d'activités relevant du SIEG.

Le présent guide prend en compte l'élargissement, introduit par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – dite loi Elan (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018) - du périmètre des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) à certaines prestations entre organismes HLM.

Glossaire : liste des abréviations, définitions et acronymes utilisés :

- CCH : Code de la construction et de l'habitation
- CGI : Code général des impôts
- Loi ELAN : loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Organismes HLM : selon l'article L.411-2 du CCH, les organismes d'Hlm comprennent les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, les fondations d'habitations à loyer modéré, les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 du CCH et les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4 du CCH.
- SEM agréées : Sociétés d'économie mixte (SEM) visées à l'article L. 481-1 du CCH
- Organismes de logement social (OLS) : ensemble des bailleurs sociaux (organismes HLM, SEM, autres bailleurs sociaux)
- Le service d'intérêt général et les services d'intérêt économique général du logement social seront désignés par l'acronyme SIEG. Par opposition, les services ou activités n'en relevant pas sont nommés « hors SIEG ».

1. Périmètre des activités relevant du SIEG

Plusieurs textes imposent aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général de celui des autres activités : le texte d'origine de ces nouvelles obligations est la décision de la Commission Européenne du 20 décembre 2011 qui a ensuite été déclinée principalement à l'article L. 411-2 du CCH.

Ces obligations en termes de tenue de comptabilité interne sont apparues, en droit français dans la loi n°2015-990 du 6 août 2015 « dite loi Macron ». Ainsi, l'article L. 433-2 du CCH impose aux organismes qui procèdent à des opérations de « VEFA inversée » de mettre en place une comptabilité permettant de distinguer les opérations relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 et celles qui n'en relèvent pas.

Par la suite, la loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 oblige tous les organismes HLM à tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du SIEG et celui des autres activités pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018.

Enfin, ce dispositif a été complété par la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018 qui prévoit que les organismes HLM, pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, enregistrent les résultats relevant de la gestion de SIEG sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité, après la distribution éventuelle d'un dividende dans la limite du montant fixé par les clauses types des sociétés d'HLM.

Ces deux dernières dispositions ont été insérées à l'article L. 411-2 du CCH qui liste notamment les différentes formes juridiques que prennent les organismes HLM et les activités relevant du SIEG du logement social.

Pour l'interprétation de cet article du CCH, il est utile de se référer également à l'article 207-1-4° du CGI (relatif aux activités exonérées d'IS) et au bulletin officiel des impôts (BOI) qui le commente.

Pour rappel, la notion « d'activité économique » se définit comme la production ou la commercialisation de biens ou de services sur un marché donné. Cela correspond aux produits des activités (comptes 70). Les autres recettes ne constituent pas des activités en elles-mêmes et doivent donc être rattachées aux activités d'origine, SIEG ou hors SIEG (exemple : produits financiers).

1.1. La décision de la Commission Européenne du 20 décembre 2011

Texte de référence : décision de la Commission Européenne en date du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (2012/21/UE).

Le Journal Officiel de l'Union Européenne précise à l'article 5.9 :

« Lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général et en dehors de celui-ci, sa **comptabilité interne** indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes. Les coûts liés à d'éventuelles activités ne relevant pas du service d'intérêt

économique général englobent tous les coûts directs, une contribution adéquate aux coûts communs ainsi qu'un rendement des capitaux propres approprié. Aucune compensation n'est octroyée pour ces coûts. »

En application de cette décision, le service d'intérêt économique général se caractérise par un mandat donné à une entreprise (ou catégorie d'entreprises) déterminé pour des activités dont la nature doit être définie.

En droit interne, ce « mandat » résulte de l'article L. 411-2 du CCH. Il est donné aux organismes HLM pour un service d'intérêt économique général précisément défini ; seuls les organismes HLM et les « SEM logement » peuvent se prévaloir de ce mandat. Ainsi, une entreprise qui n'aurait pas le statut d'organisme HLM et qui exercerait une activité en respectant les conditions et limites imposées par l'article L. 411-2 du CCH ne pourra pas « invoquer » les règles du SIEG pour se prévaloir de compensations de service public octroyées sous la forme d'exonérations fiscales et/ou d'aides spécifiques de l'Etat, dès lors que ce « mandat » ne lui est pas octroyé par la législation.

1.2. L'article L. 411-2 du CCH

L'article L. 411-2 du CCH modifié en dernier lieu par la loi Elan du 23 novembre 2018 dispose :

Extrait :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

- Les offices publics de l'habitat ;
- Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
- Les sociétés coopératives de production et les sociétés anonymes d'intérêt collectif d'habitations à loyers modéré (SCIC) ;
- Les fondations d'habitations à loyer modéré ;
- Les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ([loi Elan du 23 novembre 2018](#)) ;
- Les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4 ([loi Elan du 23 novembre 2018](#)).

Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient, en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général » défini comme :

- *La construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, jusqu'au 1er janvier 2020, les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L.302-5 détenus par l'organisme ;*

- *La réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, dans la limite de 25% des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, majorés de 11%, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;*
- *La gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements. A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable ;*
- *L'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ;*
- *Les services accessoires aux opérations susmentionnées et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées (loi Elan du 23 novembre 2018)*

Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent.

*« Les organismes mentionnés au présent article tiennent **une comptabilité interne** permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités ». (NOTA : Aux termes de l'article 136 II de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, les dispositions de cet alinéa sont applicables aux exercices comptables des organismes HLM **ouverts à compter du 1er janvier 2018**.)*

« Ils enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. » (Loi Elan du 23 novembre 2018-NOTA : conformément à l'article 88 XIII de la loi Elan, ce dernier alinéa est applicable aux exercices comptables des organismes HLM ouverts à compter du 1er janvier 2021).

Commentaires :

L'analyse faite dans ce guide prend en compte les modifications apportées par la loi Elan du 23 novembre 2018 en particulier, la modification du champ du SIEG pour y intégrer les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations SIEG tel que précisé à l'article L. 411-2 du CCH.

Cette modification, qui est entrée en vigueur dès la publication de la loi le 24 novembre 2018, vient élargir le champ des prestations incluses dans le périmètre des activités relevant du SIEG. En

conséquence, ces services entrent désormais dans le champ des activités exonérées d'impôt sur les sociétés au titre de l'article 207,1, 4°, a du CGI.

Cette nouvelle définition du SIEG paraît devoir être prise en compte sur la totalité de l'exercice 2018. En effet, selon le bulletin officiel des impôts, BOI-CTX-DG-20-10-20, § 240, « en matière d'impôt sur les sociétés, il est fait application de **la législation en vigueur au jour de la clôture** de la période de réalisation des profits imposables. »

Concernant le dernier alinéa de l'article L 411-2 relatif à l'affectation du résultat et dont l'entrée en vigueur est prévue en 2021, des textes d'application seront nécessaires tant au plan juridique que comptable.

1.3. L'article 207 du code général des impôts et le Bulletin Officiel des Impôts

L'article 207, 1, 4° du Code Général des Impôts (CGI) précise que :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du même code et les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 423-1-1 du même code bénéficient de l'exonération de l'impôt sur les sociétés pour :

a. – les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini aux neuvième à treizième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ainsi que les produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie mentionnés à l'article L. 221-7 du code de l'énergie ;

b. – les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

c. – les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes. »

« La fraction du bénéfice provenant d'activités autres que celles visées aux alinéas précédents et au 6° bis est soumise à l'impôt sur les sociétés. »

Commentaires :

Il résulte de ce texte que le champ de l'exonération d'impôt sur les sociétés est différent du périmètre des activités relevant du SIEG.

Ainsi, par exemple, les opérations relatives aux « locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitation », visés au b de l'article 207, 1, 4° du CGI qui ne font pas partie du SIEG sont néanmoins exonérées d'impôt sur les sociétés.

Le bulletin officiel des impôts, BOI-IS-CHAMP-30-30-10 relatif à l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les organismes HLM, a apporté des commentaires et des précisions sur le contenu du SIEG du logement social et sur les autres activités/produits exonérés. Ces éléments peuvent aider à délimiter le périmètre de certaines activités relevant du SIEG.

Ainsi, le paragraphe 290 du BOI précise :

« Les organismes de logement social doivent ventiler entre leurs secteurs exonéré et imposable les produits et charges correspondants. Il n'est pas exigé la tenue de comptes distincts : toutefois, la comptabilité tenue par l'entreprise doit permettre de suivre au mieux les produits et les charges se rapportant aux activités qui ne sont pas soumises à des dispositions identiques au regard de l'impôt sur les sociétés. »

1.4. L'arrêté ministériel du 30 novembre 2017 et l'avis de la DGALN du 22 novembre 2017

L'arrêté du 30 novembre 2017 qui vient modifier l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée (commerciale) présente les 2 nouveaux états réglementaires de répartition des charges et produits relevant ou non du service d'intérêt économique général. Ces tableaux sont à produire pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2018.

- Pour les sociétés d'HLM (SA d'Hlm et coopératives d'Hlm), ces 2 nouveaux états sont ajoutés aux états réglementaires IV-5 Tableaux de ventilation des charges et des produits :

Fiche n° 3 - Tableau de répartition des charges : activités SIEG – activités hors SIEG ;

Fiche n°4 - Tableau de répartition des produits : activités SIEG – activités hors SIEG.

Pour les OPH à comptabilité publique, cette nouvelle obligation est transposée dans l'avis du 22 novembre 2017 complétant l'avis modifié du 28 octobre 2016 relatif à la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M31 des OPH à comptabilité publique au 1er janvier 2015.

- Pour les OPH à comptabilité publique ou à comptabilité commerciale, Ces 2 nouveaux états sont ajoutés à l'annexe XI Tableaux de ventilation des charges et des produits du compte financier selon les mêmes modalités que les sociétés d'Hlm :

Fiche n° 3 - Tableau de répartition des charges : activités SIEG – activités hors SIEG ;

Fiche n°4 - Tableau de répartition des produits : activités SIEG – activités hors SIEG.

Ces états, qui reprennent la forme et les mêmes natures de charges et de produits que les fiches 1 et 2 pour la ventilation des charges et des produits par activité (colonnes 1, 2 et 3), s'en distinguent au niveau des 2 dernières colonnes de répartition :

- 3A Activités SIEG
- 3B Activités hors SIEG

Ces états sont présentés ci-après :

**TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° de compte 1	CHARGES 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
CHARGES D'EXPLOITATION				
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 6092)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
603	Variation des stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures			
61-62	Services extérieurs			
(nets 619 629)				
63	Impôts, taxes et versements assimilés			
64	Charges de personnel			
6811-6812	Dotations aux amortissements			
	Dotations aux dépréciations et provisions:			
6816	Dépréciations d'immobilisations			
6817	Dépréciations d'actifs circulants			
68157	Provisions pour gros entretien			
Autres 681	Autres			
654	Pertes sur créances irrécouvrables			
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante			
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
CHARGES FINANCIERES				
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
661	Charges d'intérêts			
667	Charges nettes sur cessions de VMP			
664-665-666-668	Autres charges financières			
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
671	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés			
678	Autres			
6871	Dotations aux amortissements			
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions			
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS			
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			
SOUS-TOTAL (1)				
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
TOTAL DES CHARGES				
Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)				

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris les charges de gestion de trésorerie.

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° de compte 1	PRODUITS 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)			
70 (net de 709)	Produits des activités:			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers			
706	Prestations de services			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée			
74	Subventions d'exploitation			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
autres 781	Autres reprises			
791	Transferts de charges d'exploitation			
751-754-758	Autres produits			
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement			
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS			
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	SOUS-TOTAL (1)			
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)			
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)			
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)			
	RESULTAT (A - B)			

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCl.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

2. Commentaires sur les activités SIEG et hors SIEG

2.1. Commentaires sur les produits des activités

L'objectif de ces commentaires est d'apporter des précisions ou des éclaircissements sur les activités relevant du service d'intérêt économique général à partir du périmètre décrit ci-avant.

On distinguera donc :

- Les activités SIEG (qui sont toujours exonérées d'impôt sur les sociétés).
- Les activités hors SIEG (qui, selon les cas, peuvent être soumises à l'impôt sur les sociétés ou exonérées de cet impôt).

A titre d'approche pratique, le descriptif des activités a été réalisé à partir de la nomenclature comptable issue de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM. Cette démarche comprend un commentaire littéraire et des fiches pratiques sous forme de tableaux.

2.1.1. Les produits locatifs (Comptes 704)

Les commentaires ci-dessous s'appuient essentiellement sur l'article L.411-2 du CCH et sur le bulletin officiel des impôts BOI-IS-CHAMP-30-30-10 relatif à l'exonération d'impôt sur les sociétés au titre des produits locatifs relevant du SIEG.

2.1.1.1. Les produits locatifs relevant du service d'intérêt général

Les produits locatifs relevant du SIEG proviennent des logements suivants :

- Les logements bénéficiant d'un conventionnement APL, quel que soit le financement d'origine ;
- Tous les logements ayant bénéficié d'un ancien financement, avant la mise en place du régime de conventionnement APL (avant le 5 janvier 1977), dès lors que ce financement était encadré par le respect des plafonds de ressources et de loyers. Tel est le cas d'anciens financements de type HBM, HLMO, ILM, PSR, PLR ;
- Les logements ayant fait l'objet d'un financement par prêt conventionné locatif (PCL) quel que soit sa date d'obtention ;
- Les logements destinés à d'anciens mineurs ou à leurs ayants droit pour lesquels l'Agence Nationale pour la Garantie des Droits des Mineurs exerce les missions prévues aux articles 1 et 2 de la loi n°2004-105 du 3 février 2004 portant création de l'Agence, dans les conditions prévues par le décret n°2004-1466 du 23 décembre 2004 relatif à l'Agence nationale pour la Garantie des droits des mineurs ;
- Dans les DOM, tous les logements appartenant à un organisme HLM dès lors que le financement entraîne le respect des plafonds de loyers et de ressources inférieurs ou égaux aux plafonds fixés pour le prêt locatif social (PLS) ;

- Les logements situés dans des résidences dédiées à l'accueil des étudiants lorsque ces logements sont destinés à des étudiants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le prêt locatif social (PLS) à l'article L. 351-2 du CCH ;
- Les logements ou les lits des foyers logements de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, travailleurs migrants et des logements foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du CCH ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de famille et de l'aide sociale et les logements loués dans les conditions précisées à l'article L. 442-8-1 du CCH.

Cas particulier des logements intermédiaires (PLI)

Ces logements sont destinés à des personnes dont les revenus excèdent les plafonds fixés pour le prêt locatif social (PLS), mais restent inférieurs aux plafonds fixés au titre neuvième du livre troisième (CCH, art. R. 391-1 et suivants), c'est-à-dire les plafonds applicables en matière de prêt locatif intermédiaire (PLI).

- Jusqu'au 1^{er} janvier 2020, ceux-ci font partie du SIEG dès lors qu'ils représentent moins de 10% des logements locatifs sociaux détenus par l'organisme.
- Si le seuil de 10% est dépassé, ces logements et leurs produits sont considérés hors SIEG et sont imposables à l'impôt sur les sociétés pour leur totalité.
- A compter du 1^{er} janvier 2020, ces logements et leurs produits seront intégralement hors SIEG, même s'ils représentent moins de 10% des logements locatifs sociaux détenus par l'organisme. Ils deviennent imposables à l'impôt sur les sociétés.

Remarque : il ressort de l'article L.411-2 du CCH et du bulletin officiel des impôts qu'entrent dans le champ du SIEG les logements à loyer plafonné « dont l'accès est soumis à des conditions de ressources » (logements « destinés à des personnes » sous plafonds de ressources). Cette « destination » est justifiée par une convention ouvrant droit à l'APL, un autre type de convention ou une réglementation qui impose au bailleur le respect de plafonds de ressources. En revanche, ne relèvent pas nécessairement du SIEG les logements pour lesquels le bailleur a volontairement choisi des personnes sous plafonds alors que rien ne l'y obligeait.

2.1.1.2. Les produits locatifs ne relevant pas du service d'intérêt général

N'entrent pas dans les activités du SIEG notamment les produits des locations suivantes :

- gendarmeries et des autres casernes (bureaux, ateliers, logements...). En effet, les logements correspondants ne sont pas destinés (réservés) à des personnes sous plafonds de ressources (pas de conventionnement APL en principe). Ces derniers relèvent de l'impôt sur les sociétés ;
- logements non conventionnés (sauf exceptions à l'article L. 442-8-1 du CCH) et qui ne sont pas réservés à des personnes sous plafonds ;
- aires de stationnement à des personnes non résidentes, non liée à la location d'un logement « SIEG », même si elle peut bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés.

2.1.1.3. Cas particulier des acquisitions-améliorations (Compte 7043)

Les logements acquis dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration font en principe partie du SIEG dès lors qu'ils font l'objet d'une convention APL.

Toutefois, le bulletin officiel des impôts précise que les logements acquis en vue d'être améliorés mais dont le conventionnement intervient postérieurement aux travaux entrent dans le champ de l'exonération d'impôt sur les sociétés sans attendre l'entrée en vigueur de la convention sous conditions que :

- L'organisme prend l'engagement dans l'acte de réaliser les travaux dans un délai de 2 ans ;
- Le logement ne soit pas être donné en location pendant la période précédant le conventionnement, sauf à respecter les plafonds prévus dans le cadre du conventionnement au sens de l'article L. 351-2 du CCH.

Pendant cette période, les loyers versés par les locataires en place ayant des revenus supérieurs aux plafonds n'entrent pas dans le SIEG et sont soumis à l'impôt sur les sociétés.

2.1.2. Les loyers commerciaux et produits des locaux annexes et accessoires (Compte 7044)

En principe, sauf circonstances particulières, ces produits n'entrent pas dans le SIEG même s'ils peuvent bénéficier d'exonération d'impôt sur les sociétés.

2.1.3. Les produits de l'accession sociale (comptes 7012-7014 - compte 7047)

2.1.3.1. Produits de l'accession sociale relevant du service d'intérêt économique général

Entrent dans le champ du SIEG de l'article L.411-2 du CCH les opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux maximums fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés définis à l'article L. 351-2 du CCH et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. En l'occurrence, cela concerne les opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds fixés pour le prêt locatif social (PLS) majorés de 11%.

Font également partie du SIEG, dans la limite de 25% des logements vendus, les opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus excèdent les plafonds fixés pour le prêt PLS +11% mais restent inférieurs aux plafonds fixés pour le prêt locatif intermédiaire (PLI) +11% lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant (garanties de rachat et de relogement).

Ces ventes peuvent être réalisées de différentes manières :

- Les ventes directes achevées ou en l'état futur d'achèvement, ainsi que les opérations de location accession (prêt social pour la location-accession - PSLA) tant pour la phase locative que pour la levée d'option et les opérations en bail réel solidaire (BRS), tant pour la vente de droits réels sur les logements que pour la location du terrain si l'organisme HLM est agréé en tant qu'organisme de foncier solidaire.
- Les mêmes opérations effectuées par des sociétés de construction de type sociétés civiles constituées entre organismes de logement social.

