

INSTRUCTION CODIFICATRICE

N° 06-060-M31 du 14 décembre 2006

NOR : BUD R 06 00060 J

Texte publié au **Bulletin Officiel de la Comptabilité Publique**

INSTRUCTION BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE APPLICABLE AUX OPHLM ET OPAC SOUMIS AUX RÈGLES DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

ANALYSE

Tome II : Les documents de synthèse

Date d'application : 01/01/2006

MOTS-CLÉS

COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ; OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ ;
OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION ; COMPTABILITÉ

DOCUMENTS À ANNOTER

Instruction codificatrice M32 du 1er décembre 1976

DOCUMENTS À ABROGER

Instruction codificatrice n° 98-014-M31 du 14 janvier 1998

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGP	TPGR	TPG	RF	T	DOM							

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

5^{ème} Sous-direction - Bureau 5C

SOMMAIRE

TITRE 1 DÉFINITION ET ÉLABORATION DU COMPTE FINANCIER	3
1. DÉFINITION	4
2. TABLEAU DE RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE LE COMPTABLE ET L'ORDONNATEUR POUR L'ÉTABLISSEMENT DU COMPTE FINANCIER	5
3. ÉLABORATION DU COMPTE FINANCIER	6
4. PRODUCTION DU COMPTE FINANCIER AU JUGE DES COMPTES	6
4.1. Pièces générales	7
4.2. Pièces justificatives des opérations budgétaires	7
4.3. Dispositions particulières à certaines pièces générales	7
4.3.1. États des restes à recouvrer et à payer	7
4.3.1.1. Dispositions communes aux états des restes sur exercice courant et aux états des restes sur exercices antérieur	7
4.3.1.2. Restes à payer et restes à recouvrer de l'exercice courant	8
4.3.1.3. Restes à payer et restes à recouvrer sur exercices antérieurs	8
4.3.2. États de développement des soldes	9
4.3.3. État de l'actif et état des stocks et des opérations d'accession	9
TITRE 2 CONTENU DES ANNEXES AU COMPTE FINANCIER	11
1. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES ANNEXES I À IV	12
1.1. Exécution du budget	12
1.1.1. État de consommation des crédits (annexe 1)	12
1.1.2. État de réalisation des dépenses et des recettes (annexe 1)	12
1.1.3. États relatifs aux résultats budgétaires et aux résultats d'exécution du budget principal et des opérations réalisées pour son propre compte suivies en comptabilité annexe (annexes 1 et 2)	13
1.2. Situation patrimoniale et financière	13
1.2.1. Balance générale des comptes (annexe 1)	13
1.2.2. Bilan et compte de résultat	13
2. ÉLABORATION DES ANNEXES V À XVI	13
2.1. Méthodes générales de présentation et d'évaluation	14
2.2. Méthodes d'évaluation des postes du bilan	14
2.3. Circonstances empêchant la comparaison d'un exercice à l'autre	15
2.4. Modifications apportées à la présentation des comptes annuels et aux méthodes d'évaluation	15

2.5. Annexes V à XVI du compte financier	15
--	----

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 : États budgétaires - Balance - Valeurs inactives	17
ANNEXE N° 2 : Modalités d'agrégation du compte de résultat	19
ANNEXE N° 3 : Le bilan	20
ANNEXE N° 4 : Le compte de résultat	23
ANNEXE N° 5 : Annexe V	26
ANNEXE N° 6 : Informations générales sur l'office	66
ANNEXE N° 7 : État de développement de l'actif.....	70
ANNEXE N° 8 : État de développement du passif.....	96
ANNEXE N° 9 : État de ventilation des comptes de locataires, acquéreurs et autres de l'office.....	101
ANNEXE N° 10 : État de maintenance du patrimoine.....	105
ANNEXE N° 11 : Tableau de ventilation des charges et produits par activité.....	107
ANNEXE N° 12 : Soldes intermédiaires de gestion.....	112
ANNEXE N° 13 : Capacité d'autofinancement.....	115
ANNEXE N° 14 : Tableau de financement	117
ANNEXE N° 15 : Fiches de situation financière et comptable	120
ANNEXE N° 16 : Taxe foncière sur les propriétés bâties	131

MINISTÈRE DE L'EMPLOI, DE LA COHÉSION
SOCIALE ET DU LOGEMENT

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME,
DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION

BUREAU OC2

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES
ET DE L'INDUSTRIE

DIRECTION GÉNÉRALE
DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

BUREAU 5C

PRÉAMBULE

TOME II : LES DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

L'instruction codificatrice n° 06-054-M31 du 13 novembre 2006 (tome I) a actualisé le cadre comptable applicable aux Offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et aux Offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) soumis aux règles de la comptabilité publique en intégrant, notamment, les nouvelles règles comptables sur les actifs et les passifs présentées dans les circulaires Finances/Logement n° 2005-66 du 25 novembre 2005 et n° 2005-87 du 28 décembre 2005.

La présente instruction, constituant le tome II de la nouvelle instruction budgétaire et comptable des OPHLM et OPAC à comptabilité publique, a pour objet de décrire les documents de synthèse devant être produits par ces organismes suite à la mise en œuvre des nouvelles règles.

L'ensemble des documents de synthèse d'un office forme le compte financier.

Le tome II est ordonné de la manière suivante :

- TITRE I : Définition et élaboration du compte financier ;
- TITRE II : Contenu des différentes annexes.

Les dispositions de la présente instruction qui se substitue à l'instruction codificatrice n° 98-014-M31 du 14 janvier 1998, sont applicables aux comptes financiers de l'exercice 2006.

Le Ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale
et du Logement

Pour le Ministre et par délégation

Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

A. LECOMTE

Le Ministre de l'Économie, des Finances
et de l'Industrie

Pour le Ministre et par délégation

Le Directeur Général
de la Comptabilité Publique

D. LAMIOT

TITRE 1

DÉFINITION ET ÉLABORATION

DU COMPTE FINANCIER

1. DÉFINITION

Le Code de la construction et de l'habitation (CCH)¹ mentionne que les états financiers des OPHLM et OPAC à comptabilité publique :

- réunissent le compte administratif de l'ordonnateur et le compte de gestion du comptable ;
- comprennent le bilan, le compte de résultat, l'annexe et tous les documents justificatifs prévus par voie d'instructions conjointes du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé des Finances ;
- sont obligatoirement accompagnés d'un rapport de l'ordonnateur sur l'activité de l'office pendant l'année écoulée.

Dans les faits, ces différents états financiers, dénommés « annexes » et numérotés de I à XVI, sont regroupés au sein d'un même document intitulé « compte financier ».

Le compte financier a deux finalités :

- justifier l'exécution du budget ;
- présenter la situation patrimoniale et financière de l'organisme.

Chacun de ces documents constitutifs du compte financier est numéroté dans une série continue allant de 1 à 16 et comporte un ou plusieurs états ou tableaux élaborés, selon le cas, par le comptable de l'office ou l'ordonnateur.

La répartition des tâches entre le comptable et l'ordonnateur figure dans le tableau suivant.

¹ Articles R.423-26 - R.423-32-6 - R.423-63 - R.423-64.

2. TABLEAU DE RÉPARTITION DES TÂCHES ENTRE LE COMPTABLE ET L'ORDONNATEUR POUR L'ÉTABLISSEMENT DU COMPTE FINANCIER

Documents de synthèse	Documents produits par :	
	l'ordonnateur	le comptable
ANNEXE I : États budgétaires – Balance – Valeurs inactives		X
ANNEXE II : Modalités d'agrégation du compte de résultat		X
ANNEXE III : Bilan		X
ANNEXE IV : Compte de résultat		X
ANNEXE V : <i>Rapprochement AT/AF et Tableaux 1 à 23</i>		
- tableau n° 0 : Tableaux de rapprochement des amortissements techniques et financiers	X	
- tableau n° 1 : Engagements hors bilan	X	
- tableau n° 2 : Tableau des affectations de résultat	X	
- tableau n° 3 : Données relatives à l'activité au cours des cinq derniers exercices (résultats...)	X	
- tableau n° 4 : Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé	X	
- tableau n° 5 : Tableau des amortissements (I)	X	
- tableau n° 6 : Tableau des amortissements (II)	X	
- tableau n° 7 : Tableau des provisions et des dépréciations	X	
- tableau n° 8 : État des dettes	X	
- tableau n° 9 : État des créances		X
- tableau n° 10 : Éléments relevant de plusieurs postes du bilan	X	
- tableau n° 11 : Tableau des filiales et participations	X	
- tableau n° 12 : Frais d'établissement - Frais de recherche (Supprimé)		
- tableau n° 13 : Évaluation des éléments fongibles de l'actif circulant	X	
- tableau n° 14 : Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés au cours de l'exercice	X	
- tableau n° 15 : Incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice - Production immobilisée	X	
- tableau n° 16 : Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice - Coût de production des stocks	X	
- tableau n° 17 : Rattachement des charges et des produits à l'exercice	X	
- tableau n° 18 : Produits et charges imputables à un autre exercice	X	
- tableau n° 19 : Transferts de charges	X	
- tableau n° 20 : Tableau récapitulatif par nature des charges et produits sur exercices antérieurs	X	
- tableau n° 21 : Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels	X	
- tableau n° 22 : Rémunérations et frais des dirigeants	X	
- tableau n° 23 : Effectif moyen et ventilation par catégorie	X	
ANNEXE VI : Informations générales sur l'office	X	
ANNEXE VII : État de développement de l'actif		X
ANNEXE VII bis : État des stocks et opérations d'accession	X	
ANNEXE VIII : État de développement du passif	X	
ANNEXE IX : État de ventilation des comptes locataires, acquéreurs et autres		X
ANNEXE X : Maintenance du patrimoine	X	
ANNEXE XI : Tableaux de ventilation des charges et produits par activité	X	
ANNEXE XII : Soldes intermédiaires de gestion		X
ANNEXE XIII : Capacité d'autofinancement		X
ANNEXE XIV : Tableau de financement		X
ANNEXE XV : Fiches de situation financière et comptable	X	
ANNEXE XVI : Taxe foncière sur les propriétés bâties	X	

3. ÉLABORATION DU COMPTE FINANCIER

La confection du compte financier s'effectue selon les principes et modalités fixés par les instructions n° 03-030-M0 du 9 mai 2003 et n° 03-053-M0 du 29 septembre 2003.

Le compte financier est établi par le comptable en fonction à la clôture de l'exercice, en collaboration avec l'ordonnateur. Il est signé par le comptable dans les conditions fixées par le décret n° 79-124 du 5 février 1979 modifié par le décret n° 93-283 du 1^{er} mars 1993.

En cas de changement de comptable en cours d'exercice, chaque comptable n'est responsable que de sa gestion personnelle. Si le comptable entrant formule des réserves sur la gestion de son prédécesseur, une balance des comptes doit être établie et produite à l'appui du compte financier de façon à permettre au juge des comptes d'apprécier la part prise par chaque comptable dans cette gestion.

Avant d'être soumis au vote de l'assemblée délibérante, les annexes I à IV¹ constituant le compte financier sur chiffres sont adressées au comptable supérieur ; cet envoi est précédé d'un contrôle de concordance entre la comptabilité administrative de l'ordonnateur et la comptabilité du comptable.

Le comptable supérieur, après avoir procédé à la vérification sur chiffres prévue par les instructions n° 03-030-M0 du 9 mai 2003 et n° 03-053-M0 du 29 septembre 2003, certifie le compte financier exact dans ses résultats et le renvoie au comptable de l'organisme.

En application des dispositions de l'article L. 1612-12 du Code général des collectivités territoriales (art. 9 de la loi du 2 mars 1982 modifiée), les annexes du compte financier à la charge du comptable, doivent être transmises à l'ordonnateur au plus tard le 1^{er} juin de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte. L'ordonnateur complète le compte financier avec les annexes relevant de sa compétence, conformément au tableau de répartition des tâches. Le compte financier, ainsi complet, doit être présenté au vote du conseil d'administration avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice.

Une fois voté, l'ordonnateur transmet au comptable deux exemplaires du compte financier.

Le compte financier est établi en au moins six exemplaires :

- l'original, conservé par le comptable ;
- une expédition pour la chambre régionale des comptes effectuée par le comptable ;
- un exemplaire conservé par l'ordonnateur ;
- une expédition pour le préfet ;
- une expédition pour le ministre chargé du Logement ;
- une expédition pour la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).

Les exemplaires destinés au préfet, au ministre chargé du Logement et à la CGLLS sont expédiés par l'ordonnateur qui est chargé de les faire parvenir à leurs destinataires respectifs.

Les comptes financiers sur pièces, tels que définis au point 4 suivant, doivent être déposés à la chambre régionale des comptes ou chez le comptable supérieur avant le 31 décembre de l'année suivant l'exercice auquel ils se rapportent.

4. PRODUCTION DU COMPTE FINANCIER AU JUGE DES COMPTES

Le compte financier appuyé des pièces générales, des pièces justificatives de recettes et de dépenses de l'exercice, ainsi que des états produits pour justifier les soldes des comptes de tiers et financiers est transmis à l'autorité compétente pour apurement (administratif ou juridictionnel).

¹ Ces annexes sont informatisées et obtenues à partir des fonctionnalités « compte de gestion » pour les comptables disposant des applications RCT et Hélios.

4.1. PIÈCES GÉNÉRALES

Les pièces générales sont les suivantes :

- expédition du budget principal, de ses annexes et des budgets des services à comptabilité distincte ainsi que des décisions modificatives ;
- délibération d'affectation des résultats d'exploitation de l'exercice N - 1 ;
- bordereaux des titres émis et des titres annulés ou réduits ;
- bordereaux des mandats émis et des mandats annulés ou réduits ;
- balance au 30 juin de l'exercice N + 1 ;
- état de l'actif (cf. § 4.3.3) ;
- états des restes à recouvrer et des restes à payer ;
- états de développement des soldes des comptes de tiers non justifiés par des états des restes à recouvrer ou à payer et des comptes financiers ;
- balance des stocks, établie par l'ordonnateur ;
- comptes d'emploi des tickets, procès-verbaux de vérification ou de récolement et d'incinération ;
- l'état de développement des soldes des autres comptes de valeurs ;
- pièces d'entrée et de sortie de fonction ;
- pièces établissant la qualité des signataires.

4.2. PIÈCES JUSTIFICATIVES DES OPÉRATIONS BUDGÉTAIRES

Chaque fiche budgétaire de recettes et de dépenses est produite à l'appui des liasses de titres de recettes et de mandats de paiement.

Les pièces justificatives des opérations intéressant plusieurs comptes sont produites à l'appui de la fiche récapitulative du compte principal. Les fiches récapitulatives des autres comptes comportent une mention de référence au compte à l'appui duquel les justifications sont produites.

Les opérations budgétaires de l'exercice sont justifiées :

En recettes :

- par les titres de recettes ;
- par les pièces portant annulation ou réduction des titres émis.

Ces documents, appuyés de leurs pièces justificatives, sont enliassés et joints à la fiche budgétaire correspondante.

En dépenses :

- par la production des mandats émis au cours de l'exercice et réglés à la date d'établissement des états des restes de l'exercice ;
- par les pièces portant annulation ou réduction des mandats émis.

Ces documents, appuyés de leurs pièces justificatives, sont enliassés et joints à la fiche budgétaire correspondante.

4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES PIÈCES GÉNÉRALES

4.3.1. États des restes à recouvrer et à payer

4.3.1.1. Dispositions communes aux états des restes sur exercice courant et aux états des restes sur exercices antérieurs

Les états des restes sont établis nominativement à raison, selon le cas, d'une ligne par titre, débiteur, mandat ou créancier.

Chaque ligne indique :

- un numéro d'ordre tiré d'une série ininterrompue par compte et par année ;
- le numéro d'émission du mandat ou du titre ;
- le nom du débiteur ou du créancier ;
- le montant de la créance restant à percevoir ou de la dette restant à payer, ventilé entre le montant principal, les frais de poursuites et, le cas échéant, la TVA.

Une colonne d'émargement permet au comptable de porter sur l'exemplaire qu'il conserve la date d'apurement.

Si un état des restes à recouvrer présente malgré les recherches une différence en plus par rapport au solde en écriture, la différence est inscrite sur cet état. Son montant est porté dans tous les cas au crédit du compte 4668 « Excédents de versement divers » puis, au terme de la prescription acquisitive, au compte 7718 « Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion ».

Les différences en moins sur les états des restes à payer par rapport au solde en écriture sont traitées de la même manière.

4.3.1.2. Restes à payer et restes à recouvrer de l'exercice courant

➤ Restes à payer

Les restes à payer sont établis à la date du 30 juin suivant la clôture de l'exercice.

Les restes à payer au titre des prises en charge de l'exercice sont justifiés par un état nominatif qui indique en en-tête :

- le montant des prises en charge de l'exercice ;
- le montant des paiements effectués du 1^{er} janvier au 31 décembre calendaire de la gestion en cours au compte de créanciers de l'exercice courant ;
- le solde du compte des prises en charge à la clôture de l'exercice ;
- le montant des paiements comptabilisés dans la gestion suivante du 1^{er} janvier au 30 juin, au compte de créanciers de l'exercice précédent ;
- le solde non payé restant à justifier à cette date.

➤ Restes à recouvrer

La date d'établissement des restes à recouvrer est également fixée au 30 juin suivant la clôture de l'exercice.

Les restes à recouvrer au titre des prises en charge de l'exercice sont justifiés par un état nominatif qui indique en en-tête :

- le montant des prises en charge de l'exercice ;
- le montant des recouvrements effectués du 1^{er} janvier au 31 décembre calendaire de la gestion en cours au compte de débiteurs de l'exercice courant ;
- le solde du compte de prise en charge à la clôture de l'exercice ;
- le montant des recouvrements comptabilisés, dans la gestion suivante du 1^{er} janvier au 30 juin, au compte de débiteurs de l'exercice précédent ;
- le solde non recouvré restant à justifier à cette date.

4.3.1.3. Restes à payer et restes à recouvrer sur exercices antérieurs

Les états des restes à recouvrer et à payer sur exercices antérieurs sont arrêtés à la clôture de l'exercice.

Les restes à recouvrer sont justifiés en solde par un état des restes nominatif arrêté à la clôture de l'exercice. Les débits sur restes à payer sont justifiés par ordre de paiement.

Le montant des états des restes à recouvrer et des restes à payer sur exercices antérieurs doit être égal au solde des comptes de tiers correspondants à la clôture de l'exercice.

Les restes à payer sont justifiés en solde par un état des restes nominatif arrêté à la clôture de l'exercice.

4.3.2. États de développement des soldes

Les soldes des comptes de la classe 4 non justifiés par des états des restes et les soldes de la classe 5, à l'exception du compte 515 « Compte au Trésor », sont justifiés par des états de développement des soldes arrêtés à la clôture de l'exercice dont un exemplaire est adressé à l'ordonnateur pour information.

Leur montant doit correspondre au solde des comptes de tiers et financiers, à la clôture de l'exercice.

Il n'y a pas lieu de produire d'état « NÉANT ».

4.3.3. État de l'actif et état des stocks et des opérations d'accession

Ces deux états étant des annexes à part entière du compte financier (annexes VII et VII bis), ils ne sont pas réellement assimilables aux autres documents listés dans les « pièces générales ».

La responsabilité du suivi des immobilisations incombe, de manière conjointe, à l'ordonnateur et au comptable.

Le premier est chargé plus spécifiquement du recensement des biens et de leur identification : il tient l'inventaire, registre justifiant la réalité physique des biens ; le second est responsable de leur enregistrement et de leur suivi comptable à l'actif du bilan : à ce titre, il tient l'état de l'actif ainsi que les documents comptables justifiant les soldes des comptes apparaissant à la balance et au bilan.

L'inventaire et l'état de l'actif ont des finalités différentes mais doivent, en toute logique, correspondre.

L'état de l'actif, constitué des tableaux de l'annexe VII, est établi par le comptable puis visé pour accord par l'ordonnateur. À l'inverse, l'annexe VII bis, retraçant l'état des stocks et des opérations d'accession à la propriété, est établi par l'ordonnateur et visé par le comptable. Ces deux états sont ensuite signés par l'ordonnateur et le comptable.

Les annexes VII et VII bis doivent être mises à jour et produites à l'appui du compte financier à chaque clôture d'exercice.

Toutes les immobilisations, quelle que soit leur nature, sont inscrites à l'état de l'actif.

Les valeurs immobilisées sont retracées dans l'ordre de classement du plan comptable.

Les éléments d'actif font l'objet d'un suivi détaillé. Toutefois, certaines exceptions à ce principe peuvent être observées. Ainsi, concernant les immobilisations inscrites aux comptes 215 et 218 (sauf 2182), les biens peuvent être globalisés lorsque leur valeur unitaire est inférieure à 760 €. Un suivi globalisé est également opéré, au niveau de l'immeuble, pour les constructions ventilées en composants.

L'état de l'actif fait apparaître de manière détaillée (voire éventuellement globalisée selon les cas ci-dessus) la valeur brute des immobilisations, le montant des amortissements ou des dépréciations constatées et la valeur nette comptable des immobilisations.

Il doit y avoir correspondance entre le montant des immobilisations figurant au bilan et le montant total des subdivisions correspondantes de l'état de l'actif.

TITRE 2

CONTENU DES ANNEXES AU COMPTE FINANCIER

Les annexes I à IV du compte financier, constituant le compte financier sur chiffres, qui font l'objet d'une transmission au comptable supérieur pour la certification des résultats sont décrites plus précisément dans la première partie de cette section.

1. PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES ANNEXES I À IV

Les annexes I à IV (voir commentaires et modèles en annexe de l'instruction) comprennent :

- une partie justifiant l'exécution budgétaire ;
- une partie relative à la situation patrimoniale et financière.

1.1. EXÉCUTION DU BUDGET

La première partie retrace l'exécution du budget par ordre croissant des numéros de chapitres suivis des numéros des articles budgétaires. Un premier état retrace les consommations de crédit, un second les réalisations de dépenses et de recettes. Ces deux états développent dans l'ordre suivant :

- les dépenses de la section d'investissement ;
- les recettes de la section d'investissement ;
- les dépenses de la section de fonctionnement ;
- les recettes de la section de fonctionnement.

1.1.1. État de consommation des crédits (annexe 1)

Cet état retrace les autorisations budgétaires telles qu'elles ont été votées par le conseil d'administration.