Peuvent également entrer dans le SIEG :

- Les reventes réalisées suite à des opérations de résolution de vente ou de mise en jeu de la garantie de rachat, sous réserve du respect des plafonds de ressources des nouveaux acquéreurs ;
- Les ventes réalisées dans le cadre d'opérations de portage de lots situés dans des copropriétés faisant l'objet de difficultés importantes (cf. article L 411-2 onzième alinéa du CCH).

Sauf circonstances particulières, peuvent également faire partie du SIEG :

- Les activités résiduelles de prêteur secondaire et les services accessoires à ces activités de prêteur (services et rémunérations) dans la mesure où elles se rapportent à des opérations d'accession sociale sous plafonds de ressources (rémunération de gestion, location-attribution, et rémunération de prêts) (comptes 7061) ;
- Les activités résiduelles de gestion de prêts des SCCC et les services accessoires fournis aux SCCC pour leurs opérations d'accession sociale sous plafonds de ressources (comptes 706) ;
- Les services fournis aux SCCV constituées entre organismes de logement social dans la mesure où celles-ci ont des activités relevant du SIEG.

2.1.3.2. Produits de l'accession ne relevant pas du service d'intérêt économique général

Les ventes de logements aux investisseurs (personnes morales ou personnes physiques) ne relèvent pas du SIEG. Il en va de même pour les ventes d'immeubles autres que les logements et de lots annexes non rattachés à la vente d'un logement.

Les locations des logements invendus de l'accession sociale et faisant l'objet d'un bail précaire ne sont pas des activités relevant du SIEG dès lors qu'il n'y a pas de conventionnement possible, (le logement n'étant pas juridiquement « réservé » à des personnes sous conditions de plafonds de ressources) même si l'occupant dispose de ressources inférieures aux plafonds applicables.

2.1.4. Les prestations de services (Compte 706)

Seules les activités expressément visées par l'article L 411-2 du CCH entrent dans le SIEG. La loi Elan du 23 novembre 2018 a élargi la définition du SIEG aux services que les organismes HLM se rendent entre eux pour les besoins des opérations entrant dans le SIEG. Ainsi, cette modification permet de considérer que les prestations de maîtrise d'ouvrage, commerciales et de nature administrative entre organismes HLM, relèvent du SIEG dès lors qu'elles sont rendues pour les besoins d'activités entrant elles-mêmes dans le SIEG.

Par analogie, il semble désormais possible de considérer que les prestations réalisées pour les sociétés civiles constituées entre organismes HLM peuvent être analysées de la même façon.

Enfin, relèvent a priori du SIEG, les prestations techniques (assistance à maîtrise d'ouvrage, étude de programme...) ou de gestion afférentes à des logements SIEG pour le compte d'un autre bailleur social (association, commune, etc.). En revanche, les prestations de nature administrative rendues à des bailleurs qui n'ont pas le statut d'organisme HLM ou à une filiale non constituée exclusivement d'organismes HLM n'entrent pas dans le SIEG

2.1.5. Gestion de syndic de copropriétés et administration de biens (comptes 7065-7066)

2.1.5.1. Opérations relevant du service d'intérêt économique général

L'article L. 411-2 du CCH prévoit que les activités de gestion de syndic relèvent du SIEG. Il s'agit notamment :

- De la gestion syndic de copropriétés en difficultés (cf. article L.411-2 du CCH onzième alinéa)
- Et pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs sociaux (vente HLM) tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements. Le bulletin officiel des impôts admet de ne prendre en compte, au titre de la première cession, que les cessions intervenues à compter du 1^{er} janvier 2006.

2.1.5.2. Opérations ne relevant pas du service d'intérêt économique général

- Les mandats de gestion de syndic de copropriétés issues de la vente HLM lorsque les conditions précitées ne sont plus réunies.
- Les mandats autres que ceux mentionnés au 2.1.5.1 relèvent a priori des activités hors SIEG : à titre d'exemple, sont hors SIEG des activités comme la gestion de syndic pour les copropriétés issues de l'accession, d'opérations mixtes ainsi que l'administration de biens (a priori pour des personnes physiques).

2.1.6. Les produits des activités annexes (comptes 708)

La plupart de ces produits ne relève pas du SIEG même s'ils peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une exonération de l'impôt sur les sociétés.

Exemples :

- La location d'un emplacement annexe pour l'installation d'un panneau publicitaire ou d'une antenne collective ;
- La vente d'électricité, issue de l'exploitation de panneaux photovoltaïques ou cogénération à des tiers autres que les locataires (exemple : exploitants de réseaux).

2.2. Commentaires sur les autres produits

2.2.1. Les produits issus de la cession des certificats d'économie d'énergie (Compte 758)

L'article 207-1-4° du CGI prévoit expressément, depuis 2017, que, s'agissant des organismes HLM, les produits issus de la cession de certificats d'économie d'énergie mentionnés à l'article L. 221-7 du code

de l'énergie sont exonérés d'impôt sur les sociétés (avant 2017, la loi ne précisait pas le régime d'impôt sur les sociétés applicable à ces produits).

Selon le bulletin officiel des impôts BOI-IS-CHAMP-30-30-10-10-20170705, « ces produits sont exonérés d'impôt sur les sociétés dès lors qu'ils sont accessoires à des opérations réalisées au titre du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du CCH ».

Si la loi (article 207.1,4° du CGI) est claire sur l'exonération d'impôt sur les sociétés du produit de cession CEE, elle ne précise pas si ces produits relèvent ou non du SIEG.

Un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux -3ème ch. 28 juin 2018, 16BX01278- a jugé que « *quand bien même les travaux à l'origine de la délivrance... des certificats d'économie d'énergie ... ont été entrepris sur des immeubles relevant du secteur du logement locatif à loyers plafonnés, les produits issus de la cession de ces titres dématérialisés sur un marché spécifique ne sauraient être regardés, ... comme des bénéfices provenant d'opérations réalisées au titre du service général d'intérêt général des organismes d'habitation à loyer modéré, visé à l'article L. 411-2 précité du code de la construction et de l'habitation, ou au titre de services accessoires à ces opérations, au sens du même article* ».

Toutefois, cette jurisprudence a été rendue dans des circonstances particulières et portait sur une période antérieure à 2017 (date à partir de laquelle la loi a expressément exonéré d'impôt sur les sociétés les produits de certificats d'économie d'énergie). Depuis, la position de l'administration fiscale a évolué : dans le bulletin officiel des impôts précité, qui date de 2017, l'administration a indiqué que ces produits pouvaient être considérés comme accessoires à des opérations réalisées au titre du SIEG. Il semble donc possible de soutenir une interprétation différente de celle retenue dans la décision de jurisprudence précitée et, dans la mesure où les travaux réalisés sur le patrimoine de l'organisme HLM en contrepartie de la cession de certificats d'économie d'énergie concernent des immeubles relevant du SIEG, d'affecter lesdits produits de cession de ces certificats aux activités SIEG. En effet, dans le secteur Hlm, les cessions de certificats d'économie d'énergie ne constituent pas une activité en soi, et il convient en conséquence, pour les affecter, de suivre l'affectation des immeubles sur lesquels les travaux ont été réalisés.

2.2.2. Les produits financiers (Comptes 76)

2.2.2.1. Produits financiers pouvant être rattachés au service d'intérêt économique général

Produits financiers issus de la trésorerie

Pour rappel, les produits financiers issus du placement de la trésorerie des organismes HLM, sont exonérés d'impôt sur les sociétés au titre de l'article 207-1-4° du CGI. L'instruction fiscale précise que pour être exonérés, ces produits doivent être issus de placements de trésorerie autorisés (CCH L. 421-21, L. 421-22, R. 423-74 et R. 423-75). Compte tenu de la rédaction de l'article 207-1-4° du CGI, cette exonération n'est pas liée au SIEG et ne peut en aucun cas permettre de qualifier ces produits financiers au regard du SIEG.

Les produits financiers sont issus de la gestion de la trésorerie, elle-même issue principalement de l'exploitation cumulée depuis la création de l'organisme HLM des activités SIEG et des activités hors SIEG.

Il conviendrait théoriquement de ventiler les flux de trésorerie de l'organisme HLM entre activités SIEG et activités hors SIEG en fonction de leur origine. Cependant, compte tenu de la multiplicité des flux de trésorerie propres aux activités immobilières, cette ventilation est particulièrement complexe et nécessiterait des outils d'analyse très développés, dont les coûts de mise en œuvre seraient disproportionnés au regard de l'objectif visé. Il est donc proposé de ventiler les produits financiers issus de la trésorerie entre activités SIEG et activités hors SIEG, au prorata des produits des activités (comptes 70 sauf compte 703 - cf. ci-après).

Les organismes HLM réalisant une activité soutenue en accession via des SCI ou SCCV peuvent inclure dans le ratio les résultats remontés en compte 761 Revenus des parts sociales.

Peuvent être concernés :

- Les produits de la trésorerie courante,
- Les gains ou pertes sur swap d'intérêts,
- Les revenus des avances, prêts participatifs et autres aux organismes HLM. Il s'agit ici des avances prévues entre organismes de logement social dans le cadre des articles L. 423-15 et L. 423-16 du CCH,
- Produits financiers issus des concours financiers accordés aux SCCV, SCI,

Les revenus de parts sociales (compte 761) des sociétés transparentes constituées uniquement entre organismes de logement social sont analysés comme si ces opérations d'accession étaient réalisées en direct par les associés.

2.2.2.2. Produits financiers non rattachés au service d'intérêt économique général

Sont exclus du SIEG, les placements ayant pour objectif d'assurer une influence particulière sur les sociétés émettrices des titres.

A titre d'exemple :

- Revenus, dividendes sur titres détenus par un organisme de logement social.

Ces revenus sont considérés hors SIEG mais peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt (régime des sociétés mères).

- Les revenus des SCCV si elles ne sont pas constituées uniquement entre organismes de logement social ou qui ne peuvent pas entrer dans la définition du dernier § 2.2.2.1.

2.2.3. Les produits exceptionnels (comptes 77)

Les produits exceptionnels qui découlent d'une activité SIEG ou hors SIEG suivent la même affectation que celle-ci, par exemple, les dégrèvements de TFPB suite à des travaux ou les indemnités de sinistre suivent la même affectation que l'immeuble sur lequel ils portent.

Pour les autres produits exceptionnels, une analyse au cas par cas sera nécessaire, à titre d'exemple les cessions de réserves foncières.

Pour rappel, les produits de la vente HLM relèvent du SIEG si les logements cédés faisaient partie du SIEG. A contrario, les produits de cessions de patrimoine locatif non rattaché au SIEG seront affectés hors SIEG.

2.3. Points particuliers

2.3.1. Insuffisance ou excédent des charges récupérables (charges récupérables - compte 703)

L'insuffisance ou l'excédent de charges récupérables est affecté en fonction du patrimoine en résultat SIEG ou non SIEG pour son montant net évalué et/ou calculé en fin d'exercice (cf. tableau de répartition des charges et produits activités SIEG et activités hors SIEG).

2.3.2. Ventes de terrains

Les ventes de terrains réalisées dans le cadre d'opérations de zones d'aménagement concertées (ZAC), de lotissement, de zones de restauration immobilière de résorption de l'habitat insalubre et d'opérations de rénovation urbaine n'entrent pas, a priori, dans le SIEG, même si elles sont totalement exonérées d'impôt sur les sociétés (article 207-1-6° bis du CGI).

2.3.3. Production stockée (ou déstockage)

Pendant la période de construction, l'affectation définitive des immeubles n'est pas toujours connue (tant que la vente / livraison n'est pas encore réalisée). Aussi, il est difficile de répartir précisément la production en cours comptabilisée au compte 7133 entre SIEG et hors SIEG.

Dans ce contexte, il semble possible de retenir, comme solution pratique, la neutralisation de cette production en cours par des charges de production équivalente (coûts externes et coûts internes) dans la colonne de l'activité SIEG, sauf cas particuliers (exemple : construction autre que des logements).

A l'achèvement, les mouvements au crédit du compte 7135 (production stockée ou déstockage-immeubles achevés) se neutralisent avec les débits du compte 7133. En revanche, les mouvements de déstockage au débit du compte 7135 doivent être affectés en fonction des caractéristiques de l'opération (cf. 2.1.2).

3. Approche pratique

3.1. Approche pratique par les produits

L'approche proposée liste les principaux produits à partir :

- De l'instruction comptable des organismes HLM homologuée par l'arrêté interministériel du 7 octobre 2015 et les arrêtés modificatifs ;
- De l'article L. 411-2 du CCH ;
- De l'article 207-1-4° du CGI et du bulletin officiel des impôts relatifs aux activités exonérées de l'impôt sur les sociétés.

L'objectif poursuivi est de permettre une répartition des produits entre activités relevant du SIEG et les autres activités (hors SIEG).

3.1.1. Produits et revenus pouvant donner lieu à répartition

3.1.1.1. Produits et revenus de la trésorerie

Comme vu précédemment les produits financiers qui respectent la réglementation HLM en matière de placements devraient être ventilés entre activités SIEG et activités hors SIEG.

A défaut de pouvoir réaliser cette ventilation selon les flux réels de trésorerie, et afin de retenir des données pérennes d'un exercice à un autre, il pourrait être envisagé de répartir ces produits à partir des produits des activités (comptes 70, hors récupération de charges locatives comptabilisée en compte 703).

Il pourrait aussi être pertinent, si la « vente Hlm » (cession de logements locatifs à l'occupant ou autres ayants-droits- cf. articles L 443-7 et suivants du CCH) est récurrente et significative, de l'inclure dans le présent ratio.

Ratio d'affectation aux activités SIEG =

Comptes 70 (produits des activités SIEG sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » entrant dans le SIEG / comptes 70 sauf compte 703 + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM »

3.1.1.2. Revenus des avances, prêts entre organismes HLM

A défaut de pouvoir affecter directement les financements aux opérations qu'ils financent, il semble possible d'envisager une affectation proportionnelle aux activités relevant du SIEG et du hors SIEG de la structure bénéficiaire de ces avances ou prêts, (cf. supra : répartition utilisée pour les produits financiers).

3.1.1.3. Prestations de services

La loi Elan du 23 novembre 2018 a élargi le champ des prestations entrant le SIEG aux services que les organismes HLM se rendent entre eux pour les besoins de leurs activités entrant dans le SIEG.

Dans la mesure du possible, une affectation directe de ces prestations sera réalisée.

Pour les prestations ayant une affectation mixte (SIEG et non SIEG), il semble envisageable de retenir une répartition proportionnelle des prestations entre organismes OHLM à partir des produits des activités de la structure bénéficiaire (cf. supra répartition pour les produits financiers).

3.2. Approche de la ventilation des charges

3.2.1. Affectation des charges directes

L'affectation des charges est la méthode à privilégier : affectation totale aux activités SIEG et hors SIEG.

Les charges directes sont celles qui peuvent être rattachées directement à une opération ou aux immeubles telles que les charges d'entretien, les primes d'assurance, les dotations aux amortissements, provisions et dépréciations, les achats selon leur destination, les charges d'intérêts des emprunts, etc.

3.2.2. Affectation des charges communes

Comme pour la détermination du secteur fiscal ou pour la ventilation des charges et produits par activités (fiches 1 et 2), certaines charges ne peuvent être affectées en totalité directement à l'un des deux secteurs d'activités SIEG et hors SIEG.

Pour rappel, le bulletin officiel des impôts BOI-IS-CHAMP-30-30-10-20 prévoit, à défaut de disposer d'une comptabilité analytique, la possibilité de ventiler les charges indirectes au prorata des produits soumis ou non à l'impôt sur les sociétés.

Cette règle de tolérance fiscale ne semble pas opportune pour affecter les charges indirectes entre activités SIEG et activités hors SIEG puisque le présent guide propose déjà une ventilation des produits financiers et des produits exceptionnels entre activités SIEG et activités hors SIEG (cf. supra répartition des produits financiers).

A défaut de disposer d'une comptabilité analytique permettant d'affecter les charges communes entre activités SIEG et activités hors SIEG, il peut être retenu pour ces charges communes une ventilation à partir des produits des activités (comptes 70, hors récupération de charges locatives comptabilisée en compte 703

Il pourrait aussi être pertinent, si la « vente Hlm » (cession de logements locatifs à l'occupant ou autres ayants-droits- cf. articles L 443-7 et suivants du CCH) est récurrente et significative, de l'inclure dans le présent ratio :

Ratio d'affectation aux activités SIEG =

Comptes 70 (produits des activités SIEG sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » entrant dans le SIEG / comptes 70 sauf compte 703 + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM »

Quelques exemples de charges communes pouvant être ventilées avec ce ratio :

- Les charges de personnel, fournitures et administration de l'organisme ;
- Certaines charges externes et autres charges externes (comptes 61 et 62) ;
- Les dotations et reprises d'amortissements des bâtiments et matériels administratifs ainsi que des frais financiers sur emprunts contractés pour leur financement ;
- Les charges exceptionnelles qui ne peuvent être affectées en fonction de l'origine de l'opération principale (ou ayant une importance significative faible).