Chacun des cadres de cet état indique le montant des autorisations budgétaires, le montant des émissions, le montant des annulations et réductions et le montant net des émissions.

Les autorisations budgétaires de dépenses sont indiquées soit au niveau du chapitre, soit au niveau de l'article selon le niveau de vote retenu par le conseil d'administration.

Les prévisions budgétaires de recettes sont inscrites en conformité avec la présentation adoptée pour le budget lors de son vote par le conseil d'administration.

1.1.2. État de réalisation des dépenses et des recettes (annexe 1)

Cet état retrace l'ensemble des mandats et des titres émis par l'ordonnateur et pris en charge par le comptable au cours de l'exercice. Il présente, pour chaque article ouvert au budget, le cumul des émissions de titres ou de mandats depuis le 1^{er} janvier de l'exercice.

L'état de réalisation des dépenses et des recettes comporte les informations suivantes :

- le numéro de chapitre/article ;
- l'intitulé ;
- le montant des émissions des dépenses et des recettes ;
- le montant des annulations ;
- le montant des dépenses/recettes nettes.

1.1.3. États relatifs aux résultats budgétaires et aux résultats d'exécution du budget principal et des opérations réalisées pour son propre compte suivies en comptabilité annexe (annexes 1 et 2)

Les opérations de l'exercice, pour chacune des comptabilités du budget principal et des opérations réalisées par l'office pour son propre compte, sont agrégées dans chacune des sections concernées de l'exercice.

En conséquence, le résultat agrégé (annexe 2) à la clôture de l'exercice est la sommation du résultat de fonctionnement du budget principal et de chacun des budgets annexes retraçant les opérations réalisées par l'office pour son propre compte.

1.2. SITUATION PATRIMONIALE ET FINANCIÈRE

La deuxième partie qui retrace la situation patrimoniale et financière de l'office est constituée de la balance des comptes, du bilan et du compte de résultat.

Par ailleurs, la situation des comptes de valeurs inactives figure dans un cadre spécial, préédité pour les comptables du Trésor et à remplir par eux.

1.2.1. Balance générale des comptes (annexe 1)

La balance développe, dans l'ordre croissant des comptes ouverts à la nomenclature de l'instruction comptable M 31, la balance d'entrée, les opérations budgétaires et non budgétaires de l'exercice et la balance de sortie.

1.2.2. Bilan et compte de résultat

Le bilan et le compte de résultat dressés à la clôture de l'exercice sont conformes aux tableaux figurant en annexe 3 et 4.

La répartition entre les charges récupérables et non récupérables est déterminée à partir du dernier chiffre du numéro de compte suivant celui défini par la nomenclature M31 :

- compte de terminaison 1 : charges non récupérables ;
- compte de terminaison 2 : charges récupérables.

Le respect de cette codification est indispensable à la production de l'état de ventilation des charges récupérables.

À défaut d'une telle codification, l'état préédité est servi par l'ordonnateur.

Le bilan doit faire apparaître en fin d'exercice l'ensemble des biens, des créances et des dettes de l'établissement ainsi que le résultat consolidé du budget principal et des opérations réalisées par l'office pour son propre compte qui sont retracées dans des comptabilités distinctes.

Le compte de résultat donne lieu à agrégation des données retracées dans le budget principal et celles figurant dans une comptabilité distincte au titre des opérations réalisées par l'office pour son propre compte, décrites dans un budget annexe articulé avec le budget principal par le compte 18.

2. ÉLABORATION DES ANNEXES V À XVI

Cette partie du compte financier peut être divisée en deux sections :

- règles et méthodes comptables ;
- informations relatives au bilan et au compte de résultat.

La première partie relative aux règles et méthodes comptables constitue une partie descriptive littéraire du compte financier.

La deuxième partie, constituée des annexes V à XVI fournit des compléments d'informations sur le bilan et le compte de résultat, selon la base de l'annexe PCG et selon la réglementation HLM.

Ces informations complémentaires :

- ont un caractère explicatif. Elles doivent permettre d'appréhender correctement les documents chiffrés que sont le bilan et le compte de résultat ;
- forment avec le bilan et le compte de résultat un tout indissociable dont l'objectif est de donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'organisme.

2.1. MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

Les comptes annuels doivent être réguliers, sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'office. Pour ce faire, les principes suivants doivent être respectés pour leur établissement :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- principe de prudence ;
- non-compensation ;
- principe d'intangibilité du bilan d'ouverture.

Il n'y a pas lieu, dans cette partie, d'énumérer et de décrire les principes retenus pour l'établissement des comptes dans la mesure où il s'agit d'une stricte application de la réglementation. Il suffira de préciser que les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux et des dispositions particulières aux Offices publics d'H.L.M. et aux OPAC soumis aux règles de la comptabilité publique.

2.2. MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DU BILAN

Les méthodes d'évaluation et les règles de présentation des postes de l'actif et des postes du passif propres à l'office feront l'objet d'une description lorsqu'elles concernent des postes d'importance significative pour lesquels une information est nécessaire pour une bonne compréhension de ces postes.

Cette partie littéraire du compte financier, décrivant les choix de l'office en matière d'évaluation et de présentation, sera notamment nécessaire lorsque l'instruction comptable permet une latitude de mise en œuvre.

Il s'agit par exemple :

- pour les immobilisations locatives et les stocks, de décrire les règles d'imputation des coûts internes et leur mode de calcul ;
- d'exposer la méthode de comptabilisation des immeubles par composants et de leurs coûts constitutifs, de décrire les modalités retenues pour les amortissements des immobilisations (amortissement linéaire sur la durée d'utilisation propre à chaque composant pour les immeubles...) et pour les reprises de subventions ;
- de mentionner les méthodes retenues pour le calcul des provisions pour risques et charges, d'en indiquer les mouvements de l'exercice et, s'agissant des reprises de l'exercice, d'indiquer les montants utilisés et les montants non utilisés (Règlement 2006-06 du CRC) ;
- d'indiquer les modalités retenues pour le calcul de la provision pour gros entretien (durée du plan pluriannuel d'entretien, indication des années du plan d'entretien auxquelles s'adosse le montant provisionné de travaux ...).

2.3. CIRCONSTANCES EMPÊCHANT LA COMPARAISON D'UN EXERCICE À L'AUTRE

Il s'agira, par exemple, de changements significatifs dans la taille du patrimoine (dévolutions, cessions) ou dans l'activité (activités nouvelles ou cessations d'activité), de changements dans la manière de conduire les opérations (appel à la sous-traitance) ou dans la conjoncture locale (fermetures d'usines importantes par exemple).

2.4. MODIFICATIONS APPORTÉES À LA PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AUX MÉTHODES D'ÉVALUATION

Des changements dans la présentation des comptes annuels et dans les méthodes d'évaluation ne pourront être apportés que dans le respect des prescriptions édictées par l'instruction comptable.

Il conviendra, dans cette rubrique, de signaler, par exemple, les changements de méthode d'amortissements ou de calcul de certaines provisions, d'en donner la justification et d'en préciser l'incidence sur le patrimoine, la situation financière et le résultat.

L'annexe devra en particulier préciser et décrire la méthode retenue pour la première application de la comptabilisation des immeubles par composants (cf. avis du CNC 2004-11 : §6) :

- méthode de reconstitution du coût historique amorti (dite « rétrospective ») ;
- méthode de réallocation des valeurs nettes comptables (dite « prospective »).

2.5. ANNEXES V À XVI DU COMPTE FINANCIER

Les modèles et commentaires relatifs à ces documents figurent en annexe de l'instruction.

Ils se rapportent :

- d'une part, à l'annexe V avec les tableaux suivants :

- tableau n° 0 : Tableaux de rapprochement entre les amortissements techniques et financiers
- tableau n° 1 : Engagements hors bilan
- tableau n° 2 : Tableau des affectations de résultat
- tableau n° 3 : Données relatives à l'activité au cours des cinq derniers exercices (résultats ...)
- tableau n° 4 : Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé
- tableau n° 5 : Tableau des amortissements (I)
- tableau n° 6 : Tableau des amortissements (II)
- tableau n° 7 : Tableau des provisions et des dépréciations
- tableau n° 8 : État des dettes
- tableau n° 9 : État des créances
- tableau n° 10 : Éléments relevant de plusieurs postes du bilan
- tableau n° 11 : Tableau des filiales et participations
- tableau n° 12 : Frais d'établissement - Frais de recherche (Supprimé)
- tableau n° 13 : Évaluation des éléments fongibles de l'actif circulant
- tableau n° 14 : Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés au cours de l'exercice
- tableau n° 15 : Incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice - Production immobilisée
- tableau n° 16 : Incorporation des frais financiers et des coûts internes de l'exercice - Coût de production des stocks
- tableau n° 17 : Rattachements des charges et des produits à l'exercice

- tableau n° 18 : Produits et charges imputables à un autre exercice
- tableau n° 19 : Transferts de charges
- tableau n° 20 : Tableau récapitulatif par nature des charges et produits sur exercices antérieurs
- tableau n° 21 : Tableau récapitulatif par nature des charges et produits exceptionnels
- tableau n° 22 : Rémunérations et frais des dirigeants
- tableau n° 23 : Effectif moyen et ventilation par catégorie

- d'autre part, aux annexes VI à XVI suivantes :

<i>Annexe</i>	<i>VI</i>	: Informations générales sur l'office
<i>Annexe</i>	<i>VII</i>	: État de développement de l'actif (locatif-divers)
<i>Annexe</i>	<i>VII bis</i>	: État de développement de l'actif (stocks-accession)
<i>Annexe</i>	<i>VIII</i>	: État de développement du passif
<i>Annexe</i>	<i>IX</i>	: État de ventilation des comptes clients (locataires, acquéreurs, autres)
<i>Annexe</i>	<i>X</i>	: Maintenance du patrimoine
<i>Annexe</i>	<i>XI</i>	: Tableau de ventilation des charges et des produits par activité
<i>Annexe</i>	<i>XII</i>	: Soldes intermédiaires de gestion
<i>Annexe</i>	<i>XIII</i>	: Capacité d'autofinancement
<i>Annexe</i>	<i>XIV</i>	: Tableau de financement (emplois/ressources)
<i>Annexe</i>	<i>XV</i>	: Comptabilité de programme (fiches de situation financière et comptable)
<i>Annexe</i>	<i>XVI</i>	: Taxe foncière sur les propriétés bâties

ANNEXE N° 1 : États budgétaires - Balance - Valeurs inactives

LES ÉTATS RELATIFS À L'EXÉCUTION BUDGÉTAIRE

Cette partie du compte financier se compose de deux états permettant d'appréhender l'exécution du budget par rapport à l'autorisation donnée par le conseil d'administration, lors du vote du budget. Ces deux états sont complétés par deux tableaux synthétiques relatifs aux résultats.

L'état de consommation des crédits

L'état de consommation des crédits budgétaires est toujours présenté de façon identique. L'investissement apparaît avant le fonctionnement et les dépenses avant les recettes.

Il indique :

- le numéro du chapitre ou de l'article (en fonction du niveau de vote) ;
- l'intitulé du chapitre (ou de l'article) ;
- les autorisations budgétaires du budget primitif ;
- les autorisations budgétaires des décisions modificatives ;
- les autorisations budgétaires totales ;
- le total des émissions de mandats ou de titres par chapitre (ou article) ;
- le total des annulations de mandats ou de titres par chapitre (ou article) ;
- les dépenses et les recettes nettes par chapitre (ou article) ;
- la différence entre les autorisations et les réalisations.