3.3. Fiches pratiques

COMPTES 701		SIEG	HORS SIEG	
		EXO IS	EXO IS	SOU MIS IS
7011	La vente de terrains à bâtir dans le cadre de zone d'aménagement concertée, lotissements, zone de restauration immobilière, résorption de l'habitat insalubre et opérations de rénovation urbaine est a priori hors SIEG mais exonérée de l'impôt sur les sociétés en vertu de l'article 207-1-6° bis du CGI.		X	
	Autres opérations de vente de terrains			X
7012-7013-7014	Les opérations d'accession dans lesquelles les acquéreurs (personnes physiques) de résidences principales disposent de ressources inférieures aux plafonds PLS + 11 % ou, dans la limite de 25 % des ventes, comprises entre les plafonds PLS + 11% et PLI + 11 %, sous réserve du respect par l'ensemble des conditions de sécurisation	X		
7012-7013-7014	Les autres opérations d'accession à la propriété ne répondant pas aux conditions ci-dessus + les opérations réalisées avec des investisseurs personnes physiques qui destinent les logements acquis à la location + les opérations de vente à des personnes morales HLM ou non (Association Foncière Logement, VEFA entre OLS sauf circonstances particulières, VEFA inversée) + les opérations de ventes de cellules commerciales et de lots annexes vendus séparément du lot principal			X
7017-7018	Les ventes d'autres immeubles			X

COMPTE 704		SIEG	HORS SIEG	
		EXO IS	EXO IS	SOU MIS IS
7041	Les produits locatifs issus des logements non conventionnés (au sens APL) sont hors SIEG sauf exceptions (par ex: art L.442-8-1)			X
	Jusqu'au 01/01/2020, les logements destinés à des personnes ayant des ressources comprises entre les plafonds PLS et PLI s'ils représentent moins de 10 % des logements sociaux détenus par l'organisme.	X		
	Jusqu'au 01/01/2020, les logements destinés à des personnes ayant des ressources ayant des ressources comprises entre les plafonds PLS et PLI, dès lors que le seuil de 10 % est dépassé.			X
	A compter du 01/01/2020, les logements destinés à des personnes ayant des ressources comprises entre les plafonds PLS et PLI seront hors SIEG, quel que soit le nombre des logements destinés à des personnes sous les plafonds PLI.			X
7041	Les loyers ainsi que les redevances perçus des gendarmeries ou autres casernes sont en principe hors SIEG			X
7042	Les suppléments de loyers ne concernent en principe que les logements conventionnés ou assimilés et relèvent donc de l'activité SIEG	X		
7043	Les logements bénéficiant d'un conventionnement et tous ceux ayant bénéficié d'un ancien financement avant le 5 Janvier 1977 (type HLMO, HBM, ILM,PSR, liste non exhaustive)	X		
7043	Les logements situés dans les Dom dès lors que le financement entraîne le respect des plafonds de loyers et de ressources	X		
7044	<i>Qu'ils bénéficient d'une exonération d'IS ou non, les loyers des locaux commerciaux ne sont pas considérés comme relevant d'une activité SIEG :</i>			
	** Si les locaux annexes et accessoires sont considérés nécessaires à la vie économique et sociale des quartiers		X	
	** Si les locaux annexes et accessoires ne sont pas considérés nécessaires à la vie économique et sociale mais ces loyers entrent dans la franchise de 5% des recettes totales de l'organisme		X	
7044	Les loyers des locaux commerciaux ne répondant pas aux conditions ci-dessus (dépassement de la franchise de 5% des recettes totales et les loyers des autres locaux [non annexes ou non accessoires] ou non nécessaires à la vie de ces ensembles de logements)			X
7045	<i>Les loyers des garages et parkings suivent en principe le même régime que le lot principal :</i>			
	**Rattachés à des logements conventionnés ou relevant de l'activité SIEG	X		
	**Rattachés à des logements ne relevant pas de l'activité SIEG			X
	Les loyers des garages et parkings situés dans des immeubles de logements conventionnés mais non rattachés à la location d'un logement sont hors SIEG même si elles peuvent bénéficier d'une exonération d'IS.		X	
	Les loyers d'un parc de stationnement isolé sont hors SIEG et fiscalisés			X
	Les loyers des parkings, garages annexes à des locaux commerciaux suivent le régime fiscal des locaux commerciaux		X	X
7046	Relèvent en principe du SIEG les logements foyers ou résidences sociales conventionnés définis à l'article L351-2 du CCH, les places de centres d'hébergement et de réinsertion visées à l'article L345-1 du code de l'action sociale et des familles et le cas échéant les logements meublés, ou non, loués à certaines associations ou CCAS; Il en est de même des foyers dont le financement est antérieur au 05/01/1977 (type HLMO par exemple)	X		
7046	Relèvent du SIEG les logements situés dans des "résidences étudiants" dès lors qu'elles sont destinées à des étudiants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLS	X		
70471	Les logements en location-accession agréée : il s'agit de la part locative de la redevance mensuelle en PSLA	X		
	La part locative de la redevance mensuelle des logements en location-accession non agréée			X
70472	Les loyers des invendus de l'accession (location temporaire en vue de la vente) : Dès lors qu'il n'y a pas de conventionnement, ces produits ne peuvent pas entrer dans le SIEG			X
7048	Les produits issus des indemnités d'occupation (occupants sans titre) suivent le traitement du logement : SIEG (et exonération d'IS) ou hors SIEG donc soumis à IIS	X		X

COMPTES 706		SIEG	HORS SIEG	
		EXO IS	EXO IS	SOU MIS IS
7061-7062	Il s'agit de services accessoires ou rémunérations de prêts qui peuvent prétendre au statut SIEG dans la mesure où ils se rapportent à des opérations soumises à des conditions de plafonds de ressources	X		
70631	Prestations de services techniques ou de maîtrise d'ouvrage facturées aux SCI /SCCV constituées entre OLS : SIEG ou hors SIEG selon la nature de l'opération réalisée	X		X
	Prestations réalisées pour une société sous égide constituée avec au moins un opérateur non OLS		X	X
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques et autres produits : Il s'agit principalement des contrats à prestations de services (CPS) et des prestations ou facturations de travaux modificatifs après la livraison des logements			X
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage, prestations commerciales et prestations administratives entre organismes HLM rendues pour les besoins des activités relevant du service d'intérêt économique général	X		
	Prestations de maîtrise d'ouvrage (prestations techniques) au profit d'un autre bailleur social (association, communes) pour une opération de logement social	X		
	Autres prestations, par exemple prestations administratives rendues à des bailleurs qui n'ont pas le statut OHLM ou prestations à un autre OHLM pour une opération hors SIEG			X
7065	Syndic de copropriétés : opérations relevant du SIEG (cf. art. L.411-2 du CCH, 11ème alinéa)	X		
	Syndic de copropriétés : autres cas			X
7066	Gestion de logements locatifs sociaux pour compte de tiers (OHLM, SEM immobilières, Etat, collectivités - dans le cadre de la réglementation en vigueur) ou de logements dans des copropriétés en difficultés (cf. art. L 411-2, 11ème alinéa du CCH)	X		
	Autres cas de gestion d'immeubles pour compte de tiers			X
70671	Gestion des SCCC : il s'agit des prestations de gestion qui peuvent prétendre au statut SIEG dans la mesure où les prêts étaient soumis à des conditions de respect de plafonds.	X		
70672	Gestion des prêts des SCCC : cette activité peut prétendre au statut SIEG dans la mesure où les prêts étaient soumis à des conditions de respect des ressources.	X		
7068	Les autres prestations sont a priori hors SIEG			X

COMPTES 708-713-72-74-75		SIEG	HORS SIEG	
		EXO IS	EXO IS	SOU MIS IS
7081-7082	Compte tenu de la nature des produits annexes enregistrés à ces comptes (location de jardins, d'antennes, emplacements publicitaires...), ceux-ci sont hors SIEG (même s'ils peuvent le cas échéant bénéficier d'une exonération fiscale IS)		X	X
	Les produits de location de biens mobiliers et les prestations de services fournies à des locataires de logements entrant dans le SIEG pourront eux même être positionnés en SIEG	X		X
7085	Remboursements des frais d'administration des immeubles en gérance (foyers, résidences sociales) relèvent du SIEG ou du hors SIEG selon le rattachement du foyer	X		X
7086	Il s'agit de la récupération des charges de gestion imputables à d'autres organismes : SIEG ou hors SIEG selon la nature des immeubles concernés	X		X
Autres 708	La vente d'électricité est en principe hors SIEG même si elle peut bénéficier de l'exonération d'IS		X	X
7133	Production stockée ou déstockage "Immeubles en cours": affectation directe selon nature de l'opération et des immeubles concernés (neutralisation des achats)	X		X
7135	Production stockée ou déstockage "Immeubles achevés": affectation directe selon nature de l'opération et des immeubles concernés (cf. ventes)	X		X
72	Affectation selon l'opération de destination	X	X	X
743	Subventions d'exploitation : affectation selon la nature de l'opération concernée	X	X	X
744	Subventions pour gros entretien : affectation selon la nature des immeubles concernés	X	X	X
751	Redevances pour concessions, brevets, licences....			X
754	Remboursements de frais de liquidation relatif à une opération d'accession : principalement SIEG si opération sous plafonds de ressources sinon hors SIEG (activité en voie d'extinction)	X		X
755	Quote part des résultats des opérations faites en commun : SIEG si elles sont faites uniquement entre OHLM et dans le cadre des opérations entrant dans le champ du SIEG (sinon hors SIEG)	X		X
758	Les produits des CEE : SIEG si obtenus dans le cadre de travaux sur les logements SIEG. Sinon, hors SIEG.	X		X
7583	Produits de mutualisation (type de produits actuellement suspendu)	X		

COMPTES 76-77-78-79		SIEG	HORS SIEG	
		EXO IS	EXO IS	SOU MIS IS
761	Revenus des titres de participation détenus par un organisme HLM (sous réserve de l'application du régime de société mère)			X
7612	<i>Revenus des parts de SCCV-SCI</i>			
	**Si constituées d'OLS et si l'activité relève du SIEG	X		
	**Si constituées d'OLS et si l'activité ne relève pas du SIEG			X
	**Si non constituées en totalité d'OLS			X
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres entre organismes HLM: proposition d'affectation proportionnelle aux activités de l'organisme bénéficiaire	X		X
7621	Revenus des titres immobilisés (comptes 271 et 272)			X
76261-76262	Prêts accession	X		
7627	Revenus des créances immobilisées (comptes 275 et 276)	X	X	
763	Revenus des autres créances sur placements autorisés (trésorerie courante) : à répartir le cas échéant selon les produits des activités (hors compte 703 + compte 7752 -- Ventes HLM)	X	X	
764	Revenus de valeurs mobilières de placement (titres en compte 50) : à proratiser entre l'activité SIEG et non SIEG	X	X	
765	Escomptes obtenus : A répartir selon activité ou à proratiser	X	X	X
7688	Gains ou pertes sur swap d'intérêts : A priori SIEG si les dettes "swapée" sont afférentes à des immeubles relevant du SIEG. A défaut, proratiser entre activité SIEG et non SIEG	X		
771	L'affectation des produits exceptionnels sur opérations de gestion suit l'affectation de l'opération d'origine ou à défaut est proratisée.	X	X	X
7752	L'affectation des produits de cessions est liée à l'affectation des opérations concernées			
	**La vente de réserves foncières et de terrains nus (exonération d'IS pour les OPH article 208-6 du CGI)		X	X
	**La vente de logements HLM aux occupants, ayants droits, etc.,	X		X
	**Autres cessions d'immobilisations corporelles	X	X	X
7756	Le produit de cession suit le même régime que l'immobilisation financière sur laquelle porte la cession		X	
777	L'affectation des reprises de subventions suit l'affectation des opérations subventionnées	X	X	X
778	L'affectation des autres produits exceptionnels suit la ventilation des opérations d'origine	X	X	X
781-786	Les reprises sur amortissements, dépréciations et provisions doivent suivre l'affectation des opérations sur lesquelles portent les dotations d'origine	X	X	X
791	Les sommes inscrites à ces comptes suivent l'affectation SIEG hors SIEG de l'opération d'origine	X	X	X

4. Annexe : Textes de référence

- Décision de la commission Européenne du 20 décembre 2011 :
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32012D0021&from=EN>
- Loi Egalité et citoyenneté du 27 janvier 2017-cf.article 136 :
https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000033934948
- Loi dite Macron sur le cas particulier des « VEFA inversée » (LOI du 6 aout 2015)- Cf. article 98
https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000030978561
- Loi Elan n° 2018-1021 publiée le 24 Novembre 2018- Cf. article 88
<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2018/11/23/TERL1805474L/jo/texte>
- Article 207 du CGI : cf. annexe page 46
- Bulletin officiel des impôts BOI-IS-CHAMP30-30-10
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4324-PGP.html?identifiant=BOI-IS-CHAMP-30-30-10-10-20170705>
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2341-PGP.html?identifiant=BOI-IS-CHAMP-30-10-10-20-20120912>
- Arrêté ministériel du 30 Novembre 2017 publié le 13 décembre 2017 (Ministère de la cohésion des territoires) : texte
https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000036191781
- Avis du 22 novembre 2017 de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature venant compléter l'instruction comptable et budgétaire M31 pour les OPH à comptabilité publique : texte
<https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0030009&reqId=7e2ac10a-4d02-4179-9e43-047fdf2bb87c&pos=20>

Décision de la Commission du 20 décembre 2011

relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général

[notifiée sous le numéro C(2011) 9380]

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

(2012/21/LIE) Publication au journal officiel de l'Union européenne du 11.1.2012

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, et notamment son article 106, paragraphe 3,

considérant ce qui suit:

- (1) L'article 14 du traité dispose que l'Union, sans préjudice des articles 93, 106 et 107 du traité, utilise les pouvoirs qui lui sont conférés afin de veiller à ce que les services d'intérêt économique général fonctionnent sur la base de principes et dans des conditions qui leur permettent d'accomplir leurs missions.
- (2) Afin que certains services d'intérêt économique général fonctionnent sur la base de principes et dans des conditions qui leur permettent d'accomplir leurs missions, un soutien financier de l'État peut se révéler nécessaire pour prendre en charge tout ou partie des coûts spécifiques résultant des obligations de service public. Conformément aux dispositions de l'article 345 du traité, telles qu'interprétées par la Cour de justice de l'Union européenne, il est indifférent que ces services d'intérêt économique général soient gérés par des entreprises publiques ou privées.
- (3) L'article 106, paragraphe 2, du traité dispose à cet égard que les entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ou présentant le caractère d'un monopole fiscal sont soumises aux règles des traités, notamment aux règles de concurrence, dans les limites où l'application de ces règles ne fait pas échec à l'accomplissement en droit ou en fait de la mission particulière qui leur a été impartie. Le développement des échanges ne doit pas être affecté dans une mesure contraire à l'intérêt de l'Union.
- (4) Dans l'arrêt rendu dans l'affaire Altmark ⁽¹⁾, la Cour de justice a décidé que les compensations de service public ne constituaient pas des aides d'État au sens de l'article 107 du traité pour autant que quatre critères cumulatifs soient remplis. Premièrement, l'entreprise bénéficiaire doit réellement avoir la charge d'obligations de service public et ces obligations doivent être clairement définies. Deuxièmement, les paramètres sur la base desquels est calculée la compensation doivent être préalablement établis, de façon objective et transparente. Troisièmement, la compensation ne doit pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir tout ou partie des coûts occasionnés par l'exécution des obligations de service public, en tenant compte des recettes y relatives ainsi que d'un bénéfice raisonnable. Enfin, quatrièmement, lorsque le choix de l'entreprise à charger de l'exécution d'obligations de service public, dans un cas concret, n'est pas effectué dans le cadre d'une procédure de marché public permettant de sélectionner le candidat capable de fournir ces services au moindre coût pour la collectivité, le niveau de la compensation nécessaire doit être déterminé sur la base d'une analyse des coûts qu'une entreprise moyenne, bien gérée et adéquatement équipée des moyens nécessaires, aurait encourus.
- (5) Si ces critères ne sont pas respectés et si les conditions générales d'applicabilité de l'article 107, paragraphe 1, du traité sont remplies, les compensations de service public constituent des aides d'État et sont soumises aux dispositions des articles 93, 106, 107 et 108 du traité.
- (6) Outre la présente décision, trois actes sont utiles à l'application des règles en matière d'aides d'État aux compensations accordées pour la prestation de services d'intérêt économique général:
 - a) une nouvelle communication relative à l'application des règles de l'Union européenne en matière d'aides d'État aux compensations octroyées pour la prestation

(1) Arrêt du 24 juillet 2003 dans l'affaire C-280/00, Altmark Trans et Regierungspräsidium Magdeburg/Verkehrsgesellschaft Altmark

de services d'intérêt économique général ⁽¹⁾ précise l'application de l'article 107 du traité et des critères fixés par l'arrêt rendu dans l'affaire Altmark à ces compensations;

b) un nouveau règlement, que la Commission se propose d'adopter, relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité aux aides de minimis accordées lors de la prestation de SIEG énonce certaines conditions — dont le montant de la compensation — dans lesquelles les compensations de service public sont considérées comme ne répondant pas à tous les critères de l'article 107, paragraphe 1;

c) un encadrement modifié des aides d'État sous forme de compensations de service public ⁽²⁾ précise comment la Commission analysera les cas non couverts par la présente décision qui, de ce fait, doivent lui être notifiés.

- (7) La décision 2005/842/CE de la Commission du 28 novembre 2005 concernant l'application des dispositions de l'article 86, paragraphe 2, du traité CE aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général ⁽³⁾ précise le sens et la portée de l'exception prévue à l'article 106, paragraphe 2, du traité et définit les règles visant à permettre un contrôle efficace du respect des critères fixés dans cette disposition. La présente décision remplace la décision 2005/842/CE et énonce sous quelles conditions une aide d'État sous la forme d'une compensation pour un service d'intérêt économique général n'est pas soumise à l'obligation de notification préalable prévue à l'article 108, paragraphe 3, du traité étant donné qu'elle peut être considérée comme compatible avec l'article 106, paragraphe 2, du traité.
- (8) Une telle aide ne peut être considérée comme compatible avec le marché intérieur que si elle est octroyée pour assurer la prestation de services d'intérêt économique général au sens de l'article 106, paragraphe 2, du traité. Il résulte de la jurisprudence qu'en l'absence de réglementation sectorielle régissant cette question à l'échelle de l'Union, les États membres disposent d'un large pouvoir d'appréciation quant à la définition des services susceptibles d'être qualifiés de services d'intérêt économique général. Dès lors, la tâche de la Commission consiste à veiller à ce qu'il n'y ait pas d'erreur manifeste dans la définition des services d'intérêt économique général.
- (9) Sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, les compensations de montant limité octroyées à des entreprises chargées d'assurer des services d'intérêt économique général ne portent pas atteinte au développement des échanges et à la concurrence dans une

mesure qui serait contraire à l'intérêt de l'Union. Il n'y aurait donc pas lieu d'exiger la notification individuelle de l'aide en cas de compensation inférieure à un montant annuel déterminé, dès lors que les conditions prévues dans la présente décision sont remplies.

- (10) Compte tenu du développement au sein de l'Union du marché des services d'intérêt économique général, comme l'atteste, par exemple, la forte augmentation du nombre de fournisseurs multinationaux dans un certain nombre de secteurs présentant une importance considérable pour le développement du marché intérieur, il est judicieux de fixer un plafond de compensation pouvant être exemptée de l'obligation de notification conformément à la présente décision, inférieur à celui fixé par la décision 2005/842/CE, tout en permettant que ce montant soit comptabilisé comme moyenne annuelle sur la période du mandat.
- (11) Les hôpitaux et les entreprises assurant des services sociaux, qui sont chargés de tâches d'intérêt économique général, présentent des spécificités qui doivent être prises en considération. En particulier, il convient de tenir compte du fait que dans la situation économique présente et au stade actuel de développement du marché intérieur, les services sociaux peuvent exiger un montant d'aide supérieur au seuil fixé dans la présente décision pour compenser les coûts de service public. Un montant de compensation plus élevé ne résulte donc pas nécessairement en un risque accru de distorsion de concurrence. En conséquence, les entreprises assurant des services sociaux, y compris la fourniture de logement social aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché, doivent aussi bénéficier de l'exemption de notification prévue dans la présente décision, même si le montant de la compensation qu'elles reçoivent dépasse le seuil de notification général fixé dans la présente décision. Il doit en aller de même pour les hôpitaux fournissant des soins médicaux, y compris, le cas échéant, des services d'urgence et des services connexes directement liés à leurs activités principales, en particulier dans le domaine de la recherche. Pour bénéficier de l'exemption de notification, les services sociaux devront être des services bien définis répondant à des besoins sociaux concernant les soins de santé et de longue durée, la garde d'enfants, l'accès et la réinsertion sur le marché du travail, le logement social et les soins et l'inclusion sociale des groupes vulnérables.
- (12) La mesure dans laquelle une compensation particulière affecte les échanges et la concurrence ne dépend pas uniquement du montant moyen reçu par an et du secteur concerné, mais également de la durée globale du mandat confié. En conséquence, exception faite des cas où la réalisation d'investissements importants justifie une durée plus longue, par exemple dans le domaine du logement social, il convient de limiter l'application de la présente décision à une durée de mandat n'excédant pas dix ans.

(1) JO C 8 du 11.1.2012, p. 4.

(2) JO C 8 du 11.1.2012, p. 15.

(3) JO L 312 du 29.11.2005, p. 67.

- (13) Pour que l'article 106, paragraphe 2, du traité s'applique, l'entreprise en question doit avoir été spécifiquement chargée par l'État membre de la gestion d'un service d'intérêt économique général particulier.
- (14) En vue d'assurer le respect des critères énoncés à l'article 106, paragraphe 2, du traité, il convient de définir plus précisément les conditions à remplir en ce qui concerne la gestion des services d'intérêt économique général confiés. Le montant des compensations ne peut être calculé et contrôlé adéquatement que si les obligations de service public incombant aux entreprises et les éventuelles obligations à la charge de l'État sont clairement indiquées dans un ou plusieurs actes délivrés par les autorités publiques compétentes de l'État membre concerné. La forme de l'acte peut varier d'un État membre à l'autre, mais il doit préciser à tout le moins l'identité des entreprises concernées, la nature exacte, la durée et, s'il y a lieu, la portée géographique des obligations de service public imposées, tout droit exclusif ou spécial qui serait octroyé, et décrire le mécanisme de compensation ainsi que les paramètres de calcul de la compensation et ceux utilisés pour prévenir ou récupérer toute surcompensation éventuelle. Dans un souci de transparence quant à l'application de la présente décision, l'acte officiel devrait comporter une référence à cette dernière.
- (15) Afin d'éviter des distorsions de concurrence non justifiées, la compensation ne doit pas dépasser ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets supportés par l'entreprise assurant le service, y compris un bénéfice raisonnable.
- (16) Une compensation excédant ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets supportés par l'entreprise assurant le service n'est pas nécessaire à la gestion du service d'intérêt économique général et, partant, constitue une aide d'État incompatible avec le marché intérieur qui devra être remboursée à l'État. Une compensation accordée pour la gestion d'un service d'intérêt économique général, mais utilisée en réalité par l'entreprise concernée pour intervenir sur un autre marché à des fins autres que celles énoncées dans le mandat, n'est pas nécessaire à la gestion du service d'intérêt économique général et peut donc constituer également une aide d'État incompatible avec le marché intérieur qui devra être remboursée.
- (17) Le coût net à prendre en considération doit être calculé sur la base de la différence entre le coût occasionné par la gestion du service d'intérêt économique général et les recettes tirées du service d'intérêt économique général ou, alternativement, sur la base de la différence entre le coût net pour l'entreprise assurant l'obligation de service public et le coût net ou bénéfice de la même entreprise n'assurant pas l'obligation de service public. Notamment, si l'obligation de service public conduit à une diminution des recettes, en raison, par exemple, de tarifs réglementés, mais n'a pas d'incidence sur les coûts, le coût net occasionné par l'exécution de l'obligation de service public doit pouvoir être déterminé sur la base du manque à gagner. Afin d'éviter des distorsions de concurrence non justifiées, toutes les recettes tirées de la gestion du service d'intérêt économique général (c'est-à-dire tout revenu dont le prestataire n'aurait pas bénéficié si le mandat ne lui avait pas été confié) doivent être prises en compte aux fins du calcul du montant de la compensation. Si l'entreprise en question est titulaire d'un droit exclusif ou spécial lié à des activités, qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général pour lequel l'aide est octroyée, et qui génèrent un bénéfice excédant le bénéfice raisonnable, ou que cette entreprise bénéficie d'autres avantages octroyés par l'État, ceux-ci doivent être inclus dans ses recettes, quelle que soit la catégorie dont ils relèvent aux fins de l'article 107 du traité.
- (18) Le bénéfice raisonnable doit être déterminé comme le taux de rendement du capital, compte tenu du risque encouru ou de son absence. Le taux de rendement du capital devra être défini comme le taux de rendement interne que l'entreprise obtient sur son capital investi pendant la durée du mandat.
- (19) Un bénéfice n'excédant pas le taux de swap applicable majoré de 100 points de base ne doit pas être jugé déraisonnable. Dans ce contexte, le taux de swap applicable est considéré comme un rendement adéquat dans le cas d'un investissement dénué de risque. La prime de 100 points de base sert, entre autres, à compenser le risque de liquidité lié à l'apport de capitaux engagés pour la gestion du service pendant la durée du mandat.
- (20) Lorsque l'entreprise chargée d'un service d'intérêt économique général ne supporte pas un niveau substantiel de risque commercial, par exemple parce que les coûts occasionnés par la prestation du service concerné sont intégralement compensés, un bénéfice dépassant le taux de swap applicable majoré de 100 points de base ne doit pas être considéré comme raisonnable.
- (21) Lorsque, en raison de circonstances particulières, il n'est pas approprié de recourir au taux de rendement du capital, les États membres, pour déterminer le niveau du bénéfice raisonnable, devront pouvoir se fonder sur d'autres indicateurs de bénéfice, tels que le rendement des capitaux propres moyen, le rendement du capital employé, le rendement de l'actif ou la marge d'exploitation.
- (22) Pour déterminer ce qui constitue un bénéfice raisonnable, les États membres devront pouvoir introduire des critères incitatifs, liés notamment à la qualité du service fourni et aux gains d'efficacité productive. Ces gains d'efficacité ne devront pas réduire la qualité du service fourni. À titre d'exemple, les États membres devront pouvoir définir des objectifs en matière d'efficacité productive dans le mandat, de telle sorte que le niveau de compensation soit fonction de la mesure dans laquelle ces objectifs ont été atteints. Le mandat peut prévoir que si l'entreprise ne réalise pas les objectifs fixés, la compensation devra être réduite selon une méthode de calcul qu'il précise, tandis que si elle les dépasse, la compensation est accrue

selon une méthode de calcul qu'il précise également. Tout avantage lié aux gains d'efficacité productive doit être fixé à un niveau qui permette une répartition équilibrée des gains réalisés entre l'entreprise et l'État membre et/ou les utilisateurs.

- (23) L'article 93 du traité constitue une *lex specialis* par rapport à l'article 106, paragraphe 2, du traité. Il établit les règles applicables aux compensations de service public dans le secteur du transport terrestre. L'article 93 est interprété par le règlement (CE) n° 1370/2007 du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2007 relatif aux services publics de transport de voyageurs par chemin de fer et par route, et abrogeant les règlements (CEE) n° 1191/69 et (CEE) n° 1107/70 du Conseil ⁽¹⁾, qui fixe les règles applicables aux compensations des servitudes inhérentes à la notion de service public dans le secteur du transport public de voyageurs. Son application au transport de passagers par voie fluviale est à la discrétion des États membres. Le règlement (CE) n° 1370/2007 exempte de la notification prévue à l'article 108, paragraphe 3, du traité toutes les compensations accordées dans le secteur du transport terrestre qui remplissent les conditions fixées par ce règlement. Conformément à la jurisprudence *Altmark*, les compensations accordées dans le secteur du transport terrestre qui ne respectent pas les dispositions de l'article 93 du traité ne peuvent pas être déclarées compatibles avec le traité sur la base de l'article 106, paragraphe 2, du traité ou de toute autre disposition de ce dernier. Par conséquent, la présente décision ne s'applique pas au secteur du transport terrestre.
- (24) Contrairement au transport terrestre, les secteurs du transport aérien et du transport maritime sont soumis à l'article 106, paragraphe 2, du traité. Certaines règles applicables aux compensations de service public dans les secteurs des transports aérien et maritime figurent dans le règlement (CE) n° 1008/2008 du Parlement européen et du Conseil du 24 septembre 2008 établissant des règles communes pour l'exploitation de services aériens dans la Communauté ⁽²⁾ et dans le règlement (CEE) n° 3577/92 du Conseil du 7 décembre 1992 concernant l'application du principe de la libre circulation des services aux transports maritimes à l'intérieur des États membres (cabotage maritime) ⁽³⁾. Toutefois, contrairement au règlement (CE) n° 1370/2007, ces règlements ne concernent pas la compatibilité avec le marché intérieur des éléments susceptibles de constituer des aides d'État et ne prévoient pas d'exemption de l'obligation de notification établie par l'article 108, paragraphe 3, du traité. La présente décision doit donc s'appliquer aux compensations de service public dans les secteurs des transports aérien et maritime, pour autant qu'en plus de remplir les conditions définies par la présente décision, ces compensations respectent également les règles sectorielles contenues dans le règlement (CE) n° 1008/2008 et dans le règlement (CEE) n° 3577/92, s'il y a lieu.

⁽¹⁾ JO L 315 du 3.12.2007, p. 1.

⁽²⁾ JO L 293 du 31.10.2008, p. 3.

⁽³⁾ JO L 364 du 12.12.1992, p. 2.

(32) La Commission se propose de procéder à la révision de la présente décision cinq ans après son entrée en vigueur,

- (25) Dans les cas spécifiques de compensations de service public accordées pour des liaisons aériennes ou maritimes avec les îles ou à des aéroports ou à des ports qui constituent des services d'intérêt économique général au sens de l'article 106, paragraphe 2, du traité, il convient de fixer des seuils sur la base du nombre moyen de passagers par an, ce qui est davantage conforme à la réalité économique de ces activités et à leur nature de services d'intérêt économique général.
- (26) L'exemption de l'obligation de notification préalable pour certains services d'intérêt économique général n'exclut pas la possibilité pour les États membres de notifier un projet d'aide spécifique. Dans un tel cas, ou si la Commission apprécie la compatibilité d'une aide spécifique à la suite d'une plainte ou d'office, la Commission appréciera si les conditions de la présente décision sont remplies. Si tel n'est pas le cas, la mesure sera évaluée conformément aux principes de la communication de la Commission relative à l'encadrement des aides d'État sous forme de compensations de service public.
- (27) La présente décision doit s'appliquer sans préjudice des dispositions de la directive 2006/111/CE de la Commission du 16 novembre 2006 relative à la transparence des relations financières entre les États membres et les entreprises publiques ainsi qu'à la transparence financière dans certaines entreprises ⁽⁴⁾.
- (28) La présente décision doit s'appliquer sans préjudice des dispositions de l'Union en matière de concurrence, notamment des articles 101 et 102 du traité.
- (29) La présente décision doit s'appliquer sans préjudice des dispositions de l'Union en matière de marchés publics.
- (30) La présente décision doit s'appliquer sans préjudice des dispositions plus strictes relatives aux obligations de service public contenues dans les législations sectorielles de l'Union.
- (31) Il convient de prévoir des dispositions transitoires pour les aides individuelles octroyées avant l'entrée en vigueur de la présente décision. Les régimes d'aide octroyés conformément à la décision 2005/842/CE avant l'entrée en vigueur de la présente décision doivent rester compatibles avec le marché intérieur et être exemptés de l'obligation de notification pendant une période supplémentaire de deux ans. Les aides octroyées avant l'entrée en vigueur de la présente décision qui n'ont pas été accordées conformément à la décision 2005/842/CE mais qui remplissent les conditions énoncées dans la présente décision doivent être considérées comme compatibles avec le marché intérieur et exemptées de l'obligation de notification.

⁽⁴⁾ JO L 318 du 17.11.2006, p. 17.

Article premier

Objet

La présente décision énonce les conditions en vertu desquelles les aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général sont compatibles avec le marché intérieur et exemptées de l'obligation de notification prévue à l'article 108, paragraphe 3, du traité.

Article 2

Champ d'application

1. La présente décision s'applique aux aides d'État sous forme de compensations de service public accordées à des entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général au sens de l'article 106, paragraphe 2, du traité, et qui relèvent d'une des catégories suivantes:

a) compensations ne dépassant pas un montant annuel de 15 millions d'EUR pour la prestation de services d'intérêt économique général dans des domaines autres que le transport et les infrastructures de transport.

Lorsque le montant de la compensation varie pendant la durée du mandat, le montant annuel est calculé en tant que moyenne des montants annuels de compensation qu'il est prévu de réaliser au cours du mandat;

b) compensations octroyées à des hôpitaux fournissant des soins médicaux, notamment, s'il y a lieu, des services d'urgence; l'exercice d'activités connexes directement liées aux activités principales, notamment dans le domaine de la recherche, ne fait cependant pas obstacle à l'application du présent paragraphe;

c) compensations octroyées pour des services répondant à des besoins sociaux concernant les soins de santé et de longue durée, la garde d'enfants, l'accès et la réinsertion sur le marché du travail, le logement social et les soins et l'inclusion sociale des groupes vulnérables;

d) compensations octroyées pour des liaisons aériennes ou maritimes avec les îles, dont le trafic annuel moyen au cours des deux exercices précédant celui de l'octroi du service d'intérêt économique général n'a pas dépassé 300 000 passagers;

e) compensations octroyées aux aéroports et aux ports dont le trafic annuel moyen au cours des deux exercices précédant celui de l'octroi du service d'intérêt économique général n'a pas dépassé 200 000 passagers pour les aéroports et 300 000 passagers pour les ports.

2. La présente décision ne s'applique que si la période pendant laquelle l'entreprise est chargée de la gestion du service d'intérêt économique général ne dépasse pas dix ans. Si la durée du mandat est supérieure à dix ans, la présente décision ne s'applique que dans la mesure où le prestataire de service doit consentir un investissement important qui doit être amorti sur une plus longue période, conformément aux principes comptables généralement admis.

3. Si, pendant la durée du mandat, les conditions d'application de la présente décision cessent d'être remplies, l'aide est notifiée conformément à l'article 108, paragraphe 3, du traité.

4. Dans le domaine des transports aérien et maritime, la présente décision s'applique uniquement aux aides d'État sous forme de compensations de service public accordées à des entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général au sens de l'article 106, paragraphe 2, du traité qui satisfont, respectivement, au règlement (CE) n° 1008/2008 et au règlement (CEE) n° 3577/92, s'il y a lieu.

5. La présente décision ne s'applique pas aux aides d'État sous forme de compensations de service public accordées à des entreprises dans le domaine du transport terrestre.

Article 3

Compatibilité et exemption de notification

Les aides d'État sous forme de compensations de service public qui remplissent les conditions énoncées dans la présente décision sont compatibles avec le marché intérieur et exemptées de l'obligation de notification préalable prévue à l'article 108, paragraphe 3, du traité, pour autant qu'elles soient conformes aux exigences découlant du traité ou des législations sectorielles de l'Union.

Article 4

Mandat

La gestion du service d'intérêt économique général est confiée à l'entreprise concernée au moyen d'un ou de plusieurs actes, dont la forme peut être déterminée par chaque État membre. Ce ou ces actes mentionnent notamment:

a) la nature et la durée des obligations de service public;

b) l'entreprise et, s'il y a lieu, le territoire concerné;

- c) la nature de tout droit exclusif ou spécial octroyé à l'entreprise par l'autorité octroyant l'aide;
- d) la description du mécanisme de compensation et les paramètres de calcul, de contrôle et de révision de la compensation;
- e) les modalités de récupération des éventuelles surcompensations et les moyens d'éviter ces dernières, et
- f) une référence à la présente décision.

Article 5

Compensation

1. Le montant de la compensation n'excède pas ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public, y compris un bénéfice raisonnable.
2. Le coût net peut être calculé sur la base de la différence entre les coûts tels que définis au paragraphe 3, et les recettes, telles que définies au paragraphe 4. Il peut également être calculé sur la base de la différence entre le coût net pour l'entreprise assurant l'obligation de service public et le coût net ou bénéfice de la même entreprise n'assurant pas l'obligation de service public.
3. Les coûts à prendre en considération englobent tous les coûts occasionnés par la gestion du service d'intérêt économique général. Ils sont calculés comme suit, sur la base de principes de comptabilité analytique généralement acceptés:
 - a) lorsque les activités de l'entreprise concernée se limitent au service d'intérêt économique général, tous ses coûts peuvent être pris en considération;
 - b) lorsque l'entreprise exerce également des activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général, seuls les coûts liés au service d'intérêt économique général sont pris en considération;
 - c) les coûts alloués au service d'intérêt économique général peuvent englober tous les coûts directs occasionnés par l'accomplissement dudit service et une contribution adéquate aux coûts communs au service en cause et à d'autres activités;
8. Lorsque, en raison de circonstances particulières, il n'est pas approprié de recourir au taux de rendement du capital, les Etats membres peuvent, pour déterminer le niveau du bénéfice

- d) les coûts liés aux investissements, notamment dans les infrastructures, peuvent être pris en considération lorsque ces investissements sont nécessaires au fonctionnement du service d'intérêt économique général.

4. Les recettes à prendre en considération incluent à tout le moins la totalité des recettes tirées du service d'intérêt économique général, que celles-ci soient ou non considérées comme des aides d'État au sens de l'article 107 du traité. Si l'entreprise en question est titulaire d'un droit exclusif ou spécial lié à des activités, qui ne relèvent pas du service d'intérêt économique général pour lequel l'aide est octroyée, et qui génèrent un bénéfice excédant le bénéfice raisonnable, ou que cette entreprise bénéficie d'autres avantages octroyés par l'État, ceux-ci doivent être inclus dans ses recettes, quelle que soit la catégorie dont ils relèvent aux fins de l'article 107 du traité. L'Etat membre concerné peut décider que les bénéfices tirés d'autres activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général en question doivent être affectés en tout ou en partie au financement du service d'intérêt économique général.

5. Aux fins de la présente décision, on entend par «bénéfice raisonnable» le taux de rendement du capital qu'exigerait une entreprise moyenne s'interrogeant sur l'opportunité de fournir le service d'intérêt économique général pendant toute la durée du mandat, en tenant compte du niveau de risque. Le taux de rendement du capital est défini comme le taux de rendement interne que l'entreprise obtient sur son capital investi pendant la durée du mandat. Le niveau de risque dépend du secteur concerné, du type de service et des caractéristiques de la compensation.