L'état de réalisation des dépenses et des recettes

Le classement retenu pour ce document est le même que celui exposé pour suivre l'état de consommation des crédits.

L'exécution des dépenses et des recettes étant effectuée au niveau de l'article budgétaire, l'état des réalisations est toujours détaillé par article. Il comporte les indications suivantes :

- le numéro du chapitre ;
- le numéro de l'article et son intitulé ;
- le montant des émissions de mandats de dépenses ou de titres de recettes ;
- le montants des annulations ;
- le montant cumulé des dépenses ou des recettes.

Cet état comporte également une totalisation par chapitre puis une récapitulation de l'ensemble des chapitres.

Les états relatifs aux résultats

L'état de consommation des crédits et l'état de réalisation des dépenses et des recettes sont complétés par deux tableaux synthétiques relatifs aux résultats indiquant respectivement :

- les résultats budgétaires de l'exercice ;
- les résultats d'exécution du budget et l'affectation des résultats.

ANNEXE N° 1 (suite)**Résultats budgétaires de l'exercice**

Cet état, établi pour le budget principal et pour chaque budget annexe, fait apparaître pour chacune des deux sections du budget et pour les recettes et les dépenses, les prévisions budgétaires totales, les émissions de titres et de mandats, les annulations ainsi que les recettes et dépenses nettes.

Résultat d'exécution du budget

Cet état indique :

- le résultat à la clôture de l'exercice précédent ;
- la part du résultat de l'exercice précédent affectée à l'investissement ;
- le résultat de l'exercice courant ;
- le résultat à la clôture de l'exercice courant.

LA BALANCE

La balance développe, en débit et en crédit, dans l'ordre croissant du plan de comptes par nature, la balance d'entrée, les opérations budgétaires et non budgétaires de l'exercice et la balance de sortie.

La somme des débits apparaissant à la balance est égale à la somme des crédits et le total des soldes débiteurs est égal au total des soldes créditeurs.

TABLEAU DES VALEURS INACTIVES

Il est établi une balance générale qui est annexée à la balance générale des comptes du grand livre. En outre, la situation des comptes de valeurs inactives figure sur un tableau spécial inclus dans le compte financier.

Le compte 863 est justifié en débit et en crédit.

Les comptes 861 et 862 sont justifiés pour leur solde par la production d'un procès verbal formant compte d'emploi ou par un état de développement des soldes donnant le détail des valeurs détenues tant par le comptable que par les correspondants.

ANNEXE N° 2 : Modalités d'agrégation du compte de résultat

MODALITÉS D'AGRÉGATION DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION**Principes**

Le résultat de l'ensemble des activités de l'office *à l'exception* des activités relatives aux opérations pour le compte de tiers retracées aux comptes 4611, 4612, 4613, 4615 et 4618 doit apparaître en une seule ligne au bilan.

Le résultat d'exploitation du budget principal et le résultat de chacune des activités retracées au compte 18 « Compte de liaison des services » font en conséquence l'objet d'une agrégation lors de l'élaboration de ce document.

Détermination du résultat agrégé à la clôture de l'exercice N

L'opération d'agrégation est effectuée extra comptablement par le report au passif du bilan au poste « Résultat de l'exercice - (excédent ou déficit) » du montant total des résultats d'exploitation du budget principal et des opérations réalisées par l'office pour son propre compte (suivies au compte 18).

Le résultat d'exploitation du budget principal correspond à la différence entre les produits (compte de classe 7) et les charges (comptes de classe 6) de l'exercice apparaissant à la balance définitive des comptes.

Le résultat d'exploitation de chacune des opérations inscrites au compte 18 correspond également à la différence entre les comptes de classe 7 et les comptes de la classe 6 apparaissant à la balance définitive des comptes de chacun de ces comptabilités annexes.

ANNEXE N° 3 : Le bilan

L'annexe du bilan doit être conforme à la présentation ci-jointe. Aucune ligne ne doit être ajoutée ou modifiée. Il convient de s'assurer de l'équilibre entre les totaux des colonnes de l'actif et du passif.

ANNEXE N° 3 (suite)

ANNEXE III

BILAN - ACTIF

Designation de l'office :

Exercice

N° de compte	ACTIF	Exercice N			Totaux partiels	Exercice N-1
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net		
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
ACTIF IMMOBILISÉ	20					
	201					
	2082-2083-2084					
	203-205-2088					
	232-237					
	21					
	2111					
	2112-2113-2115					
	212					
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)					
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)					
	21315-2135-21415-2145					
	21318-21418					
	215-218					
	22					
	23					
	2312					
	2313-2314-2318					
	238					
	26-27					
	261-266					
	271-272					
	2781-2782					
	274-275-2761					
	2768					
	TOTAL (1)					
ACTIF CIRCULANT	31 (net 319)					
	33					
	35 (sauf 358 (net 359))					
	358					
	37					
	32					
	409					
	CRÉANCES D'EXPLOITATION					
	411 (sauf 4113)					
	412-4113					
	414-417					
	415					
	416					
	418					
	42-43-44 (sauf 441)					
	441					
	CRÉANCES DIVERSES (3)					
	46 (sauf 461)					
	461 (sauf 4615)					
	4615					
	47 (sauf 476-47821)					
	50					
	DISPONIBILITÉS					
	511					
	515					
	516					
	518					
	Autres 51					
	53-54					
COMPTES DE RÉGULARISATION	486					
	Charges constatées d'avance					
	TOTAL (II)					
	481					
	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	TOTAL (III)					
	169					
	Primes de remboursement des obligations					
	TOTAL (IV)					
	476-4781					
	Différences de conversion ou d'indexation - Actif					
	TOTAL (V)					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)						

(1) dont droit au bail.

(2) dont à moins d'un an.

(3) dont à plus d'un an.

ANNEXE N° 3 (suite et fin)

BILAN - PASSIF (avant affectation du résultat)

Exercice

	N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N-1 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RÉSERVES			
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
	106	Réserves :			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières			
	10686	Réserve de compensation			
	10687	Réserve pour couverture du financement des immo. non amortissables			
	10688	Réserves diverses			
	11 (sauf 115)	Report à nouveau (a)			
	115	Impact sur capitaux propres de la réforme comptable 2005 (b)			
	12	Résultat de l'exercice (a)			
	13	Subventions d'investissement			
		Montant brut	Inscrit au résultat		
PROV. R&C	131	Subventions d'équipement			
	132	Participation empl. à l'effort de construction			
	138	Autres subventions d'investissement			
	14	PROVISIONS RÉGLEMENTES			
	145	Amortissements dérogatoires			
		TOTAL I			
	15	PROVISIONS			
	151	Provisions pour risques			
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges			
		TOTAL II			
DETTES	16	DETTES FINANCIÈRES (1) (2)			
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	163	Emprunts obligataires			
	164	Emprunts auprès des Établissements de Crédit :			
	1641	Caisse des dépôts et Consignations			
	1642	C.G.L.L.S.			
	1643	Crédit Foncier de France			
	1644	Caisse d'Épargne			
	1645	Crédit Agricole			
	1646	Crédit Local de France - Dexia			
	1648	Autres établissements de crédit			
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires			
	1654	Redevances (location-accession)			
	1658	Autres dépôts			
	166	Emprunts et dettes financières diverses :			
	167 (sauf 1677)	Participation des salariés aux résultats			
	1677	Autres avances			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
	16881	Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissement			
	16882	Intérêts courus capitalisables			
	16883	Intérêts compensateurs			
	518 - 519	Crédits et lignes de trésorerie			
	229	Droits des locataires acquéreurs, droits des affectations			
	419	Locataires, acquéreurs, emprunteurs, loc.-acq., et org. payeurs d'APL			
	4191	Avances			
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
	401-4031-4081-40711 (b) -40721 (b)	DETTES D'EXPLOITATION			
		Fournisseurs			
	402-4032-4082-40712 (b) -40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			
	404-405-4084-40714 (b) -40724 (b)	DETTES DIVERSES			
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
		Fournisseurs d'immobilisations			
		Autres dettes :			
	46 (sauf 461)	Créanciers divers			
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	47 (sauf 477 et 47822)	Comptes transitoires ou d'attente			
Comptes de RÉGULÉ	487	Produits constatés d'avance			
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
		TOTAL III			
	477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif	TOTAL IV		
		TOTAL GÉNÉRAL	I + II + III + IV		

(a) Montant entre parenthèses (ou précédé du signe moins) lorsqu'il s'agit de déficit.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur.

(1) Dont à plus d'un an.

(2) Dont à moins d'un an.

ANNEXE N° 4 : Le compte de résultat

L'annexe du compte de résultat doit être conforme à la présentation ci-jointe. Aucune ligne ne doit être ajoutée ou modifiée.

Désignation de l'office :

Exercise

INSTRUCTION CODIFICATRICE N° 06-060-M31 DU 14 DÉCEMBRE 2006

COMPTE DE RÉSULTAT [PRODUITS]

ANNEXE IV

Désignation de l'office :

Exercise

Numéro de compte	PRODUITS	Exercice N		Exercice N - 1
		Détail 3	Totaux partiels 4	
1	2			5
	PRODUITS D'EXPLOITATIONS (1)			
70	Produits des activités			
701	Produits des ventes :			
7011	Ventes d'immeubles construits			
7012	Ventes de terrains lotis			
703	Récupération des charges locatives			
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7042	Suppléments de loyers			
7043	Loyers des logements conventionnés			
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales			
7047	Logements en location - accession et invendus			
Autres 704	Autres			
706	Prestations de services :			
7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession			
Autres 706	Autres			
708	Produits des activités annexes			
71	Production stockée (ou stockage) (a)			
72	Production immobilisée			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées			
74	Subventions d'exploitation			
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses			
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements et provisions			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien			
78174	Reprises sur dépréciations des créances			
Autres 781	Autres reprises			
791	Transferts de charges d'exploitation			
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante			
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS			
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières :			
76241-76242	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	Produits versés par les établissements financiers et revenus de VMP			
765-766-768	Autres			
766	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières :			
7963	Intérêts compensateurs			
7961	Pénalités de renégociation de la dette			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS			
771	Sur opérations de gestion			
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs)			
775	Sur opérations en capital :			
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :			
7752	- Immobilisations incorporelles			
7756	- Immobilisations corporelles			
7758	- Immobilisations financières			
777	- Autres éléments d'actifs			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur provisions			
78725	Reprises sur provisions réglementées (amortissements dérogatoires)			
Autres 787	Autres reprises			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS			
	Solde débiteur = Déficit			
	TOTAL GÉNÉRAL			

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses si déstockage de production.
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement.

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)

**TABLEAU 0 : TABLEAU DE RAPPROCHEMENT DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES
ET DES AMORTISSEMENTS FINANCIERS**

Ces états permettent de calculer et de vérifier l'équilibre entre amortissements techniques et amortissements financiers qui s'impose aux offices HLM (articles R.423-22 et R.423-42 du CCH ; voir le commentaire du cas particulier des immobilisations locatives au compte 68112311 de dotation aux amortissements des immeubles de rapport).