6. Pour déterminer ce qui constitue un bénéfice raisonnable, les États membres peuvent introduire des critères incitatifs, liés notamment à la qualité du service fourni et aux gains d'efficacité productive. Ces gains d'efficacité ne réduisent pas la qualité du service fourni. Tout avantage lié aux gains d'efficacité productive est fixé à un niveau qui permette une répartition équilibrée des gains réalisés entre l'entreprise et l'État membre et/ou les utilisateurs.

7. Aux fins de la présente décision, un taux de rendement du capital qui ne dépasse pas le taux de swap applicable majoré d'une prime de 100 points de base est considéré comme raisonnable en tout état de cause. Le taux de swap applicable est celui dont la maturité et la monnaie correspondent à la durée et à la monnaie du mandat. Lorsque l'accomplissement du service d'intérêt économique général n'est pas lié à un risque commercial ou contractuel important, en particulier lorsque le coût net occasionné par la prestation du service d'intérêt économique général est, pour l'essentiel, intégralement compensé a posteriori, le bénéfice raisonnable ne saurait dépasser le taux de swap applicable majoré d'une prime de 100 points de base. raisonnable, se fonder sur d'autres indicateurs de bénéfice, tels que le rendement des capitaux propres moyen, le rendement du

capital employé, le rendement de l'actif ou la marge d'exploitation. On entend par «rendement» les bénéfices avant intérêts et impôts pour cet exercice. Le rendement moyen est calculé en appliquant le taux d'actualisation pendant toute la durée du contrat tel que défini dans la communication de la Commission relative à la révision de la méthode de calcul des taux de référence et d'actualisation ⁽¹⁾. Quel que soit l'indicateur retenu, l'État membre est en mesure de fournir à la Commission, sur demande de celle-ci, des éléments prouvant que le bénéfice n'excède pas ce qu'exigerait une entreprise moyenne s'interrogeant sur l'opportunité de fournir le service; il peut, par exemple, communiquer à titre de référence des rendements obtenus pour des contrats similaires exécutés dans des conditions de concurrence.

9. Lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes. Les coûts liés à d'éventuelles activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général englobent tous les coûts directs, une contribution adéquate aux coûts communs ainsi qu'un rendement des capitaux propres approprié. Aucune compensation n'est octroyée pour ces coûts.

10. Les États membres exigent de l'entreprise concernée qu'elle rembourse toute surcompensation éventuelle.

Article 6

Contrôle de la surcompensation

1. Les États membres veillent à ce que la compensation octroyée pour la prestation du service d'intérêt économique général remplisse les conditions énoncées dans la présente décision et, notamment, que l'entreprise ne bénéficie pas d'une compensation excédant le montant déterminé conformément à l'article 5. Ils fournissent des éléments de preuve à la Commission, sur demande de celle-ci. Ils procèdent, ou font procéder, à des contrôles réguliers, au minimum tous les trois ans pendant la durée du mandat et au terme de celui-ci.

2. Si une entreprise a bénéficié d'une compensation excédant le montant déterminé conformément à l'article 5, l'État membre exige de l'entreprise concernée qu'elle rembourse toute surcompensation éventuelle. Les paramètres de calcul de la compensation sont mis à jour pour l'avenir. Lorsque le montant de la surcompensation ne dépasse pas 10 % du montant de la⁽¹⁾ JO C 14 du 19.1.2008, p. 6.

compensation annuelle moyenne, la surcompensation peut être reportée sur la période suivante et déduite du montant de la compensation due pour cette période.

Article 7

Transparence

Pour les compensations supérieures à 15 millions d'EUR accordées à une entreprise ayant aussi des activités qui se situent en dehors du cadre du service d'intérêt économique général, l'État membre concerné publie les informations suivantes sur l'internet ou par d'autres moyens appropriés:

- a) le mandat ou une synthèse incluant les éléments indiqués à l'article 4;
- b) les montants annuels correspondant à l'aide octroyée à l'entreprise.

Article 8

Disponibilité des informations

Les États membres tiennent à la disposition de la Commission, pendant la durée du mandat et pendant dix ans au moins à compter de la fin du mandat, toutes les informations nécessaires pour établir si les compensations octroyées sont compatibles avec la présente décision.

Sur demande écrite de la Commission, les États membres communiquent à celle-ci toutes les informations qu'elle juge nécessaires pour déterminer si les mesures de compensation en vigueur sont compatibles avec la présente décision.

Article 9

Rapports

Tous les deux ans, chaque État membre remet à la Commission un rapport sur la mise en oeuvre de la présente décision. Ces rapports comprennent une description détaillée de l'application de la présente décision en ce qui concerne les différentes catégories de services visées à l'article 2, paragraphe 1, exposant notamment:

- a) une description de l'application de la présente décision aux services relevant de son champ d'application, y compris les activités internes;
- b) le montant total des aides octroyées conformément à la présente décision avec une ventilation selon le secteur économique des bénéficiaires;

c) si, pour un type donné de service, l'application de la présente décision a entraîné des difficultés ou des plaintes de la part de tiers;

et

d) fournissent, sur demande de la Commission formulée en temps utile avant la présentation du rapport, toute autre information concernant l'application de la présente décision.

Le premier rapport est présenté le 30 juin 2014 au plus tard.

Article 10

Dispositions transitoires

La présente décision s'applique aux aides individuelles et aux régimes d'aide comme suit:

a) tout régime d'aide octroyé avant l'entrée en vigueur de la présente décision, qui était compatible avec le marché intérieur et exempté de l'obligation de notification conformément à la décision 2005/842/CE, reste compatible avec le marché intérieur et est exempté de l'obligation de notification pendant une période supplémentaire de deux ans;

b) toute aide octroyée avant l'entrée en vigueur de la présente décision, qui n'était pas compatible avec le marché intérieur

ni exemptée de l'obligation de notification conformément à la décision 2005/842/CE mais remplit les conditions énoncées dans la présente décision, est compatible avec le marché intérieur et exemptée de l'obligation de notification préalable.

Article 11

Abrogation

La décision 2005/842/CE est abrogée.

Article 12

Entrée en vigueur

La présente décision entre en vigueur le 31 janvier 2012.

Article 13

Destinataires

Les États membres sont destinataires de la présente décision.

Fait à Bruxelles, le 20 décembre 2011.

Par la Commission

Joaquín ALMUNIA

Vice-président

Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

EXTRAIT

Article 136

I.- L'article L. 411-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

Les organismes mentionnés au présent article tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités. »

II-Le I est applicable aux exercices comptables des organismes d'habitations à loyer modéré ouverts à compter du 1er janvier 2018.

LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

EXTRAIT

Article 98

Le dernier alinéa de l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Un organisme d'habitations à loyer modéré peut également, en application de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 261-1 à L. 261-22 du présent code, vendre des logements à une personne privée, dès lors que ces logements font partie d'un programme de construction composé majoritairement de logements sociaux, dans la limite de 30 % de ce programme. Ces logements sont réalisés sur des terrains, bâtis ou non, ayant été acquis dans le cadre des articles L. 3211-7 ou L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou sur un terrain situé sur le territoire des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, définie à l'article 232 du code général des impôts. Cette vente est soumise à l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération et subordonnée au respect, par l'organisme d'habitations à loyer modéré, de critères prenant notamment en compte la production et la rénovation de logements locatifs sociaux, définis à l'article L. 445-1 du présent code. L'organisme d'habitations à loyer modéré met en place une comptabilité permettant de distinguer les opérations relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 et celles qui n'en relèvent pas. »

Loi ELAN N°2018-1021 du 23 novembre 2018

EXTRAIT

Chapitre II : Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social

Article 88

I. Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° A la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-7, les mots : « , après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier » sont supprimés ;

2° L'article L. 353-16 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les deuxième et troisième alinéas du présent article ne sont pas applicables aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7. » ;

3° L'article L. 353-19 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est supprimé ;

b) A la fin du second alinéa, les mots : « mentionnés ci-dessus » sont remplacés par les mots : « appartenant à des sociétés d'économie mixte » ;

4° L'article L. 441-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7. » ;

5° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :

a) Après le cinquième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

«-les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;

«-les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4. » ;

b) A la première phrase du neuvième alinéa, après le mot : « alinéa », est insérée la référence : « du présent article » ;

c) Le onzième alinéa est complété par les mots : « et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées » ;

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Ils enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. » ;

6° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

a) Le 2° est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'ils se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants ; »

b) Après la première phrase du 10°, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. » ;

c) A la seconde phrase du même 10°, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés, le mot : « ils » est remplacé par les mots : « les offices publics de l'habitat » et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

d) Après le 14°, il est inséré un 14° bis ainsi rédigé :

« 14° bis A titre subsidiaire, de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli ; »

e) Après le 18°, il est inséré un 19° ainsi rédigé :

« 19° Dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, de construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel. » ;

7° L'article L. 421-2 est complété par un 8° ainsi rédigé :

« 8° La totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation administrative préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'office ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 8° est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

8° L'article L. 421-3 est ainsi modifié :

a) Au 2°, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

b) Après le même 2°, sont insérés des 2° bis et 2° ter ainsi rédigés :

« 2° bis Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

« 2° ter Réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière ; »

9° L'article L. 421-4 est ainsi modifié :

a) Après le 6° bis, il est inséré un 6° ter ainsi rédigé :

« 6° ter Dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits ; »

b) Sont ajoutés des 9° à 11° ainsi rédigés :

« 9° Etre agréés pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code ;

« 10° Réaliser les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 443-1 du présent code ;

« 11° Dans le cadre d'une convention avec l'Etat, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;

10° L'article L. 421-6 est ainsi modifié :

a) Au 1° ter, le mot : « département » est remplacé par les mots : « ou plusieurs départements » ;

b) Après le même 1° ter, il est inséré un 1° quater ainsi rédigé :

« 1° quater A un syndicat mixte, au sens du même titre II, constitué à cet effet par plusieurs départements ; »

c) Le 2° bis est abrogé ;

d) Au début du dixième alinéa, les mots : « A partir du 1er janvier 2017 et, pour les communes situées dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au plus tard au 31 décembre 2017, » sont supprimés ;

e) Le onzième alinéa est supprimé ;

f) Les deuxième à dernière phrases du quatorzième alinéa sont supprimées ;

g) Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

h) A compter du 1er janvier 2021, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« A l'exception de la métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code qui gèrent chacun moins de 12 000 logements sociaux. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'Etat dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux. » ;

11° Le 5° de l'article L. 421-8 est ainsi rédigé :

« 5° De représentants du personnel de l'office désignés conformément aux articles L. 2312-72 à L. 2312-77 du code du travail, qui disposent d'une voix délibérative ; »

12° L'article L. 421-10 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le règlement intérieur du conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective au conseil. Les conditions d'application du présent alinéa sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. » ;

13° Les quatrième et avant-dernier alinéas de l'article L. 421-12 sont supprimés ;

14° Après la première phrase de l'article L. 421-12-1, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, lorsqu'un directeur général d'office assure également la direction d'une société de coordination prévue à l'article L. 423-1-2 dont est actionnaire l'office qu'il dirige, les fonctions de direction de cette société de coordination peuvent donner lieu à une rémunération dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. » ;

15° A compter du 1er janvier 2021, l'article L. 421-17 est ainsi rédigé :

« Art. L. 421-17.-En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce. » ;

16° L'article L. 421-19 est abrogé à compter du 1er janvier 2021 ;

17° L'article L. 421-20 est abrogé à compter du 1er janvier 2021 ;

18° A compter du 1er janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-21 est ainsi rédigé :

« Les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat dans les conditions suivantes : » ;

19° A compter du 1er janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-22 est ainsi rédigé :

« Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), les offices publics de l'habitat déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de l'Union européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen. » ;

20° Après le mot : « ordonnance », la fin de l'article L. 421-26 est ainsi rédigée : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;

21° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) A la seconde phrase du quatrième alinéa, après le mot : « urbaine », sont insérés les mots : « ou de revitalisation de centre-ville » et, à la fin, les mots : « des quartiers classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville » sont supprimés ;

b) Après le même quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«-à titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités territoriales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières ; »

c) Le huitième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ; » ;

d) Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

e) «-de réaliser les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 443-1 du présent code ; »

f) Au onzième alinéa, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

g) Après le même onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«-de fournir, dans le cadre d'une convention avec l'Etat, tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché ; »

h) Après le quinzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«-à titre subsidiaire, de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli ; »

i) Après le vingt-deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«-de souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du présent code dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent alinéa est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

i) Après le trente-sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi être agréées pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code. » ;

j) A la première phrase de l'antépénultième alinéa, les mots : « quarantième à quarante-deuxième » sont remplacés par les mots : « quarante-septième à cinquantième » ;

k) Au dernier alinéa, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

l) Sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent, dans le respect des dispositions du dernier alinéa du même article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :

«-construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;
«-réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ; «-fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;

22° Après le 6° quinquies de l'article L. 422-3, il est inséré un 6° sexies ainsi rédigé :

« 6° sexies A titre subsidiaire, de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli ; »

23° Le 7° du même article L. 422-3 est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants. » ;

24° Après le 15° du même article L. 422-3, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« 16° De souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 16° est frappée d'une nullité d'ordre public.

« Elles peuvent, dans le respect du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :

« a) Construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;

« b) Réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine

« c) Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;

25° Après le vingt-sixième alinéa du même article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent réaliser pour le compte de leurs membres utilisateurs les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier. » ;

26° Au vingt-septième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

27° Après le 7° du même article L. 422-3, il est inséré un 7° bis ainsi rédigé :

« 7° bis A titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités territoriales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières ; »

28° Après le trente-deuxième alinéa du même article L. 422-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi être agréées pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code.

« Elles peuvent aussi, dans le cadre d'une convention avec l'Etat, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;

29° Au quarante-deuxième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

30° A la première phrase de l'avant-dernier alinéa du même article L. 422-3, les mots : « quarante-cinquième à quarante-septième » sont remplacés par les mots : « cinquante-cinquième à cinquante-huitième » ;

31° L'article L. 424-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « d'habitat social » sont remplacés par les mots : « prioritaires de la politique de la ville » ;

b) A la fin, la référence : « 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le « développement durable du territoire » est remplacée par la référence : « 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine » ;

c) Sont ajoutés les mots : « , et pour les habitants des logements situés en dehors des zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements » ;

32° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 » ;

– après la référence : « L. 411-9 », sont insérés les mots : « , le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1, » ;

- b) Au début de la première phrase du troisième alinéa, sont ajoutés les mots : « Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, » ;
- c) Le quatrième alinéa est supprimé ;
- d) Le huitième alinéa est ainsi modifié :
- à la première phrase, les mots : « à leurs locataires » sont supprimés ;
 - sont ajoutées cinq phrases ainsi rédigées : « Le plan de mise en vente comprend la liste des logements par commune et par établissement public de coopération intercommunale concernés que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation en application de l'article L. 443-7 ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétiques mentionnées au même article L. 443-7. L'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités et leurs groupements qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité, la vente n'est pas autorisée ; »
- e) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- «-les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ; »
- f) Au début du douzième alinéa, les mots : « un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme, établi » sont remplacés par les mots : « les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis » ;
- g) Après le seizième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- « Le représentant de l'Etat auquel un organisme est tenu d'adresser un projet de convention d'utilité sociale peut, à la demande de l'organisme, lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à cette obligation. Le demandeur doit justifier d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes. Dans ce cas, la convention en vigueur est prorogée par avenant jusqu'à conclusion de la nouvelle convention.
- « Le représentant de l'Etat ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur. » ;
- 33° Après le même article L. 445-1, il est inséré un article L. 445-1-1 ainsi rédigé :
- « Art. L. 445-1-1.-Les sociétés de ventes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4 concluent avec l'Etat une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans.
- « Cette convention comporte :
- « 1° La stratégie patrimoniale globale de la société et les grandes lignes de son équilibre financier ;
 - « 2° Les orientations de la société s'agissant des conditions d'acquisition des logements ;
 - « 3° Les orientations de la société s'agissant des ventes de logements à des personnes physiques ou morales, notamment pour favoriser l'accès à la propriété des personnes remplissant les conditions mentionnées à l'article L. 443-1 ;
 - « 4° Les engagements pris pour le maintien en bon état et l'entretien des immeubles dont la société acquiert la propriété ;
 - « 5° Les engagements pris pour la qualité du service rendu aux locataires, et la politique de délégation de gestion associée.
- « La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article. Ces indicateurs sont définis par décret.
- « Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté les engagements définis par la convention, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.
- « Si ce constat de la situation de la société démontre que celle-ci a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'Etat propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre.
- « Le montant de cette pénalité, proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements, ne peut excéder 200 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel.
- « La pénalité est recouvrée au profit du Fonds national des aides à la pierre mentionné à l'article L. 435-1.
- » ;

34° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

- au début de la première phrase, les mots : « Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule » sont remplacés par les mots : « Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale mentionnés à l'article L. 445-1 récapitulent » ;
- au début de la deuxième phrase, les mots : « Il précise » sont remplacés par les mots : « Ils précisent » ;
- au début de la dernière phrase, les mots : « Il porte » sont remplacés par les mots : « Ils portent » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

- la première phrase est supprimée ;
- au début de la seconde phrase, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

- au début de la première phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 » ;
- à la dernière phrase, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

35° Le II de l'article L. 445-3 est ainsi modifié :

a) Aux première et deuxième phrases, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;

b) Au début de la dernière phrase, les mots : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, le cahier des charges peut être modifié » sont remplacés par les mots : « Par avenant, la convention d'utilité sociale peut être modifiée » ;

36° Au premier alinéa de l'article L. 445-3-1, les mots : « du cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par les mots : « de convention d'utilité sociale » ;

37° L'article L. 445-8 est abrogé ;

38° Au premier alinéa du I de l'article L. 481-2, la référence : « L. 442-8-4 » est remplacée par la référence : « L. 442-9 ».

II. Le 38° du I du présent article entre en vigueur un an après la promulgation de la présente loi.

III. Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi :

1° Permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ;

2° Adaptant le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 dudit code afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

IV. Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux destinés à :

1° Permettre, à compter du 1er janvier 2020, l'inclusion, dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété, d'une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente ; 2° Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1°

3° Définir les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble pendant la période mentionnée au même 1°, en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

V. Jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation aux dispositions des articles L. 444-1 à L. 444-7 du code de commerce, les tarifs applicables aux prestations de notaires relatives aux opérations de fusion, d'absorption, de scission et d'apports réalisées par les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet d'une négociation lorsque les émoluments sont supérieurs à 60 000 €.

VI. L'article 1er de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est ainsi modifié :

1° Au 2°, après les mots : « leurs établissements publics », sont insérés les mots : « , les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements à usage locatifs aidés par l'Etat et réalisés par ces organismes et à l'exception du titre II de la présente loi »

2° Le 4° est complété par les mots : « , à l'exception du titre II de la présente loi ».

VII. Au dernier alinéa de l'article 5-1 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après le mot : « privée », sont insérés les mots : « , à l'exception des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code pour leur activité agréée ainsi que des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires définis à l'article L. 822-3 du code de l'éducation, ».

VIII. Au second alinéa de l'article L. 313-17-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième ».

IX.- Au 3° de l'article L. 137-31 du code de la sécurité sociale, les mots : « neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « onzième à treizième ».

X.-Au b du VIII de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, le mot : « huitième

« est remplacé par le mot : « dixième ».

XI.- Le livre Ier du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 1 de l'article 207 est ainsi modifié :

a) Au a du 4°, les mots : « septième à onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;

b) Au a du 4° quater, les mots : « septième et neuvième » sont remplacés par les mots : « neuvième et onzième »

c) Au a du 14°, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;

d) Au a du 15°, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;

2° Au premier alinéa du IV de l'article 210 E, le mot : « septième » est remplacé par le mot : « neuvième » ;

3° Au 11 et au premier alinéa du 11 bis du I de l'article 278 sexies, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième » ;

4° Au premier alinéa de l'article 1594 H-0 bis, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième ».

XII.- Le chapitre IX du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Organismes de foncier solidaire » ;

2° L'article L. 329-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'Etat dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet » sont remplacés par les mots : « ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.»

XIII.- Le dernier alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable aux exercices comptables des organismes d'habitations à loyer modéré ouverts à compter du 1er janvier 2021.

Code Général des Impôts

Article 207

Modifié par LOI n°2018-1317 du 28 décembre 2018 - art. 141 (V)

1. Sont exonérés de l'impôt sur les sociétés :

1° (dispositions devenues sans objet) ;

1° bis. (Abrogé) ;

2° Sauf pour les opérations effectuées avec des non-sociétaires et à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent :

a. les sociétés coopératives agricoles d'approvisionnement et d'achat ;

b. les unions de sociétés coopératives agricoles d'approvisionnement et d'achat ;

2° bis. (Abrogé) ;

3° A condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives de production, de transformation, conservation et vente de produits agricoles ainsi que les unions de sociétés coopératives de production, transformation, conservation et vente de produits agricoles, sauf pour les opérations ci-après désignées :

a. Ventes effectuées dans un magasin de détail distinct de leur établissement principal ;

b. Opérations de transformation portant sur les produits ou sous-produits autres que ceux destinés à l'alimentation de l'homme et des animaux ou pouvant être utilisés à titre de matières premières dans l'agriculture ou l'industrie ;

c. Opérations effectuées par les sociétés coopératives ou unions susvisées avec des non-sociétaires.

Cette exonération est applicable aux opérations effectuées par les coopératives de céréales et leurs unions avec l'Etablissement national des produits de l'agriculture et de la mer (FranceAgriMer) relativement à l'achat, la vente, la transformation ou le transport de céréales ; il en est de même pour les opérations effectuées par des coopératives de céréales avec d'autres coopératives de céréales dans le cadre de programmes élaborés par l'établissement ou avec son autorisation.

Les sociétés coopératives agricoles et leurs unions sont tenues de produire, à toute réquisition de l'administration, leur comptabilité et les justifications nécessaires tendant à prouver qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions législatives et réglementaires relatives au statut juridique de la coopération agricole ;

3° bis. Lorsqu'elles fonctionnent conformément aux dispositions de la loi n° 83-657 du 20 juillet 1983 relative au développement de certaines activités d'économie sociale, les coopératives artisanales et leurs unions, les coopératives d'entreprises de transports, les coopératives artisanales de transport fluvial ainsi que les coopératives maritimes et leurs unions, visées aux articles L. 931-5 à L. 931-27 du code rural et de la pêche maritime, sauf pour les affaires effectuées avec des non-sociétaires ;

4° Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1 du même code et les sociétés anonymes de coordination entre les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 423-1-1 du même code pour :

a. – les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général défini aux neuvième à treizième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ainsi que les produits issus de la cession de certificats d'économies d'énergie mentionnés à l'article L. 221-7 du code de l'énergie ;

b. – les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

c. – les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes.

La fraction du bénéfice provenant d'activités autres que celles visées aux alinéas précédents et au 6° bis est soumise à l'impôt sur les sociétés ;

Pour l'application des dispositions du premier alinéa de l'article 221 bis, la deuxième condition mentionnée à cet alinéa n'est pas exigée des sociétés qui cessent totalement ou partiellement d'être soumises au taux prévu au deuxième alinéa du I de l'article 219 du fait des dispositions du présent 4°. Les dispositions de l'article 111 bis ne s'appliquent pas à ces mêmes sociétés.

Les dispositions du présent 4° s'appliquent aux exercices clos à compter du 1er janvier 2006.

Toutefois, les organismes et les sociétés mentionnés au premier alinéa peuvent opter pour l'application anticipée de ces dispositions aux exercices clos à compter du 1er janvier 2005. Cette option est irrévocable.

4° bis. (abrogé) ;

4° ter. (dispositions devenues sans objet)

4° quater Les unions d'économie sociale dont les dirigeants de droit ou de fait ne sont pas rémunérés, pour :

a. Les activités mentionnées à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation pour lesquelles les unions d'économie sociale font l'objet des agréments prévus aux articles L. 365-2 à L. 365-4 du même code lorsqu'elles relèvent du service d'intérêt général défini aux neuvième et onzième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ainsi que les services accessoires à ces activités ;

b. les produits engendrés par les locaux annexes et accessoires des ensembles d'habitations mentionnés à l'article L. 411-1 du même code, à la condition que ces locaux soient nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles ;

c. les produits financiers issus du placement de la trésorerie de ces organismes ;

5° Les bénéfices réalisés par des associations sans but lucratif régies par la loi du 1er juillet 1901 organisant, avec le concours des communes ou des départements, des foires, expositions, réunions sportives et autres manifestations publiques, correspondant à l'objet défini par leurs statuts et présentant, du point de vue économique, un intérêt certain pour la commune ou la région ;

5° bis. Les organismes sans but lucratif mentionnés au 1° du 7 de l'article 261, pour les opérations à raison desquelles ils sont exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée ;

6° Les régions et les ententes interrégionales, les départements et les ententes interdépartementales, les communes, les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, syndicats de communes et syndicats mixtes constitués exclusivement de collectivités territoriales ou de groupements de ces collectivités ainsi que leurs régies de services publics ;

6° bis. Dans les conditions fixées par décret, les établissements publics et sociétés d'économie mixte chargés de l'aménagement par une convention contractée, en application du deuxième alinéa de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ainsi que les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 423-1-1 du même code, pour les résultats provenant des opérations réalisées dans le cadre des procédures suivantes :

a. – zone d'aménagement concerté ;

b. – lotissements ;

c. – zone de restauration immobilière ;

d. – zone de résorption de l'habitat insalubre.

e. – opérations de rénovation urbaine.

7° Les sociétés coopératives de construction qui procèdent, sans but lucratif, au lotissement et à la vente de terrains leur appartenant. Cette exonération est également applicable sous les mêmes conditions aux sociétés d'économie mixte dont les statuts sont conformes aux clauses types annexées au décret n° 69-295 du 24 mars 1969, ainsi qu'aux groupements dits de " Castors " dont les membres effectuent des apports de travail ;

8° Les sociétés coopératives de construction désignées à l'article 1378 sexies.

9° Les établissements publics de recherche et les établissements publics d'enseignement supérieur ;

10° Les personnes morales créées pour la gestion d'un pôle de recherche et d'enseignement supérieur ou d'un réseau thématique de recherche avancée et les communautés d'universités et établissements ;

11° Les fondations reconnues d'utilité publique du secteur de la recherche, parmi lesquelles les fondations de coopération scientifique ;

12° Les bénéficiaires, plus-values latentes et profits qui résulteraient de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais en société anonyme d'habitations à loyer modéré, pour les logements qui seront conventionnés à l'aide personnalisée au logement dans le cadre de la transformation ;

13° Les établissements d'enseignement supérieur consulaire mentionnés à l'article L. 711-17 du code de commerce pour leurs activités de formation professionnelle initiale et continue ainsi que de recherche ainsi que les organismes mentionnés au premier alinéa du 1 bis de l'article 206 du présent code, au titre de leur participation dans ces établissements ou au titre du financement de leurs activités.

Les exonérations dont bénéficient les personnes morales visées aux 9°, 10° et 11° s'appliquent aux revenus tirés des activités conduites dans le cadre des missions du service public de l'enseignement supérieur et de la recherche définies aux articles L. 123-3 du code de l'éducation et L. 112-1 du code de la recherche.

14° A condition qu'elle fonctionne conformément aux dispositions qui la régissent, la société mentionnée à l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation pour :

a) Les opérations, y compris les opérations de crédit mentionnées aux deuxième et quatrième alinéas du a du 2° du I de l'article L. 313-19-1 du code de la construction et de l'habitation, réalisées au titre du service d'intérêt général défini aux neuvième à treizième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ;

b) Les opérations relevant des catégories d'emploi mentionnées aux d à g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation ;

c) Les opérations mentionnées au d du 2° du I de l'article L. 313-19-1 du code de la construction et de l'habitation ;

d) Les opérations de financement du fonds mentionné à l'article L. 351-6 du code de la construction et de l'habitation ;

15° A condition qu'elle fonctionne conformément aux dispositions qui la régissent, la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation pour :

a) Les subventions mentionnées au c du 2° du I de l'article L. 313-19-1 du même code destinées à l'acquisition ou la souscription par celle-ci de participations dans des sociétés mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 313-20-1 de ce code, à condition que ces participations soient affectées à des activités réalisées au titre du service d'intérêt général défini aux neuvième à treizième alinéas de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;

b) La quote-part de bénéficiaires provenant des activités réalisées au titre du service d'intérêt général défini au précédent alinéa par des sociétés imposées dans les conditions de l'article 8.

1 bis. Lorsque les sociétés coopératives ou leurs unions émettent des certificats coopératifs d'investissement, l'exonération visée au 1 n'est pas applicable à la fraction des résultats correspondant à la part du montant nominal des certificats coopératifs dans le capital social.

Les résultats sont déterminés selon les règles fixées par l'article 209, avant déduction des ristournes.

1 ter. Pour les sociétés coopératives et leurs unions autres que celles qui sont mentionnées aux 2° et 3° du 1 ou autres que celles qui relèvent du 4° du même 1, l'exonération prévue au 1 est limitée à la fraction des résultats calculée proportionnellement aux droits des coopérateurs dans le capital lorsque les associés non coopérateurs détiennent 20 p. 100 au moins du capital et que leurs parts sociales peuvent donner lieu à rémunération.

Les résultats sont déterminés selon les règles visées à l'article 209 avant déduction des ristournes.

1 quater. Pour les sociétés coopératives et leurs unions autres que celles qui sont mentionnées au 4° du 1, l'exonération prévue au 1 n'est pas applicable lorsque les associés non coopérateurs et les titulaires de certificats coopératifs d'investissement détiennent plus de 50 % du capital et que leurs parts sociales peuvent donner lieu à rémunération.

1 quinquies. Pour l'application des dispositions du 1 ter et du 1 quater, sont regardées comme associés non coopérateurs les personnes physiques ou morales qui n'ont pas vocation à recourir aux services de la coopérative ou dont celle-ci n'utilise pas le travail, mais qui entendent contribuer par l'apport de capitaux à la réalisation des objectifs de celle-ci.

2. (Abrogé).

3. (Abrogé).

NOTA :

Conformément au II de l'article 5 de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016, ces dispositions entrent en vigueur à la date d'approbation des statuts de l'association mentionnée à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de ladite ordonnance, prévue au I de son article 6.

Conformément à l'article 141 II de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018, les dispositions de l'article 207 telles qu'elles résultent du I dudit article s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Arrêté du 30 novembre 2017 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

Publication au journal officiel du 13 décembre 2017

NOR : TERL1728913A

Publics concernés : offices publics de l'habitat (OPH) à comptabilité commerciale, sociétés d'habitation à loyer modéré.

Objet: insertion de tableaux permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités dans les états et documents financiers applicables aux organismes d'HLM.

Entrée en vigueur: le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication pour les comptes ouverts le 1^{er} janvier 2018.

Notice: le présent arrêté a pour objet d'actualiser les annexes des comptes financiers applicables aux organismes d'HLM à comptabilité privée de l'exercice 2018 présentées dans l'arrêté du 7 octobre 2015 (NOR : ETL1513275A). L'article L. 411-2 du CCH, modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, précise que les organismes tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités. L'application de cette disposition législative impose de modifier les états réglementaires afin d'effectuer ce distinguo.

Références: le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur, le ministre de la cohésion des territoires et le ministre de l'économie et des finances,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R. 423-7, R. 423-30, R. 423-28, R. 423-29, R. 423-68, R. 423-73 et R. 423-78 ;

Vu l'avis de l'autorité des normes comptables portant sur le plan de comptes des organismes d'HLM à comptabilité privée en date du 4 juin 2015,

Arrêtent:

Art. 1^{er}. – A l'annexe II « Compte financier des offices publics de l'habitat (OPH) à comptabilité commerciale transmis électroniquement au ministre du logement (article R. 423-28 du code de la construction et de l'habitation) » à l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, la rédaction des points énumérés ci-dessous est remplacée par celle figurant à l'annexe 1 au présent arrêté.

- sommaire ;
- annexe XI.

Art. 2. – A l'annexe XI « Tableaux de ventilation des charges et produits par activité » de l'annexe II à l'arrêté du 7 octobre 2015, il est ajouté les fiches n° 3 intitulée « Tableau de répartition des charges: Activités SIEG – Activités Hors SIEG » et n° 4 intitulée « Tableau de répartition des produits: Activités SIEG – Activités Hors SIEG » figurant à l'annexe 2 au présent arrêté.

Art. 3. – A l'annexe III « Documents annuels et états financiers des sociétés d'HLM transmis électroniquement au ministre du logement (article R. 423-73 du code de la construction et de l'habitation) » à l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, la rédaction des points énumérés ci-dessous est remplacée par celle figurant à l'annexe 3 au présent arrêté.

- sommaire;
- annexe IV-5.

Art. 4. – A l'annexe IV-5 « Tableaux de ventilation des charges et produits par activité » de l'annexe III à l'arrêté du 7 octobre 2015, il est ajouté les fiches n° 3 intitulée « Tableau de répartition des charges : Activités SIEG – Activités Hors SIEG » et n° 4 intitulée « Tableau de répartition des produits: Activités SIEG – Activités Hors SIEG » figurant à l'annexe 4 au présent arrêté.

Art. 5. – Le présent arrêté s'applique à compter de l'exercice comptable ouvert le 1^{er} janvier 2018.

Art. 6. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, la directrice générale du Trésor et le directeur général des collectivités locales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 novembre 2017.

Le ministre de la cohésion des territoires,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat,

de l'urbanisme et des paysages,

L. GIROMETTI

Le ministre d'Etat,

ministre de l'intérieur,

Pour le ministre d'Etat et par délégation :

Le directeur général des collectivités locales,

B. DELSOL

*Le ministre de l'économie
et des finances,*

Pour le ministre et par délégation :

Le sous-directeur,

J.REBOUL

ANNEXES
Annexe 1

Sommaire

Dans le but d'homogénéisation maximale entre les textes comptables s'appliquant aux offices à comptabilité publique et ceux s'appliquant aux offices à comptabilité de commerce, la numérotation des différentes annexes constituant le compte financier des OPH à comptabilité commerciale commence à partir de l'annexe III, puisque les annexes I et II sont spécifiques aux offices à comptabilité publique.

De la même manière, des numéros de comptes spécifiques aux offices à comptabilité publique apparaissent dans certains états, qui sont communs à ceux utilisés par les offices à comptabilité commerciale.

Annexe III - Bilan
Annexe IV - Compte de résultat
Annexe littéraire – Règles et méthodes comptables
Annexe V – Informations complémentaires
Tableau 1 : Engagements hors bilan
Tableau 2 : Affectation des résultats
Tableau 3 : Résultats et autofinancements nets HLM (pluriannuels)
Tableau 4 : Mouvements des postes d'actifs immobilisés
Tableau 5 : Amortissements (I - situation et mouvement de l'exercice)
Tableau 6 : Amortissements (II - ventilation des diminutions de l'exercice)
Tableau 7 : Provisions et dépréciations
Tableau 8 : état des dettes
Tableau 9 : Etat des créances
Tableau 10 : Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
Tableau 11 : filiales et participations
Tableau 12 : Evaluation des éléments fongibles de l'actif circulant -
Tableau 13 : Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés au cours de l'exercice
Tableau 14 : Incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice – Production immobilisée
Tableau 15 : Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice – Coûts de production des stocks
Tableau 16 : Rattachement des charges et des produits à l'exercice
Tableau 17 : Produits et charges imputables à un autre exercice
Tableau 18 : Transfert de charges
Tableau 19 : récapitulatif par nature des charges et produits sur exercices antérieurs
Tableau 20 : récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels
Tableau 21 : rémunération et frais des dirigeants -
Tableau 22 : Effectif moyen et ventilation par catégorie
Annexe VI - Informations générales sur l'Office
Fiches 1, 2 : identité, Conseil d'administration – Réserves foncières
Fiches 3, 4, 5, 6 : Parc locatif – Evolution du parc – Activité de construction & réhabilitation - Vacance
Fiches 7, 8, 9, 10 : Parc locatif – Age, financement principal, accession, autres activités
Annexe VII - Etat de développement de l'actif
Fiche 1 – Immobilisations incorporelles
Fiche 2 – Terrains
Fiche 3 – Agencements et aménagements de terrains
Fiche 4 – Constructions
Fiche 5 – Constructions sur sol d'autrui
Fiche 6 – Autres immobilisations corporelles
Fiches 7 – Immeubles en location-vente et immeubles reçus en affectation
Fiche 8 – Immobilisations incorporelles en cours
Fiche 9 – Immobilisation corporelles en cours – Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles
Fiche 10 – Immobilisations corporelles en cours – Terrains en cours
Fiches 11 – Immobilisations corporelles en cours (sur sol propre) – Comptes 2313

Fiches 12 – Immobilisations corporelles en cours (sur sol d'autrui) – Comptes 2314
Fiches 13 – Autres immobilisations corporelles en cours – Comptes 2318
Fiche 14 – Participations et créances rattachées à des participations – Comptes 26
Fiches 15 – Participations et créances rattachées à des participations – Comptes 27
Fiche 16 – Autres immobilisations financières – Prêts et autres créances immobilisées
Fiches 17 – Autres immobilisations financières – Dépôts et cautionnements versés
Annexe VII bis – Etat des stocks et opérations d'accession
Fiche 1 – Terrains à aménager
Fiche 2 – Immeubles en cours
Fiche 3 – Immeubles achevés
Fiche 4 – Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat
Fiche 5 – Mouvements des comptes de stocks d'immeubles
Fiche 6 – Sociétés civiles immobilières – programmes en cours
Fiche 7 – Sociétés civiles immobilières – Programmes achevés
Annexe VIII – Etat de développement du passif
Fiche 1 – Etat récapitulatif des emprunts
Fiche 2 – Etat détaillé des emprunts
Fiche 3 – Détail des emprunts complexes et financements structurés
Fiche 4 – Détail des instruments de couverture
Annexe IX - Etat de ventilation des comptes locataires, acquéreurs et autres
Fiche 1 – Ventilation des comptes locataires, acquéreurs et autres (ordinaires)
Fiche 2 – Clients douteux ou litigieux
Fiche 3 – Ventilation des comptes locataires – Produits non encore facturés (comptes 418) et comptes créditeurs (comptes 419)
Annexe X – Maintenance du patrimoine (4 fiches)
Annexe XI – Tableaux de ventilation des charges et produits par activité
Fiche 1 - Tableau de ventilation des charges par activité
Fiche 2 - Tableau de ventilation des produits par activité
Fiche 3 - Tableau de répartition des charges : activités SIEG – activités Hors SIEG
Fiche 4 - Tableau de répartition des produits: activités SIEG – activités Hors SIEG
Annexe XII – Soldes intermédiaires de gestion
Annexe XIII – Capacité d'autofinancement
Annexe XIV – Tableau de financement (2 fiches)
Annexe XV – Comptabilité de programme
Fiches 1 et 2 : Fiches de situation financière et comptable
Fiches 3 et 4 : Etats de rapprochement
Annexe XVI – Taxes, cotisations et autres
Tableau 1 – Taxe foncière sur les propriétés bâties
Tableau 2 – Caisse de garantie du logement locatif social
Tableau 3 – Mutualisation HLM
Tableau 4 – Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

ANNEXE XI – TABLEAUX DE VENTILATION DES CHARGES ET DES PRODUITS PAR ACTIVITE

1. Objet des tableaux

Ces tableaux ont pour but de mesurer la contribution des diverses activités au résultat total de l'exercice. Ils constituent une approche simplifiée et minimale de comptabilité analytique, qu'il est souhaitable de développer et d'affiner au sein des organismes HLM.