Seules sont concernées, pour le rapprochement, les immobilisations locatives comptabilisées au 31 décembre N et les financements par emprunts et subventions de celles-ci (tableaux I et III).

Le tableau II reprend rigoureusement les données de l'annexe réglementaire VIII « État récapitulatif des emprunts », par nature d'affectation, et les autres dettes financières du bilan (dépôts, intérêts, participation des salariés).

Les emprunts remboursables *in fine* ne sont pris en compte, dans le rapprochement, que lors de leurs remboursements. L'« État des dettes » (annexe n° V, tableau 8) précise le montant de ces emprunts et ventile les remboursements à venir en fonction de leurs échéances.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 0

Désignation de l'office :

ANNEXE V

Tableau n°0

**TABLEAUX DE RAPPROCHEMENT DES AMORTISSEMENTS
TECHNIQUES ET FINANCIERS**
(en milliers d'euros)

Exercice

TABLEAU I - AMORTISSEMENTS TECHNIQUES

1	Valeurs brutes	Amortissements cumulés au 31/12 de l'exercice précédent	Dotations de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Amortissements cumulés au 31/12 de l'exercice
2082-2083-2084 Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
212 Agencements, aménagements de terrains b	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
213 et 214 Constructions locatives (sauf 21315, 2135, 21415, 2145) c	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total constructions locatives (a+b+c)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
145 Amortissements dérogatoires		0,00	0,00	0,00	0,00
Total Amortissements comptabilisés (dits "techniques") (1)		0,00	0,00	0,00	0,00

TABLEAU II - NATURE D'AFFECTATION DES FINANCEMENTS

comptes 16	Montant réalisés	Cumul des remboursements						Net au bilan
		Exercices antérieurs		Exercice		Cumul au 31/12		
		Echeances	Rembours. Anticipés	Echeances	Rembours. Anticipés	Échéances	Rembours. Anticipés	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 Réserves foncières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Opérations locatives	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.1 Opérat. locatives : Crédits relais et avances								
2.21 Opérat. locatives : Financements définitifs (2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Opérations locatives sorties de l'actif :								
2.22 Opérations cédées ou démolies	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.23 Composants sortis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 Grosses réparations (antérieures à 2005)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Accession à la propriété								
4.1 Acces. à la propriété : financement des stocks immob.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.2 Acces. à la propriété : gestion de prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 Autres destinations (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Emprunts (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	165	Dépôts et cautionnements						0,00
	166	Participation des salariés aux résultats						0,00
	1688	Intérêts courus non échus						0,00
	16883	Intérêts compensateurs						0,00
	Total dettes financières (passif bilan)							0,00

TABLEAU III - RAPPROCHEMENT A MORTISSEMENTS TECHNIQUES/A MORTISSEMENTS FINANCIERS

	Cumul exercices antérieurs ou réservé à la clôture de l'exercice avant affectation du résultat	Montants des augmentations de l'exercice ou projet de l'affectation du résultat au compte 10687	Diminution de l'exercice	Cumuls au 31/12 après affectation du résultat d (a+b-c)
	a	b	c	d (a+b-c)
1. Amortissements comptabilisés (dits "techniques")	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables (compte 10687) (5)	0	0	0	0
Amortissements financiers				
- Remb. d'emprunts (hors R.A.) ligne 2.21 (tableau II ci-dessus) (6)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Amortissements courus non échus (7)	0,00	0,00	0,00	0,00
- Subventions affectées au secteur locatif et transférées au résultat (8)	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Total Amortissements financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Différence AT-AF (1+2-3)	0,00	0,00	0,00	0,00

- (1) Montants à reporter au tableau de rapprochement n° III.
- (2) Montants en échéances de l'exercice et en cumul à reporter au tableau de rapprochement n° III colonnes b et d.
- (3) Y compris crédits de trésorerie, financement des bâtiments administratifs, emprunts non affectés, ...
- (4) Ces totaux et leur ventilation par nature d'affectation correspondent à ceux de l'état récapitulatif des emprunts (annexe VIII, état du passif, fiche n° 1).
- (5) Colonne a : montant après affectation du résultat n-1. Colonnes b et c : affectation et désaffectation à l'AG pour affectation du résultat.
- (6) Colonne c : remboursements cumulés (hors RA) sur les éléments sortis de l'actif au cours de l'exercice.
- (7) **Colonnes a et c : ACNE au 31/12/année n-1. Colonnes b et d : ACNE au 31/12/année n.**
- (8) Colonne c : subventions qui ont été soldées suite aux sorties d'actif dans l'exercice.

ANNEXE N° 5 (suite)

TABLEAU 1 : ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan représentent tous les droits et obligations autres que ceux qui doivent être exprimés au bilan ou au compte de résultat. Ils comprennent également les droits et obligations traduits de façon incomplète au bilan ou au compte de résultat et dont les effets sur le montant ou la composition du patrimoine sont subordonnés à la réalisation de conditions ou d'opérations ultérieures.

Le suivi des engagements hors bilan est réalisé en comptabilité au moyen du compte 80 "engagements".

Ainsi, le compte 8021 « Avals, cautions, garanties » retrace notamment les garanties d'emprunts accordées par les collectivités locales ; les comptes 80221, 80222 ou 8023, les emprunts contractés par l'organisme d'HLM.

Le compte 8028 « Autres engagements reçus » retrace, par exemple, les aides accordées par les collectivités locales ou la Caisse de garantie du logement locatif social dans le cadre d'un protocole d'accord de plan de redressement de l'organisme d'HLM.

Ce document est indispensable à l'appréciation de l'image fidèle de la situation financière, du patrimoine et du résultat de l'organisme.

TABLEAU 2 : TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

Ce tableau fournit une information sur les affectations du résultat dégagé par l'office *au cours de l'exercice précédent*, ainsi que des prélèvements effectués d'un compte à l'autre.

Il permet d'expliquer l'évolution des soldes des comptes de réserves et de report à nouveau au cours de l'exercice.

Les affectations de résultat de l'exercice portées sur le tableau doivent être conformes aux décisions prises au cours de l'exercice par le conseil d'administration de l'organisme.

En cas de décision du conseil d'administration de prélever une partie des excédents antérieurs, les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués doivent être mentionnés sur les lignes laissées vacantes à la rubrique « Prélèvement sur les réserves ».

Ces prélèvements doivent être réalisés lors de l'affectation de la plus-value sur cessions immobilières au compte 10685 « Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations » lorsque le résultat de l'exercice, augmenté du report à nouveau antérieur, est inférieur au montant de la plus-value nette.

L'inscription au compte 10685 « Plus-values nettes sur cessions d'immobilisations » est alors limitée aux possibilités offertes par les soldes créditeurs des comptes de réserves (compte 10688 « Réserves diverses ») qui ne peuvent devenir débiteurs par suite de ces prélèvements.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableaux 1 et 2

ANNEXE V

Designation de l'office :

Exercice

Tableau n°1

ENGAGEMENTS HORS BILAN
ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
n° de compte 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	n° de compte 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accés. signés et non portés à l'encaisst.		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		80128	- Autres contrats	
8028	Autres engagements reçus		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
			8018	Autres engagements donnés	
				Dont, reste à payer sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente	
			80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
			80188	- Engagements divers	
	TOTAL :			TOTAL :	

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				

Tableau n°2

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT N- 1
(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		
12 - Résultat de l'exercice N - 1		
dont résultat courant (1)		
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissements		
1068 Autres réserves		
10685 : Plus-values nettes sur cessions immob.		
10686 : Réserve de compensation		
10687 : Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables		
10688 : Réserves diverses		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		
TOTAUX :		

(1) Il s'agit du résultat avant produits et charges exceptionnels

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

**TABLEAU 3 : DONNÉES RELATIVES À L'ACTIVITÉ
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

Ce tableau retrace l'évolution des résultats et d'un certain nombre d'éléments caractéristiques de l'office au cours des cinq derniers exercices.

La rubrique « Chiffre d'affaires hors 703 » est constituée par les montants figurant au compte 70 « Produits des activités » à l'exception du compte 703 « Récupération de charges locatives » qui représente un simple remboursement de débours pour le compte des locataires.

Le montant de la masse salariale de l'exercice correspond au total du compte 641 « Rémunérations du personnel ».

Le montant des sommes versées au titre des avantages sociaux correspond au total des comptes 645 « Charges de Sécurité Sociale et de Prévoyance » et 647 « Autres charges sociales ».

ANNEXE V

Désignation de l'office :

Exercice

Tableau n°3

DONNEES RELATIVES A L'ACTIVITE AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES
(résultats, données relatives au personnel)

	Exercice N - 4	Exercice N - 3	Exercice N - 2	Exercice N - 1	Exercice N
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffres d'affaires					
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements & provisions)					
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements & provisions)					
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
- Montant de la masse salariale de l'exercice					
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc.)					

ANNEXE N° 5 (suite)

**TABLEAU 4 : TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF
IMMOBILISÉ**

Ce tableau a pour objectif de détailler les mouvements ayant affecté les divers postes de l'actif immobilisé au cours de l'exercice.

Les immobilisations sont ventilées en immobilisations incorporelles (comptes 20 + 232 + 237), corporelles et financières (comptes 26 et 27).

En ce qui concerne les immobilisations corporelles, une distinction est faite entre immobilisations achevées (comptes 21) et en cours (comptes 23 à l'exception du compte 232 et 237 mentionnés ci-avant).

À l'intérieur de chacune des rubriques, les ventilations sont effectuées en fonction des comptes du plan comptable. Les constructions terminées sont ventilées entre constructions locatives et bâtiments administratifs.

Les constructions locatives terminées sont distinguées selon qu'elles sont réalisées sur sol propre ou sur sol d'autrui.

La part relative aux additions ou remplacements de composants est précisée.

Les constructions locatives en cours et les autres immobilisations corporelles en cours sont distinguées entre construction et acquisition-amélioration.

La part relative aux additions ou remplacements de composants en cours est précisée.

Les montants figurant en colonne 2 doivent correspondre aux soldes des comptes d'immobilisations au 31 décembre de l'exercice précédent (N-1) et ceux portés en colonne 7, aux soldes des comptes au 31 décembre de l'année au titre de laquelle le tableau est établi.

N.B. Les projets abandonnés inscrits en compte 23 doivent être inscrits en diminution dans la colonne 5 « virement de poste à poste », en tant que transfert au compte 678 « Autres charges exceptionnelles ».

ANNEXE N° 5 (suite)

ANNEXE V

Désignation de l'office

Exercice

Tableau n°4

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2+3+4-5-6)
		Acquisitions, Créations, Apports 3	Virements de poste à poste (3) 4	Virements poste à poste abandon de projet, rembours. anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et rembours. courant des prêts (1) 6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL I						
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis						
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II						
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (c/ 213 sauf 21315-2135) [A]						
[dont Additions et remplacements de composants] (4)		[]	[]			
Constructions locatives sur sol d'autrui (c/ 214 sauf 21415-2145) [B]						
[dont Additions et remplacements de composants] (4)		[]	[]			
Bâtiments administratifs (c/21315-2135-21415-2145) [C]						
(A+B+C) TOTAL III						
Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique						
Mobilier						
Diverses						
TOTAL V						
Immeubles en loc.-vente et affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, et aménagements terrains						
Constructions et autres immobilisations corporelles . Construction et acquisition-amélioration . Additions et remplacements de composants (4) Avances et acomptes						
TOTAL VII						
(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL VIII						
FINANCIÈRES						
Participations et créances rattachées						
Titres immobilisés						
Prêts principaux pour accession et amélioration						
Prêts complémentaires pour accession et amélioration						
Autres prêts						
Dépôts et cautionnements versés- Créances diverses						
Intérêts courus						
TOTAL IX						
TOTAL GÉNÉRAL (I + VIII + IX) (2)						

(1) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 1 de l'actif du bilan.