L'ajout de deux nouveaux tableaux relatifs à la répartition des activités SIEG/Hors SIEG a pour objectif de se conformer à l'article L.411-2 du CH modifié par l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 *relative à l'égalité et à la citoyenneté* qui dispose que les organismes d'habitation à loyer modéré « *tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités* ». Cette disposition s'applique aux exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018¹.

2. Présentation générale

Ces tableaux sont conçus de façon à reprendre et analyser les grandes rubriques du compte de résultat suivant une présentation similaire à celui-ci (sauf pour les charges récupérables). On veillera donc à s'assurer que la totalité des charges et des produits du compte de résultat soit reprise dans ces tableaux avant ventilation.

À cet effet, des sous-totaux (en colonne 3 de chaque tableau de ventilation) sont prévus pour contrôler la cohérence des charges non récupérables et des produits (hors récupération des charges locatives) avec le compte de résultat.

Le résultat de chaque activité est calculé dans les fiches n° 2 et 4 (ventilation des produits ; Cf. ligne « RESULTAT (A-B) »). Ces fiches fournissent également le cadre pour une ventilation secondaire du résultat de la colonne « Structure et divers non ventilables ».

3. Présentation des différentes colonnes des tableaux de ventilation

3.1. Charges non récupérables (colonne 3 du tableau de ventilation des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

3.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

3.3. Gestion locative (colonne 4)

Attention : la location-accession et les locations temporaires de stocks non vendus sont à porter en colonnes « Accession et lotissement ».

Pour les charges, la colonne « Gestion locative » reprend notamment :

¹ Ces deux tableaux (fiches n°3 et 4) ne seront donc à remplir qu'à compter de l'année 2019, une fois les comptes 2018 clôturés.

- ◆ Les charges afférentes à l'activité de mise en location et de gestion des locataires (de leur entrée dans les logements jusqu'à leur sortie ainsi que le recouvrement et le suivi du contentieux) ;
- ◆ Les charges de gestion du patrimoine : gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières, etc ;
- ◆ Les cotisations à la CGLLS ainsi que la charge de mutualisation HLM ;
- ◆ Les frais financiers des emprunts locatifs (à l'exception des intérêts de la période de construction, mis en colonne 7) ;
- ◆ Les dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations locatives ;
- ◆ Les dotations aux provisions pour gros entretien, les dotations pour dépréciation des créances douteuses de locataires et toutes autres provisions directement imputables à l'activité de gestion locative ;
- ◆ La valeur nette comptable des immeubles locatifs démolis ou cédés et des composants sortis de l'actif, ainsi que les autres charges correspondantes (frais de vente, charges de démolition, etc).

Pour les produits, il s'agit principalement :

- ◆ Des loyers et des subventions d'exploitation directement imputables à la gestion locative ;
- ◆ Des reprises sur provisions pour gros entretien, sur dépréciations des créances locatives, ainsi que toutes reprises afférentes à l'activité de gestion locative ;
- ◆ Du produit de la mutualisation HLM ;
- ◆ Les reprises sur subventions d'investissement (virées au résultat) ;
- ◆ Les produits de cessions concernant des immeubles locatifs ;
- ◆ Des autres produits exceptionnels liés à la gestion et aux sorties des immobilisations locatives (subventions pour charges de démolition, etc).

3.4. Activités accession et lotissement (colonnes 5A et 5 B : garantie SGA / sans garantie SGA)

Toutes les charges et tous les produits afférents à ces activités doivent être pris en compte, que ces activités s'exercent en direct ou par l'intermédiaire de SCI ou de SCCC, et quel que soit le type de contrat (vente en l'état de futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, contrats de constructions de maison individuelles, prestation de services à SCCC ou à personnes physiques, location-accession, etc.). En revanche, la gestion des prêts accordés pour l'accession à la propriété est classée dans la colonne « Gestion prêts accession ».

Pour les charges, il s'agit principalement :

- ◆ Des dépenses d'acquisition, d'aménagement, de construction ;
- ◆ Des frais de commercialisation, de personnel et autres frais directement imputables à cette activité ;
- ◆ Des dotations pour dépréciation des stocks et des avances aux SCI et SCCC, et des dotations aux provisions pour risques et charges sur opérations de promotion (perte sur contrats) ;
- ◆ Des frais financiers externes inhérents à ces activités.

Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains et des immeubles livrés aux acquéreurs, et des prestations facturées aux SCI, SCCC et personnes physiques. Sont également pris en compte :

- ◆ La production stockée (comptes 71) ;
- ◆ Les transferts de stocks en immobilisations (compte 72232) ;
- ◆ Les revenus des parts de SCI ;
- ◆ Les reprises sur provisions et dépréciations constituées au titre de ces activités ;
- ◆ Les produits de la redevance d'occupation en location-accession (ligne « loyers »).

3.5. Gestion des prêts accession (colonne 6)

Pour les charges, cette colonne recouvre les intérêts sur emprunts accession ainsi que les charges directement imputables à cette activité ;

Pour les produits : les intérêts des prêts accession et les rémunérations de gestion des prêts (y compris celle pour la gestion des prêts des SCCC).

3.6. Autres activités (colonne 7)

Cette colonne recouvre l'ensemble des autres activités de l'organisme, notamment :

- ◆ L'activité de syndic de copropriété, de gestion des SCCC (hors gestion de prêts), et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- ◆ L'aménagement pour le compte de tiers et la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- ◆ L'activité de maîtrise d'ouvrage (construction et réhabilitation) ;
- ◆ Les prestations de services diverses (y compris celles éventuellement facturées aux locataires et aux accédants, autres que celles mentionnées aux colonnes 4 et 5A-5B).

Sont à prendre en compte en particulier dans cette colonne :

- ◆ Les produits et les charges afférents à chacune de ces activités et notamment les frais qui leur sont directement imputables dont la quote-part des frais de personnel, ainsi que les comptes concernés de production immobilisée (sauf compte 72232) ;
- ◆ Les dotations ou reprises pour provisions ou dépréciations et relatives à ces activités.

3.7. Structure et divers non ventilables (colonne 8)

Dans cette colonne, sont regroupés les charges et les produits qui ne peuvent pas être affectés directement à une des activités précédentes, ni en totalité ni après répartition, faute de clés de répartition ou de fiches de temps respectant la répartition entre activités.

Sont notamment à inscrire dans cette colonne :

- ◆ Le coût en personnels et fournitures de l'administration de l'organisme (direction, comptabilité, informatique et gestion du personnel) ainsi que les frais liés à l'utilisation du siège social (loyers, impôts et consommations) ;
- ◆ Les dotations aux amortissements des bâtiments et matériels administratifs ainsi que les frais financiers sur emprunts contractés pour leur financement ;
- ◆ Les produits des cessions et les valeurs nettes comptables concernant les actifs autres que les immeubles locatifs, dégagés à l'occasion des cessions, démolitions, ou changements de composants ;
- ◆ Les produits et charges de trésorerie.

4. Présentation des différentes colonnes des tableaux de répartition SIEG/Hors SIEG

4.1. Total des charges non récupérables (colonne 3 du tableau de répartition des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

4.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau de répartition des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

4.3. Répartition des charges (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des charges)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des charges).

4.4. Répartition des produits (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des produits)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des produits).

Annexe 2

Fiche n°3 – Tableau de répartition des charges : Activités SIEG et Hors SIEG

Désignation de l'office :

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

ANNEXE XI

Exercice :

Numéro de compte 1	CHARGES 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
CHARGES D'EXPLOITATION				
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud, ou g, de rachat			
603	Variation de stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud, ou g, de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures			
61-62 (nets 619 629)	Services extérieurs			
63	Impôts, taxes et versements assimilés			
64	Charges de personnel			
6811-6812	Dotations aux amortissements Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations			
6817	Dépréciations d'actifs circulants			
68157	Provisions pour gros entretien			
Autres 681	Autres			
654	Pertes sur créances irrécouvrables			
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante			
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
CHARGES FINANCIERES				
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.			
661	Charges d'intérêts			
667	Charges nettes sur cessions de VMP			
666/668	Autres charges financières			
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
671/673	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés			
678	Autres			
6871	Dotations aux amortissements			
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions			
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS			
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			
SOUS-TOTAL (1)				
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
TOTAL DES CHARGES				

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

Fiche n°4 – Tableau de répartition des produits : Activités SIEG et Hors SIEG

Désignation de l'office :

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

ANNEXE XI

Exercice :

Numéro de compte 1	PRODUITS 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)			
70 (net de 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers			
706	Prestations de services			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée			
74	Subventions d'exploitation			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
autres 781	Autres reprises			
791	Transferts de charges d'exploitation			
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante			
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement			
765-766-768	Autres produits financiers			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS			
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	SOUS-TOTAL (1)			
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)			
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)			
	RESULTAT (A - B)			
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)			
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)			

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), vente hm, démolition, ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de garantie pour l'accession.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

Annexe 3

Sommaire

I Bilan et Compte de Résultat
Bilan - fiches 1 (Actif) et 2 (Passif)
Compte de résultat - fiches 3 (Charges) et 4 (Produits)
II Annexe
Annexe littéraire
Tableau 1 – Engagements hors bilan (classe 8)
Tableau 2A – Tableau des affectations du résultat
Tableau 2B – Résultats de la société au cours de 5 derniers exercices
Tableau 2C – Ratios d'autofinancement net HLM (R 423-70 du code de la construction et de l'habitation)
Tableau 3 – Mouvements des postes de l'actif immobilisé
Tableau 4 A – Amortissements (situation et mouvement de l'exercice)
Tableau 4 B – Amortissements (ventilation des diminutions de l'exercice)
Tableau 5 – Dépréciations et provisions
Tableau 6 – Etat des dettes
Tableau 7 – Etat des créances
Tableau 8 – Filiales et participations
Tableau 9 – Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice
Tableau 10 – Transfert de charges
Tableau 11 – Production immobilisée
Tableau 12 – Incorporation de frais financiers et de coûts internes de l'exercice au coût de production des stocks
Tableau 13 – Récapitulatif des charges et produits exceptionnels
III Autres documents de synthèse
Soldes intermédiaires de gestion (III -1)
Capacité d'autofinancement (III - 2)
Tableau de financement (III -3)
Actif réalisable et disponible (III - 4)
Compte de résultat prévisionnel (III - 5)
Tableau de financement prévisionnel (III - 6)
IV - Etats réglementaires
IV – 1 Informations générales
Tableaux 1-2 : Identité – Capital
Tableau 3 – Effectifs
Tableaux 4-5-6-7 : Parc locatif – Evolution du parc locatif – Activité de construction & réhabilitation – Vacance
Tableaux 8-9-10-11 : Age du patrimoine – Financement principal – Accession à la propriété – Autres activités
IV - 2 Etats de l'actif immobilisé
Fiche 1 – Immobilisations incorporelles
Fiche 2 : Terrains
Fiche 3 : Agencements et aménagements de terrains
Fiche 4 : Constructions
Fiche 5 : Constructions sur sol d'autrui
Fiche 6 : Autres immobilisations corporelles
Fiche 7 : Immeubles en location-vente, en location-attribution et reçus en affectation
Fiche 8 : Immobilisations corporelles en cours
Fiche 9 : Participations, titres, et créances rattachées à des participations
Fiche 10 : Autres immobilisations financières (prêts,...)
Fiche 11 : Autres immobilisations financières (dépôts et cautionnements versés)
IV – 3 Etats des stocks et des opérations d'accession à la propriété
Fiche 1 : Mouvement des comptes de stocks au cours de l'exercice
Fiche 2 : Terrains à aménager
Fiche 3 : Immeubles en cours
Fiche 4 : Immeubles achevés
Fiche 5 : Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat

Fiche 6 : SCI – Programmes en cours
Fiche 7 : SCI – Programmes terminés
IV – 4 Etats des dettes financières
Fiche 1 : Etat récapitulatif des emprunts
Fiche 2 : Etat détaillé des emprunts
Fiche 3 : Détail des emprunts complexes et financements structurés
Fiche 4 – Détail des instruments de couverture
IV – 5 Tableaux de ventilation des charges et produits par activité
Fiche 1 : Tableau de ventilation des charges
Fiche 2 : Tableau de ventilation des produits
Fiche 3 : Tableau de répartition des charges : activités SIEG – activités hors SIEG
Fiche 4 : Tableau de répartition des produits : activités SIEG – activités hors SIEG
IV – 6 Maintenance du patrimoine locatif
Fiche 1 Travaux en régie
Fiche 2 : Total des charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif
Fiche 3 : Impact global de la maintenance sur le résultat d'exploitation
Fiche 4 : Description synthétique de la méthode de chiffrage de la PGE en compte 1572
IV – 7 Tableaux de ventilation des comptes clients
Fiche 1 : Ventilation des comptes clients
Fiche 2 : Ventilation des comptes clients (Clients douteux et dépréciation)
Fiche 3 : Ventilation des comptes clients (produits non encore facturés, clients créditeurs)
IV – 8 Taxes et redevances versées – Aides perçues
Fiche 1 – Taxe foncière sur les propriétés bâties
Fiche 2 – Caisse de garantie du logement locatif social
Fiche 3 – Mutualisation HLM
Fiche 4 – Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)
V – Comptabilité de programme
Fiches de situation financière et comptable (fiches 1, 2 et 3)
Etats de rapprochement (fiches 1 et 2)

IV. 5. – TABLEAUX DE VENTILATION DES CHARGES ET DES PRODUITS PAR ACTIVITE**1. Objet des tableaux**

Ces tableaux ont pour but de mesurer la contribution des diverses activités au résultat total de l'exercice. Ils constituent une approche simplifiée et minimale de comptabilité analytique, qu'il est souhaitable de développer et d'affiner au sein des organismes HLM.

L'ajout de deux nouveaux tableaux relatifs à la répartition des activités SIEG/Hors SIEG a pour objectif de se conformer à l'article L.411-2 du CH modifié par l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 *relative à l'égalité et à la citoyenneté* qui dispose que les organismes d'habitation à loyer modéré « *tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités* ». Cette disposition s'applique aux exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018².

2. Présentation générale

Ces tableaux sont conçus de façon à reprendre et analyser les grandes rubriques du compte de résultat suivant une présentation similaire à celui-ci (sauf pour les charges récupérables). On veillera donc à s'assurer que la totalité des charges et des produits du compte de résultat soit reprise dans ces tableaux avant ventilation.

À cet effet, des sous-totaux (en colonne 3 de chaque tableau de ventilation) sont prévus pour contrôler la cohérence des charges non récupérables et des produits (hors récupération des charges locatives) avec le compte de résultat.

Le résultat de chaque activité est calculé dans les fiches n° 2 et 4 (ventilation des produits ; Cf. ligne « RESULTAT (A-B) »). Ces fiches fournissent également le cadre pour une ventilation secondaire du résultat de la colonne « Structure et divers non ventilables ».

3. Présentation des différentes colonnes**3.1. Charges non récupérables (colonne 3 du tableau de ventilation des charges)**

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

3.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

3.3. Gestion locative (colonne 4)

Attention : la location-accession et les locations temporaires de stocks non vendus sont à porter en colonnes « Accession et lotissement ».

Pour les charges, la colonne « Gestion locative » reprend notamment :

- ◆ Les charges afférentes à l'activité de mise en location et de gestion des locataires (de leur entrée dans les logements jusqu'à leur sortie ainsi que le recouvrement et le suivi du contentieux) ;

² Ces deux tableaux (fiches n°3 et 4) ne seront donc à remplir qu'à compter de l'année 2019, une fois les comptes 2018 clôturés.

- ◆ Les charges de gestion du patrimoine : gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières, etc ;
- ◆ Les cotisations à la CGLLS ainsi que la charge de mutualisation HLM ;
- ◆ Les frais financiers des emprunts locatifs (à l'exception des intérêts de la période de construction, mis en colonne 7) ;
- ◆ Les dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations locatives ;
- ◆ Les dotations aux provisions pour gros entretien, les dotations pour dépréciation des créances douteuses de locataires et toutes autres provisions directement imputables à l'activité de gestion locative ;
- ◆ La valeur nette comptable des immeubles locatifs démolis ou cédés et des composants sortis de l'actif, ainsi que les autres charges correspondantes (frais de vente, charges de démolition, etc).

Pour les produits, il s'agit principalement :

- ◆ Des loyers et des subventions d'exploitation directement imputables à la gestion locative ;
- ◆ Des reprises sur provisions pour gros entretien, sur dépréciations des créances locatives, ainsi que toutes reprises afférentes à l'activité de gestion locative ;
- ◆ Du produit de la mutualisation HLM ;
- ◆ Les reprises sur subventions d'investissement (virées au résultat) ;
- ◆ Les produits de cessions concernant des immeubles locatifs ;
- ◆ Des autres produits exceptionnels liés à la gestion et aux sorties des immobilisations locatives (subventions pour charges de démolition, etc).