(3) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(4) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

TABLEAU 5 : TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (I)
(situation et mouvements de l'exercice)

Ce tableau relatif à la situation et aux mouvements ayant affecté les comptes d'amortissement est ventilé en deux rubriques :

- amortissements immobilisations incorporelles (compte 280) ;
- amortissements immobilisations corporelles (comptes 281).

À l'intérieur de chacune des rubriques, les ventilations sont effectuées en fonction des comptes du plan comptable.

Les constructions terminées sont ventilées entre constructions locatives et bâtiments administratifs.

Les constructions locatives terminées sont distinguées selon qu'elles sont réalisées sur sol propre ou sur sol d'autrui.

La part relative aux additions ou remplacements de composants est précisée.

Les montants figurant en colonne 2 doivent correspondre aux soldes des comptes d'amortissements au 31 décembre de l'exercice précédent (N-1) et ceux portés en colonne 6 aux soldes des comptes au 31 décembre de l'année au titre de laquelle le tableau est établi (N).

N.B. Sont exclues les dotations aux amortissements dérogatoires qui sont des provisions réglementées.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 5

ANNEXE V

Désignation de l'office

Exercice

Tableau n°5

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (1)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DÉBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises 5 (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS À LA FIN DE L'EXERCICE 6 (2+3+4+5)
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)					
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)					
Bâtiments administratifs					
TOTAL III					
Install. techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales-Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI					
TOTAL GÉNÉRAL (3)					

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif, ... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives).

(2) À détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871.

(4) cf. tableau n°4 détail des comptes.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s)
d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions : ans

ANNEXE N° 5 (suite)

TABLEAU 6 : TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
(ventilation des diminutions de l'exercice)

Ce tableau est un complément à celui qui précède. Il fournit le détail des diminutions d'amortissements constatées au cours de l'exercice N et portées dans la colonne n° 5 du tableau précédent.

Ainsi, le total de la colonne 6 du présent tableau doit correspondre au total de la colonne 5 du précédent tableau.

Désignation de l'office

Exercice

Tableau n° 6

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ÉLÉMENTS TRANSFÉRÉS EN ACTIF CIRCULANT 2	ÉLÉMENTS CÉDÉS 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (1) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (2) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (3) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre) (4)					
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)					
Bâtiments administratifs					
TOTAL III					
Install. techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales-Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux d'amélioration (Immeubles reçus en affectat.)					
TOTAL VI					
TOTAL GÉNÉRAL					

(1) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(2) Reprises constatées au compte 7811.

(3) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

(4) cf tableau n° 4 détail des comptes.

TABLEAU 7 : TABLEAU DES PROVISIONS ET DES DÉPRECIATIONS

La réforme comptable de 1999 conduit à distinguer les provisions, relatives aux comptes de passif, et les dépréciations, relatives aux comptes d'actif.

Le plan comptable général prévoit que l'information relative aux provisions et aux dépréciations doit être présentée sous la forme d'un tableau retraçant les mouvements ayant affecté les comptes de provisions ou de dépréciations au cours de l'exercice.

À la colonne 2, doivent être inscrites les provisions ou les dépréciations telles qu'elles apparaissent au bilan de l'exercice précédent (N-1) et à la colonne 5, les sommes figurant au bilan de l'exercice concerné (N).

En colonne 3, sont portées les dotations de l'exercice comptabilisées en classe 6 et en colonne 4, les reprises de l'exercice comptabilisées en classe 7.

Les provisions sont ventilées en provisions réglementées (compte 145) et en provisions pour risques et charges (comptes 15).

Les dépréciations sont ventilées entre celles relatives aux immobilisations (comptes 29), aux stocks (compte 39), aux créances (comptes 49) et à la trésorerie (compte 59).

Une ventilation des dotations et des reprises (colonnes 3 et 4) est effectuée en bas de tableau (rubrique « renvois ») selon que les provisions et les dépréciations relèvent de l'exploitation, du financier ou de l'exceptionnel.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 7

ANNEXE V

Désignation de l'office

Exercice

Tableau n°7

TABLEAU DES PROVISIONS
ET DES DÉPRÉCIATIONS

NATURE DES PROVISIONS 1	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE 5
Amortissements dérogatoires				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Provisions pour litiges				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes sur contrats				
Provisions pour pensions et obligations similaires				(3)
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL II			(2)	
DÉPRÉCIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières				
TOTAL III				
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Approvisionnements				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
TOTAL IV				
CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Clients-autres activités				
Débiteurs divers				
Autres actifs à court terme				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + VI)		(1)	(1)	

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- d 'Exploitation		
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises de provisions utilisées		
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			

(*) Exemples: reprise de provisions pour litige devenues sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc. (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

ANNEXE N° 5 (suite)

TABLEAU 8 : ÉTAT DES DETTES

L'état des dettes a pour objet de présenter l'état des échéances de dettes sous la forme d'un tableau en distinguant les dettes à un an au plus, à plus d'un an et cinq ans au plus, et à plus de cinq ans.

Les soldes des comptes mentionnés en colonne 1 doivent être portés en colonne 3 pour leur montant au bilan suivant la balance définitive des comptes arrêtés au 31 décembre de l'année concernée.

Ces soldes sont ventilés suivant leur échéance en colonne 4, 5 et 6, le total de ces trois colonnes étant obligatoirement égal au montant figurant en colonne 3. Les échéances à un an au plus sont inscrites en colonne 4.

À titre d'exemple, un emprunt dont le capital restant dû au 31 décembre 1996 s'élève à 1 million d'euros et dont les échéances de remboursement sont arrêtées au 30 septembre de chaque année, sera porté pour cette somme en colonne 3 de cet état pour l'année 2006.

Si le remboursement de cet emprunt s'effectue sur la base de 100.000 € par an, un montant de 100.000 € correspondant à l'amortissement 2007 sera mentionné en colonne 4. À la colonne 5 sera porté un montant de 400.000 € correspondant au remboursement en capital de 2008 à 2011 et à la colonne 6, sera inscrit un montant de 500.000 € pour les années 2009 à 2016.

Enfin, le plan comptable général prévoit de faire figurer en colonne 7, la part des dettes garanties par des sûretés réelles figurant en colonne 3 du tableau.

TABLEAU 9 : ÉTAT DES CRÉANCES

L'état des créances présente l'état des échéances à un an au plus et à plus d'un an.

Les soldes des comptes mentionnés pour chacune des rubriques doivent être portés en colonne 2 pour leur montant brut au bilan suivant la balance définitive des comptes arrêtés au 31 décembre de l'année concernée.

Ces soldes sont ventilés suivant leur échéance en colonne 3 et 4. Le total de ces deux colonnes est obligatoirement égal au montant figurant en colonne 2.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 8

ANNEXE V

Désignation de l'office

Exercice

Tableau n° 8

ÉTAT DES DETTES

N° DE COMPTE 1	ÉTAT DES DETTES 2	MONTANT NET AU BILAN 3	À UN AN AU PLUS 4	À PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS 5	À PLUS DE CINQ ANS 6 (3-4-5)	DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES 7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunt auprès des établissements de crédits (1) (2)					
165	Dépôts et cautionnement reçus			Non ventilable : (3)		
166	Participation des salariés aux résultats					
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)					
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881	Intérêts courus non échus sur emprunts en cours d'amortissements					
16882	Intérêts courus capitalisables					
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières dont emprunts remboursables <i>in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations					
401 à 408	Fournisseurs et compte rattachés					
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés					
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
44	État et autres collectivités publiques :					
46	Créditeurs divers :					
47	Comptes transitoires ou d'attente					
TOTAL II						
487	Produits constatés d'avances :					
	4871 - Sur exploitation					
	4872 - Sur vente de lots en cours					
	4873 - Rémunération des frais de gestion PAP					
	4878 - Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III) (4)						

RENOIS	
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice
	Emprunts remboursés en cours d'exercice
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 9

ANNEXE V

Désignation de l'office

Exercice

Tableau n° 9

ÉTAT DES CREANCES

N° de compte	ÉTAT DES CRÉANCES	MONTANT NET AU BILAN	À UN AN AU PLUS	À PLUS D'UN AN
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISÉ				
26 - Titres de participation et créances rattachées		0,00	0,00	0,00
271 / 272 - Titres immobilisés		0,00	0,00	0,00
274 / 275/ 276 - Immobilisations financières diverses		0,00	0,00	0,00
278 - Prêts pour accession et amélioration		0,00	0,00	0,00
TOTAL I		0,00	0,00	0,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409 - Fournisseurs débiteurs		0,00	0,00	0,00
411 - Locataires et organismes payeurs d'APL		0,00	0,00	0,00
416 - Locataires douteux ou litigieux		0,00	0,00	0,00
412 / 414 / 415 / 418 - Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés		0,00	0,00	0,00
42 - Personnel et comptes rattachés		0,00	0,00	0,00
43 - Sécurité sociale et autres organismes sociaux		0,00	0,00	0,00
44 - État et collectivités publiques : (1)		0,00	0,00	0,00
46 - Débiteurs divers : (1)		0,00	0,00	0,00
47 - Comptes transitoires ou d'attente		0,00	0,00	0,00
TOTAL II		0,00	0,00	0,00
486 - Charges constatées d'avances		0,00	0,00	0,00
TOTAL III		0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)		0,00	0,00	0,00

(I) RENVOIS		
Dont subventions d'investissement à recevoir		0,00
subventions d'exploitation à recevoir		0,00
TVA		0,00

ANNEXE N° 5 (suite)

TABLEAU 10 : ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

Dans l'état actuel de la réglementation, les offices sont habilités à souscrire ou acquérir des parts ou actions émises par les « sociétés d'habitation à loyer modéré » (soit, SA HLM, SA Coopératives HLM et coopératives d'intérêt collectif,...), les SEM, les SCI désignées réglementairement.

Pour chacun des postes concernés, l'office devra rechercher dans les comptes arrêtés au 31 décembre de l'année, les montants relatifs aux entreprises liées, aux participations et les montants représentés par des effets de commerce.

Une société est considérée comme liée lorsqu'elle est contrôlée à plus de 50 % (société filiale) alors que les participations relèvent d'un pourcentage de contrôle compris entre 10 et 50 %.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 10

ANNEXE V

Désignation de l'office :

Exercice

Tableau n° 10

**ÉLÉMENTS RELEVANT
DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**

Postes concernés	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles l'office a un lien de participation	Créances et dettes représentées par des effets de commerce
1	2	3	4
BILAN :			
- Immobilisations financières :			
- Créances diverses			
- Dettes financières :			
- Dettes diverses :			
COMPTE DE RÉSULTAT :			
- Charges financières			
- Produits financiers			

ANNEXE N° 5 (suite)

TABLEAU 11 : TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Le plan comptable prévoit d'indiquer la liste des sociétés dans lesquelles l'office détient au moins 10 % des actions.

Lorsque cette participation est de plus de 50 %, elle doit figurer en rubrique "filiales" (lignes A à J).

Lorsqu'elle est comprise entre 10 et 50 %, la participation doit être détaillée en rubrique "Participations" (lignes K à T).

Pour chaque entreprise avec laquelle l'office a un lien de participation, il convient d'indiquer la dénomination et le siège social.

L'ensemble des renseignements demandés colonnes 5 à 11 est issu des comptes arrêtés au 31 décembre de l'année concernée.

La rubrique " Observations" doit être utilisée :

- pour indiquer le montant des dépréciations constituées sur les titres détenus et les prêts et avances consentis ;
- si la date de clôture de l'exercice de la participation ne coïncide pas avec celle de l'exercice de l'office ;
- pour fournir toute information complémentaire notamment au niveau des engagements hors bilan.

Dans tous les cas d'utilisation de la rubrique "Observations", il est recommandé de rappeler à chaque fois la lettre de référence (A à T).

Tableau n°11

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières	CAPITAL	RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU avant affectation	QUOTE-PART DU CAPITAL DÉTENU (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS		PRÊTS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'OFFICE ET NON ENCORE REMBOURSES	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNÉES PAR L'OFFICE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ÉCOULÉ	RÉSULTAT (EXCÉDENT OU DÉFICIT) DU DERNIER EXERCICE CLOS	DIVIDENDES ENCAISSÉS PAR L'OFFICE AU COURS DE L'EXERCICE	
Filiales et participations	1	2	3	4	BRUTE 5	NETTE 6	7	8	9	10	11
Filiales et participations :											
- Filiales											
A XXX	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B											
C											
D											
E											
F											
G											
H											
I											
J											
- Participations											
K XXX	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L											
M											
N											
O											
P											
Q											
R											
S											
T											
Autres filiales ou participations											
- Filiales non reprises ci-dessus					0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
- Participations non reprises ci-dessus					0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
TOTAL					0,00	0,00	0,00	0,00			0,00

Observations :

[illegible]

ANNEXE N° 5 (suite)

TABLEAU 12 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Ce tableau est supprimé car le détail des comptes 201 « Frais d'établissement », 203 « Frais de recherche et de développement », 205 « Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires » et 208 « Autres immobilisations incorporelles » est disponible dans l'état de l'actif (annexe VII).

ANNEXE N° 5 (suite)

**TABLEAU 13 : ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS FONGIBLES
DE L'ACTIF CIRCULANT**

Ce tableau a pour objet d'indiquer, pour chaque poste d'éléments fongibles de l'actif circulant, la différence entre :

- d'une part, leur évaluation suivant la méthode pratiquée ;
- d'autre part, leur évaluation sur la base du dernier prix du marché connu à la clôture des comptes.

Cette information extra-comptable ne sera fournie que lorsque la différence entre ces deux valeurs est importante au bilan.

La valeur nette à faire figurer pour chacun des comptes concernés est la valeur d'entrée au bilan, corrigée des dépréciations éventuelles.

**TABLEAU 14 : VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTÉS
PENDANT L'EXERCICE**

Ce tableau a pour objet de faire apparaître les frais directement attribuables à l'acquisition des immobilisations (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables,...) qui, en application de l'article R. 423- 41 (offices) ou R. 423-21 (OPAC) du Code de la construction et de l'habitation, ont été intégrés dans le coût d'entrée à l'actif des immobilisations acquises ou créées au cours de l'exercice.

Cette annexe est servie à partir des informations figurant dans la comptabilité de l'ordonnateur.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableaux 13 et 14

ANNEXE V

Désignation de l'office

Exercice

Tableau n° 13

ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS FONGIBLES
DE L'ACTIF CIRCULANT

NATURE DES ÉLÉMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DÉPRÉCIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables :				
TOTAL I				
50 - Valeurs mobilières de placement :				
TOTAL II				
TOTAL (I+II)				

Tableau n° 14

VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS
D'ACQUISITION IMPUTÉS PENDANT L'EXERCICE

Remarque : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont analysés au niveau du compte sur lequel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains	XXX XXX XXX Divers (montants non significatifs)	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00
213 / 214 - Constructions	XXX XXX XXX Divers (montants non significatifs)	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00
231 - Immobilisations corporelles en cours	XXX XXX XXX Divers (montants non significatifs)	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00
31 - Terrains à aménager	XXX XXX XXX Divers (montants non significatifs)	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00
33 - Immeubles en cours	XXX XXX XXX Divers (montants non significatifs)	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00
35 - Immeubles achevés	XXX XXX XXX Divers (montants non significatifs)	0,00 0,00 0,00 0,00	0,00
TOTAL			0,00

ANNEXE N° 5 (suite)

**TABLEAU 15 : INCORPORATION DES COUTS INTERNES ET DES FRAIS
FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LE COMPTE DE PRODUCTION IMMOBILISÉE**

Dans ce tableau, l'office doit faire figurer, pour chacune des opérations concernées, le montant des coûts internes et des frais financiers imputés au cours de l'exercice dans le coût de production des immobilisations.

Il est rappelé que seuls les intérêts courus pendant la période de construction sont immobilisés quelle que soit la nature du financement.

Pour l'ensemble des imputations indirectes, il convient de se référer au compte 72 " Production immobilisée ".

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 15

ANNEXE V

Désignation de l'office

Exercice

Tableau n° 15

**INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE
DANS LA PRODUCTION IMMOBILISÉE**

N° INVENTAIRE	OPÉRATIONS	COÛTS INTERNES (1) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MÊME (3) (Compte 7223)	TOTAL
	1	2	3	4	5
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
XXX	XXX	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		0,00	0,00	0,00	0,00

RAPPEL : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels

Préciser ci-après les méthodes de calcul :

(2) Justifier l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé

Rappel : Seul les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ;

ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66 et transférés en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer la nature des travaux et prestations dont il s'agit

ANNEXE N° 5 (suite)

**TABLEAU 16 : INCORPORATIONS DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS
INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

Dans ce tableau, l'office doit faire figurer par nature de programme en stock, le montant des frais financiers et des coûts internes imputés au cours de l'exercice, au coût de production des stocks.

En ce qui concerne les frais financiers, il convient de rappeler que seuls les frais financiers externes peuvent être imputés au coût de production et ce, jusqu'à la déclaration d'achèvement des travaux.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 16

ANNEXE V

Désignation de l'office

Exercice

Tableau n° 16

**INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPÉCIFIQUES À UNE OPÉRATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPÉCIFIQUES À UNE SEULE OPÉRATION (1) 3	COÛTS INTERNES (2) 4	TOTAL 5
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00	0,00	0,00	0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente	0,00	0,00	0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)	0,00	0,00	0,00	0,00
337 - Autres travaux en cours (3)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	0,00	0,00	0,00	0,00

RAPPEL : la non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle. Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable .

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

ANNEXE N° 5 (suite)

TABLEAU 17 : RATTACHEMENT DES CHARGES ET DES PRODUITS À L'EXERCICE
(charges à payer, produits à recevoir)

En application des règles du plan comptable général, les charges à payer et produits à recevoir recensés à la clôture de l'exercice sont comptabilisés dans des comptes rattachés, à des comptes principaux, en fonction de leur nature.

Pour chacun des comptes rattachés énumérés sur le tableau, l'office devra indiquer le solde au 31 décembre N.

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 17

ANNEXE V

Désignation de l'office :

Exercice

Tableau n° 17

RATTACHEMENT DES CHARGES ET DES PRODUITS À L'EXERCICE

CHARGES À PAYER (sauf intérêts courus)

N° DE COMPTE	LIBELLÉS	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs	0,00	
4282 -4284 4286	Personnel	0,00	
4386	Organismes sociaux	0,00	
4486	État	0,00	
4686	Divers	0,00	
TOTAL		0,00	

PRODUITS À RECEVOIR

N° DE COMPTE	LIBELLÉS	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
418	Locataires	0,00	
4287	Personnel	0,00	
4387	Organismes sociaux	0,00	
4487	État	0,00	
4687	Divers	0,00	
TOTAL		0,00	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS :

Détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

ANNEXE N° 5 (suite)

TABLEAU 18 : PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES À UN AUTRE EXERCICE

Ce tableau fournit des précisions sur les « comptes de régularisation », compte 48.

Les sommes à mentionner colonne 5 du tableau « Charges à répartir » et colonne 2 des rubriques « Charges et produits constatés d'avance », doivent correspondre aux soldes des comptes 481, 486 et 487 au 31 décembre de l'année concernée.

La mention suivante, relative aux intérêts compensateurs, doit obligatoirement être reportée dans la rubrique du compte 481 :

« Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de ...€ comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 « Charges différées - intérêts compensateurs » pour un montant de ...€. En effet, l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L 411-2 du CCH à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article 351-2 du CCH. Conformément aux dispositions de l'article 38, l'office a inscrit au débit du compte 4813 « Charges différées-Intérêts compensateurs » un montant de€ correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos. Il l'a crédité d'un montant de€ par le débit du compte 6863 « Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir » pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité. »

Les organismes HLM peuvent maintenir les intérêts compensateurs à ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements d'emprunts concernés (cf. commentaire des comptes 4813 et 7963).

ANNEXE N° 5 (suite) : Tableau 18

ANNEXE V

Désignation de l'office :

Exercice

Tableau n° 18

PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES À UN AUTRE EXERCICE**COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF****481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices**

NATURE	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4)	Durée d'amortissement (a)
1	2	3	4	5	6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Intérêts compensateurs (c) (comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autres (détailler si significatifs)					
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005.

(c) IC pour les emprunts concernés (emprunts antérieurs au 31/12/2004).

Observations sur les méthodes d'amortissement :

486 - Charges constatées d'avance

NATURE	MONTANT	OBSERVATIONS
1	2	3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)		
Autres (détailler si significatif) :		
TOTAL	0,00	

COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF**487 - Produits constatés d'avance**

NATURE	MONTANT	OBSERVATIONS
1	2	3
Produits des ventes sur lots en cours (b)		
Autres (détailler si significatif) :		
TOTAL		

	ADDITIONS DE L'EXERCICE	REDUCTIONS DE L'EXERCICE
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés	0,00	0,00
Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00

TABLEAU 19 : TRANSFERTS DE CHARGES

La totalité des opérations inscrites au compte 79 « Transferts de charges » doit être détaillée.

Les soldes des comptes à mentionner sur ce tableau sont extraits de la balance générale arrêtée au 31 décembre de l'année concernée.

Désignation de l'office :

Exercice

Tableau n° 19

TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation	Transfert de charges financières	Transfert de charges exceptionnelles
	(c /791)	(c/796)	(c/797)
<u>... En charges à répartir (c/ 481)</u>	0,00	0,00 (1)	
<u>... En comptes de tiers</u>	0,00	0,00	0,00
<u>... En charges d'exploitation</u>	0,00	0,00	0,00
<u>... En charges financières</u>	0,00		0,00
<u>... En charges exceptionnelles</u>	0,00	0,00	
[dont frais sur ventes... C/ 67182] (2)	[0,00]		
TOTAL	0,00	0,00	0,00

(1) Il s'agit ici des intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

Cette possibilité de transfert est limitée au cas des emprunts à intérêts compensateurs existants au 31 décembre 2004.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés,...) :

ANNEXE N° 5 (suite)

**TABLEAU 20 : TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES ET
PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS**

Il est rappelé que les comptes de charges et de produits sur exercices antérieurs sont soldés en fin d'exercice par virement en compte de charges et produits par nature.