3.4. Activités accession et lotissement (colonnes 5A et 5 B : garantie SGA / sans garantie SGA)

Toutes les charges et tous les produits afférents à ces activités doivent être pris en compte, que ces activités s'exercent en direct ou par l'intermédiaire de SCI ou de SCCC, et quel que soit le type de contrat (vente en l'état de futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, contrats de constructions de maison individuelles, prestation de services à SCCC ou à personnes physiques, location-accession, etc.). En revanche, la gestion des prêts accordés pour l'accession à la propriété est classée dans la colonne « Gestion prêts accession ».

Pour les charges, il s'agit principalement :

- ◆ Des dépenses d'acquisition, d'aménagement, de construction ;
- ◆ Des frais de commercialisation, de personnel et autres frais directement imputables à cette activité ;
- ◆ Des dotations pour dépréciation des stocks et des avances aux SCI et SCCC, et des dotations aux provisions pour risques et charges sur opérations de promotion (perte sur contrats) ;
- ◆ Des frais financiers externes inhérents à ces activités.

Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains et des immeubles livrés aux acquéreurs, et des prestations facturées aux SCI, SCCC et personnes physiques. Sont également pris en compte :

- ◆ La production stockée (comptes 71) ;
- ◆ Les transferts de stocks en immobilisations (compte 72232) ;
- ◆ Les revenus des parts de SCI ;
- ◆ Les reprises sur provisions et dépréciations constituées au titre de ces activités ;
- ◆ Les produits de la redevance d'occupation en location-accession (ligne « loyers »).

3.5. Gestion des prêts accession (colonne 6)

Pour les charges, cette colonne recouvre les intérêts sur emprunts accession ainsi que les charges directement imputables à cette activité ;

Pour les produits : les intérêts des prêts accession et les rémunérations de gestion des prêts (y compris celle pour la gestion des prêts des SCCC).

3.6. Autres activités (colonne 7)

Cette colonne recouvre l'ensemble des autres activités de l'organisme, notamment :

- ◆ L'activité de syndic de copropriété, de gestion des SCCC (hors gestion de prêts), et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- ◆ L'aménagement pour le compte de tiers et la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- ◆ L'activité de maîtrise d'ouvrage (construction et réhabilitation) ;
- ◆ Les prestations de services diverses (y compris celles éventuellement facturées aux locataires et aux accédants, autres que celles mentionnées aux colonnes 4 et 5A-5B).

Sont à prendre en compte en particulier dans cette colonne :

- ◆ Les produits et les charges afférents à chacune de ces activités et notamment les frais qui leur sont directement imputables dont la quote-part des frais de personnel, ainsi que les comptes concernés de production immobilisée (sauf compte 72232) ;
- ◆ Les dotations ou reprises pour provisions ou dépréciations et relatives à ces activités.

3.7. Structure et divers non ventilables (colonne 8)

Dans cette colonne, sont regroupés les charges et les produits qui ne peuvent pas être affectés directement à une des activités précédentes, ni en totalité ni après répartition, faute de clés de répartition ou de fiches de temps respectant la répartition entre activités.

Sont notamment à inscrire dans cette colonne :

- ◆ Le coût en personnels et fournitures de l'administration de l'organisme (direction, comptabilité, informatique et gestion du personnel) ainsi que les frais liés à l'utilisation du siège social (loyers, impôts et consommations) ;
- ◆ Les dotations aux amortissements des bâtiments et matériels administratifs ainsi que les frais financiers sur emprunts contractés pour leur financement ;
- ◆ Les produits des cessions et les valeurs nettes comptables concernant les actifs autres que les immeubles locatifs, dégagés à l'occasion des cessions, démolitions, ou changements de composants ;
- ◆ Les produits et charges de trésorerie.

4. Présentation des différentes colonnes des tableaux de répartition SIEG/Hors SIEG

4.1. Total des charges non récupérables (colonne 3 du tableau de répartition des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

4.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau de répartition des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat – produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

4.3. Répartition des charges (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des charges)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des charges).

4.4. Répartition des produits (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des produits)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des produits).

Annexe 4

Fiche n°3 – Tableau de répartition des charges : Activités SIEG et Hors SIEG

Société :

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

IV-5 - Fiche n° 3

N° de compte 1	CHARGES 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
CHARGES D'EXPLOITATION				
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 6092)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
603	Variation des stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures			
61-62 (nets 619 629)	Services extérieurs			
63	Impôts, taxes et versements assimilés			
64	Charges de personnel			
6811-6812	Dotations aux amortissements			
	Dotations aux dépréciations et provisions:			
6816	Dépréciations d'immobilisations			
6817	Dépréciations d'actifs circulants			
68157	Provisions pour gros entretien			
Autres 681	Autres			
654	Pertes sur créances irrécouvrables			
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante			
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
CHARGES FINANCIERES				
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
661	Charges d'intérêts			
667	Charges nettes sur cessions de VMP			
664-665-666-668	Autres charges financières			
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
671	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés			
678	Autres			
6871	Dotations aux amortissements			
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions			
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS			
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			
SOUS-TOTAL (1)				
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
TOTAL DES CHARGES				

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris les charges de gestion de trésorerie.

Fiche n°4 – Tableau de répartition des produits : Activités SIEG et Hors SIEG

Société :

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

IV-5 - Fiche n° 4

N° de compte 1	PRODUITS 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)			
70 (net de 709)	Produits des activités:			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers			
706	Prestations de services			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée			
74	Subventions d'exploitation			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
autres 781	Autres reprises			
791	Transferts de charges d'exploitation			
751-754-758	Autres produits			
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement			
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS			
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	SOUS-TOTAL (1)			
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)			
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)			
	RESULTAT (A - B)			
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)			
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)			

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndicat de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

Annexes du compte financier M31 de l'exercice 2018 complétées

Sommaire ;

Annexe XI : Annexe littéraire
Fiche n°3 - Tableau de répartition des charges : activités SIEG — activités Hors SIEG
Fiche n°4 - Tableau de répartition des produits: activités SIEG — activités Hors SIEG

Sommaire

Annexe littéraire — Règles et méthodes comptables
Annexe V — Informations complémentaires
Tableau 1 : engagements hors bilan
Tableau 2 : affectation des résultats
Tableau 3 : résultats et autofinancements nets HLM (pluriannuels)
Tableau 4 : mouvements des postes d'actifs immobilisés
Tableau 5 : amortissements (I - situation et mouvement de l'exercice)
Tableau 6 : amortissements (II - ventilation des diminutions de l'exercice)
Tableau 7 : provisions et dépréciations
Tableau 8 : état des dettes
Tableau 9° : état des créances (document non repris, produit par le comptable)
Tableau 10 : éléments relevant de plusieurs postes du bilan
Tableau 11 : filiales et participations
Tableau 12 : évaluation des éléments fongibles de l'actif circulant -
Tableau 13 : ventilation par nature des frais d'acquisition imputés au cours de l'exercice
Tableau 14 : incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice — Production immobilisée
Tableau 15 : incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice — Coûts de production
Tableau 16 : rattachement des charges et des produits à l'exercice
Tableau 17 : produits et charges imputables à un autre exercice
Tableau 18 : transfert de charges
Tableau 19 : récapitulatif par nature des charges et produits sur exercices antérieurs
Tableau 20 : récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels
Tableau 21 : rémunération et frais des dirigeants -
Tableau 22 : effectif moyen et ventilation par catégorie
Annexe VI - Informations générales sur l'Office
Fiches 1, 2 : identité, Conseil d'administration — Réserves foncières
Fiches 3, 4, 5, 6 : parc locatif — Evolution du parc — Activité de construction & réhabilitation - Vacance
Fiches 7, 8, 9, 10 : parc locatif — Age, financement principal, accession, autres activités
Annexe VII bis — Etat des stocks et opérations d'accession
Fiche 1 — terrains à aménager
Fiche 2 — immeubles en cours
Fiche 3 — immeubles achevés
Fiche 4 — immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat
Fiche 5 — mouvements des comptes de stocks d'immeubles
Fiche 6 — sociétés civiles immobilières — programmes en cours
Fiche 7 - — sociétés civiles immobilières — Programmes achevés
Annexe VIII — Etat de développement du passif
Fiche 1 — état récapitulatif des emprunts
Fiche 2 — état détaillé des emprunts
Fiche 3 — détail des emprunts complexes et financements structurés
Fiche 4 — détail des instruments de couverture
Annexe X — Maintenance du patrimoine (4 fiches)
Annexe XI — Tableaux de ventilation des charges et produits par activité
Fiche 1 - Tableau de ventilation des charges par activité
Fiche 2 - Tableau de ventilation des produits par activité
Fiche 3 - Tableau de répartition des charges : activités SIEG — activités Hors SIEG

Fiche 4 - Tableau de répartition des produits: activités SIEG — activités Hors SIEG
Annexe XV — Comptabilité de programme
Fiches 1 et 2 : fiches de situation financière et comptable
Fiches 3 et 4 : états de rapprochement
Annexe XVI — Taxes, cotisations et autres
Fiche 1 — taxe foncière sur la propriété b
Fiche 2 — caisse de garantie du logement locatif social
Fiche 3 — mutualisation HLM
Fiche 4 — Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

ANNEXE XI - TABLEAUX DE VENTILATION DES CHARGES ET DES PRODUITS PAR ACTIVITÉ

1. Objet des tableaux

Ces tableaux ont pour but de mesurer la contribution des diverses activités au résultat total de l'exercice. Ils constituent une approche simplifiée et minimale de comptabilité analytique, qu'il est souhaitable de développer et d'affiner au sein des organismes HLM.

L'ajout de deux nouveaux tableaux relatifs à la répartition des activités SIEG/Hors SIEG a pour objectif de se conformer à l'article L.411-2 du CH modifié par l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 *relative à l'égalité et à la citoyenneté* qui dispose que les organismes d'habitation à loyer modéré « *tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités* ». Cette disposition s'applique aux exercices comptables ouverts à compter du Zef janvier 2018'.

2. Présentation générale

Ces tableaux sont conçus de façon à reprendre et analyser les grandes rubriques du compte de résultat suivant une présentation similaire à celui-ci (sauf pour les charges récupérables). On veillera donc à s'assurer que la totalité des charges et des produits du compte de résultat soit reprise dans ces tableaux avant ventilation.

À cet effet, des sous-totaux (en colonne 3 de chaque tableau de ventilation) sont prévus pour contrôler la cohérence des charges non récupérables et des produits (hors récupération des charges locatives) avec le compte de résultat.

Le résultat de chaque activité est calculé dans les fiches n° 2 et 4 (ventilation des produits ; Cf. ligne « RESULTAT (A-B) »). Ces fiches fournissent également le cadre pour une ventilation secondaire du résultat de la colonne « Structure et divers non ventilables ».

3. Présentation des différentes colonnes

3.1. Charges non récupérables (colonne 3 du tableau de ventilation des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

3.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat — produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

3.3. Gestion locative (colonne 4)

Attention : la location-accession et les locations temporaires de stocks non vendus sont à porter en colonnes « Accession et lotissement ».

Pour les charges, la colonne « Gestion locative » reprend notamment :

- Les charges afférentes à l'activité de mise en location et de gestion des locataires (de leur entrée dans les logements jusqu'à leur sortie ainsi que le recouvrement et le suivi du contentieux) ;

Ces deux tableaux (fiches n°3 et 4) ne seront donc à remplir qu'à compter de l'année 2019, une fois les comptes 2018 clôturés.

- Les charges de gestion du patrimoine : gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières, etc ;
- Les cotisations à la CGLLS ainsi que la charge de mutualisation HLM ;
- Les frais financiers des emprunts locatifs (à l'exception des intérêts de la période de construction, mis en colonne 7) ;
- Les dotations aux amortissements et aux dépréciations des immobilisations locatives ;
- Les dotations aux provisions pour gros entretien, les dotations pour dépréciation des créances douteuses de locataires et toutes autres provisions directement imputables à l'activité de gestion locative ;
- La valeur nette comptable des immeubles locatifs démolis ou cédés et des composants sortis de l'actif, ainsi que les autres charges correspondantes (frais de vente, charges de démolition, etc).

Pour les produits, il s'agit principalement :

- Des loyers et des subventions d'exploitation directement imputables à la gestion locative ;
- Des reprises sur provisions pour gros entretien, sur dépréciations des créances locatives, ainsi que toutes reprises afférentes à l'activité de gestion locative ;
- Du produit de la mutualisation HLM ;
- Les reprises sur subventions d'investissement (virées au résultat) ;
- Les produits de cessions concernant des immeubles locatifs ;
- Des autres produits exceptionnels liés à la gestion et aux sorties des immobilisations locatives (subventions pour charges de démolition, etc.).

3.4. Activités accession et lotissement (colonnes 5A et 5 B : garantie SGA / sans garantie SGA)

Toutes les charges et tous les produits afférents à ces activités doivent être pris en compte, que ces activités s'exercent en direct ou par l'intermédiaire de SCI ou de SCCC, et quel que soit le type de contrat (vente en l'état de futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, contrats de constructions de maison individuelles, prestation de services à SCCC ou à personnes physiques, location-accession, etc.). En revanche, la gestion des prêts accordés pour l'accession à la propriété est classée dans la colonne « Gestion prêts accession ».

Pour les charges, il s'agit principalement :

- Des dépenses d'acquisition, d'aménagement, de construction ;
- Des frais de commercialisation, de personnel et autres frais directement imputables à cette activité ;
- Des dotations pour dépréciation des stocks et des avances aux SCI et SCCC, et des dotations aux provisions pour risques et charges sur opérations de promotion (perte sur contrats) ;
- Des frais financiers externes inhérents à ces activités.

Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains et des immeubles livrés aux acquéreurs, et des prestations facturées aux SCI, SCCC et personnes physiques. Sont également pris en compte :

- La production stockée (comptes 71) ;
- Les transferts de stocks en immobilisations (compte 72232) ;
- Les revenus des parts de SCI ;
- Les reprises sur provisions et dépréciations constituées au titre de ces activités ;

- Les produits de la redevance d'occupation en location-accession (ligne « loyers »).

3.5. Gestion des prêts accession (colonne 6)

Pour les charges, cette colonne recouvre les intérêts sur emprunts accession ainsi que les charges directement imputables à cette activité ;

Pour les produits : les intérêts des prêts accession et les rémunérations de gestion des prêts (y compris celle pour la gestion des prêts des SCCC).

3.6. Autres activités (colonne 7)

Cette colonne recouvre l'ensemble des autres activités de l'organisme, notamment :

- L'activité de syndic de copropriété, de gestion des SCCC (hors gestion de prêts), et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- L'aménagement pour le compte de tiers et la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- L'activité de maîtrise d'ouvrage (construction et réhabilitation) ;
- Les prestations de services diverses (y compris celles éventuellement facturées aux locataires et aux accédants, autres que celles mentionnées aux colonnes 4 et 5A-5B).

Sont à prendre en compte en particulier dans cette colonne :

- Les produits et les charges afférents à chacune de ces activités et notamment les frais qui leur sont directement imputables dont la quote-part des frais de personnel, ainsi que les comptes concernés de production immobilisée (sauf compte 72232) ;
- Les dotations ou reprises pour provisions ou dépréciations et relatives à ces activités.

3.7. Structure et divers non ventilables (colonne 8)

Dans cette colonne, sont regroupés les charges et les produits qui ne peuvent pas être affectés directement à une des activités précédentes, ni en totalité ni après répartition, faute de clés de répartition ou de fiches de temps respectant la répartition entre activités.

Sont notamment à inscrire dans cette colonne :

- Le coût en personnels et fournitures de l'administration de l'organisme (direction, comptabilité, informatique et gestion du personnel) ainsi que les frais liés à l'utilisation du siège social (loyers, impôts et consommations) ;
- Les dotations aux amortissements des bâtiments et matériels administratifs ainsi que les frais financiers sur emprunts contractés pour leur financement ;
- Les produits des cessions et les valeurs nettes comptables concernant les actifs autres que les immeubles locatifs, dégagés à l'occasion des cessions, démolitions, ou changements de composants ;
- Les produits et charges de trésorerie.

4. **Présentation des différentes colonnes des tableaux de répartition SIEG/Hors**

SIEG 4.1. Total des charges non récupérables (colonne 3 du tableau de répartition

des charges)

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat - charges. Elle comprend en outre en ligne 41 l'insuffisance de récupération des charges locatives (en cas d'excédent de récupération, celui-ci est à positionner dans le tableau des produits).

4.2. Détail des produits (colonne 3 du tableau de répartition des produits)

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat — produits, à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703). Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

4.3. Répartition des charges (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des charges)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des charges).

4.4. Répartition des produits (colonnes 3A et 3B du tableau de répartition des produits)

Ces colonnes permettent d'effectuer la distinction entre les charges qui relèvent de l'activité SIEG, de celles de l'activité hors SIEG. La somme des colonnes 3A et 3 B doit correspondre à la somme de la colonne 3 (total des produits).

Fiche n° 3 – Répartition des charges : activités SIEG – activités Hors SIEG

Désignation de l'office :

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES : ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

ANNEXE XI

Exercice :

Numéro de compte 1	CHARGES 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
CHARGES D'EXPLOITATION				
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements			
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud, ou g, de rachat			
603	Variation de stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements			
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud, ou g, de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures			
61-62 (nets 619 629)	Services extérieurs			
63	Impôts, taxes et versements assimilés			
64	Charges de personnel			
6811-6812	Dotations aux amortissements			
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations			
6817	Dépréciations d'actifs circulants			
68157	Provisions pour gros entretien			
Autres 681	Autres			
654	Pertes sur créances irrécouvrables			
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante			
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
CHARGES FINANCIERES				
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.			
661	Charges d'intérêts			
667	Charges nettes sur cessions de VMP			
666/668	Autres charges financières			
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
671/673	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés			
676	Autres			
6871	Dotations aux amortissements			
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions			
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS			
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			
SOUS-TOTAL (1)				
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)				
TOTAL DES CHARGES				

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

Fiche n° 4 – Répartition des produits : activités SIEG – activités Hors SIEG

Désignation de l'office :

TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS : ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

ANNEXE XI

Exercice :

Numéro de compte 1	PRODUITS 2	Total des charges non récupérables N (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)			
70 (net de 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers			
706	Prestations de services			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée			
74	Subventions d'exploitation			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
autres 781	Autres reprises			
791	Transferts de charges d'exploitation			
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante			
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement			
765-766-768	Autres produits financiers			
788	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS			
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	SOUS-TOTAL (1)			
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)			
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)			
	RESULTAT (A - B)			
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)			
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)			

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), vente hlm, démolition, ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de garantie pour l'accession.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.