Les sommes qui doivent figurer sur ce tableau correspondent donc aux soldes des comptes 672 et 772 avant écritures de transfert.

Tableau n° 20

**TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS**

672 - Charges sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT
	récupérable	non récupérable	
1	2	3	3
Détail des charges :			

ANNEXE N° 5 (suite)

**TABLEAU 21 : TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES ET
PRODUITS EXCEPTIONNELS**

L'office fournit le détail de l'ensemble des opérations inscrites au comptes 67, 68, 77 et 78 suivant la ventilation prévue sur le tableau.

Le total des comptes analysés doit correspondre au montant global des charges et des produits exceptionnels figurant au compte de résultat de l'année concernée.

Il est rappelé que les comptes 672 et 772 doivent être soldés à la clôture de l'exercice et ne figurent donc pas sur cet état.

ANNEXE N° 5 (suite) :

ANNEXE V

Tableau n° 21

Désignation de l'office :

Exercice

**TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS**

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		0,00
XXX	0,00	
XXX	0,00	
XXX	0,00	
Divers : montants non significatifs	0,00	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés (1)		0,00
- Cessions (2)	0,00	
XXX	0,00	
Divers : montants non significatifs	0,00	
- Démolitions, sorties de composants, mises au rebut	0,00	
XXX	0,00	
Divers : montants non significatifs	0,00	
678 - Autres (1) (2)		0,00
XXX	0,00	
XXX	0,00	
Divers : montants non significatifs	0,00	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciat. et provisions		0,00
Amortissements dérogatoires	0,00	
Autres (1)	0,00	
XXX	0,00	
XXX	0,00	
XXX	0,00	
TOTAL	0,00	0,00

II - PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		0,00
XXX	0,00	
XXX	0,00	
Divers : montants non significatifs	0,00	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		0,00
XXX	0,00	
XXX	0,00	
Divers : montants non significatifs	0,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat	0,00	0,00
	0,00	
	0,00	
778 - Autres (1)		0,00
XXX	0,00	
XXX	0,00	
Divers : montants non significatifs	0,00	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Amortissements dérogatoires	0,00	
Autres (1)	0,00	
XXX	0,00	
XXX	0,00	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
XXX	0,00	
XXX	0,00	
TOTAL	0,00	0,00

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

ANNEXE N° 5 (suite)

TABLEAU 22 : RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

Il s'agit ici d'une information globale afférente à l'ensemble des personnes appartenant aux organes d'administration et de direction de l'organisme d'HLM, que ces personnes soient ou non rémunérées. Dans ce dernier cas, seuls doivent figurer leurs remboursements de frais.

TABLEAU 23 : EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATÉGORIE

En colonne 2, l'effectif au 31 décembre inclut les personnes non salariés de l'office mises à disposition par un autre organisme ou groupement (GIE, association, etc.) ou l'équivalent en effectif, des frais de personnel communs refacturés par un autre organisme ou groupement. À l'inverse, les effectifs refacturés par l'office à d'autres organismes seront inscrits dans la colonne 3 prévue à cet effet.

Les salariés à temps partiel doivent figurer en colonnes 2 et 4, en proportion de leur temps de travail effectif par rapport à la durée conventionnelle ou légale du travail.

En colonne 4, l'effectif moyen d'une année est constitué par la moyenne arithmétique de l'effectif à la fin de chacun des trimestres civils de l'année.

ANNEXE V

Désignation de l'office :

Exercice

Tableau n° 22 : RÉMUNÉRATIONS et FRAIS DES DIRIGEANTS

CATÉGORIES 1	MONTANT GLOBAL DES RÉMUNÉRATIONS 2	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSÉS 3
Organes d'administration	0,00	0,00
Organes de direction	0,00	0,00

Tableau n° 23 : EFFECTIFS MOYEN et VENTILATION PAR CATÉGORIE

CATÉGORIES 1	Effectif au 31 décembre 2	dont régie 3	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
Cadres	0	0	0	0
- Direction & chargés de mission	0		0	0
- Administratifs	0		0	0
- Techniques	0		0	0
- Sociaux				
Employés	0	0	0	0
- Administratifs	0		0	0
- Techniques	0		0	0
- Sociaux				
Ouvriers	0		0	0
Gardiens d'immeubles	0	0	0	0
Effectif total	0	0	0	0

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR L'OFFICE

Cette annexe se compose de trois fiches qui donnent, d'une part, des informations générales, d'autre part, des précisions concernant le patrimoine de l'office tant sur les opérations locatives que sur les opérations d'accession à la propriété ainsi que sur ses autres activités.

Fiche n° 1 : identité, conseil d'administration, réserves foncières.

Fiche n° 2 : parc locatif, évolution du parc locatif au cours de l'exercice, activité de construction et de réhabilitation, vacance.

Fiche n° 3 : âge du patrimoine, accession à la propriété (production, stocks, financement par types d'emprunts), autres activités.

ANNEXE N° 6 (suite)

ANNEXE VI

Désignation de l'office :

Exercice

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Fiche 1

1. IDENTITÉ (au 31 décembre)

• Nom et statut juridique de l'organisme : (le cas échéant, nom précédent) (1) :	XXX XXX	N° SIRET								
• Siège social (adresse, téléphone, fax) :	XXX									
• Bureaux (adresse, téléphone, fax) :	XXX									
• Président :	XXX	Date de prise de fonction :								
• Directeur général ou Directeur (à préciser)	XXX	Date de prise de fonction :								
• Commissaires aux comptes (noms et adresses) (2)	XXX	Année de premier mandat avec l'organisme :								
• Date de constitution de l'office :	XXX									
• Transformation et extension de compétences (à préciser) - date et objet :		XXX								
• Compétence territoriale actuelle :	XXX									
• Conventionnement global de patrimoine : date de signature	XXX	date de fin de convention.....								
• Autres conventions globales avec l'État : Objet :	XXX	date de signature :	XXX	date de fin :	XXX					
• Appartenance à un groupement de fait ou de droit (à préciser) - nom, forme :		XXX								
	Autres membres du groupement :	XXX								
		XXX								

2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

NOM	ADRESSE	ACTIVITÉ OU PROFESSION	DATE DE NAISSANCE	DATE D'ENTRÉE AU CONSEIL	DATE D'EXPIRATION DU MANDAT ACTUEL	NOM DU REPRÉSENTANT (3)
XXX XXX	XXX XXX	XXX XXX			XXX XXX	XXX XXX

(1) Le changement d'appellation doit obligatoirement être signalé à la Direction de l'Habitat et de la Construction (DGUHC).

(2) A l'exception des OPHLM et des OPAC soumis aux règles de la comptabilité publique.

(3) Pour les administrateurs personnes morales.

RESERVES FONCIÈRES									
Réserves foncières au 31/12 : (en m2)	<table border="1"> <tr> <td>- Réserves pour locatif (compte 21)</td> <td>0x</td> <td rowspan="3">dont acquis pendant l'exercice</td> </tr> <tr> <td>- Stocks non affectés (compte 31)</td> <td>0x</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>0x</td> </tr> </table>	- Réserves pour locatif (compte 21)	0x	dont acquis pendant l'exercice	- Stocks non affectés (compte 31)	0x	TOTAL	0x	
- Réserves pour locatif (compte 21)	0x	dont acquis pendant l'exercice							
- Stocks non affectés (compte 31)	0x								
TOTAL	0x								
Valeur comptable (en €)									
Utilisation pendant l'exercice : (en m2)	<table border="1"> <tr> <td>- Pour opérations locatives</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Pour opérations d'accession</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Vente à des tiers</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> </tr> </table>	- Pour opérations locatives		- Pour opérations d'accession		- Vente à des tiers		TOTAL	
- Pour opérations locatives									
- Pour opérations d'accession									
- Vente à des tiers									
TOTAL									

ANNEXE N° 6 (suite)

ANNEXE VI

Désignation de l'office :

Exercice

3. PARC LOCATIF

Fiche n° 2

3.0 Plan Stratégique de Patrimoine :		- date d'approbation par le CA (ou CS) : XXXXXX	- date de dernière actualisation : XXXXXX
Parc au 31 décembre		LOGEMENTS	FOYERS ET RÉSIDENCES en équivalents logts (a)
3.1 Nombre de logements en propriété au 31/12 (b) :		XXX	XXX
dont conventionnés		XXX	XXX
3.2 Ventilation du nombre de logements :			
• en fonction de la nature juridique :			
- en pleine propriété		XXX	XXX
- en bail emphytéotique ou à construction		XXX	XXX
- en affectation		XXX	XXX
- en bail à réhabilitation		XXX	XXX
• en fonction du type de logement			
- individuel		XXX	XXX
- collectif		XXX	XXX
• en fonction du type de gestion :			
- gérés en direct		XXX	XXX
- gérés par des tiers		XXX	XXX
3.3 Surface totale des logements (en m²) :			
• Surface habitable :		XXX	
• Surface utilisée comme base de calcul des loyers (c) :		XXX	
SC			
SU			
SH			
3.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic) au 31/12 :		XXX	XXX
3.5 Nombre d'APL gérés au 31-12 :		XXX	XXX
3.6 Patrimoine locatif divers au 31/12 :			
Garages et stationnement (nombres de places) :		XXX	
Locaux commerciaux (bureaux, surfaces commerciales) (m²) :		XXX	
Autres locaux (m²) :		XXX	

(a) Résidences pour étudiants, foyers, et résidences sociales.

(b) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.

(c) Surface corrigée (SC) ou surface utile (SU) ou surface habitable (SH) (selon les logements concernés).

4. ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE

Evolutions de la rubrique 3.1		LOGEMENTS	FOYERS ET RÉSIDENCES en équivalents logts (a)
4.1 Logements neufs achevés dans l'année	+	XXX	XXX
4.2 Acquisitions - améliorations mises en service dans l'année	+	XXX	XXX
4.3 Acquisitions effectuées dans l'année (sauf acquisition - amélioration)	+	XXX	XXX
4.4 Ventes	-	XXX	XXX
dont - ventes HLM à personnes physiques		XXX	XXX
- ventes à organismes HLM		XXX	XXX
- ventes aux locataires		XXX	XXX
- autres ventes		XXX	XXX
4.5 Démolitions	-	XXX	XXX
4.6 Transformations	+/-	XXX	XXX
dont - stocks accession transférés en immobilisations achevées		XXX	XXX
- autres transformations		XXX	XXX
4.7 (= 4.1 à 4.6) Variation de l'exercice		XXX	XXX

5. ACTIVITÉ DE CONSTRUCTION ET DE RÉHABILITATION

	LOGEMENTS	FOYERS ET RÉSIDENCES en équivalents logts (a)
5.1 Constructions		
5.11 - Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)	XXX	XXX
5.12 - Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)	XXX	XXX
5.13 - Constructions en cours au 31/12 (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)	XXX	XXX
5.14 - Constructions livrées pendant l'exercice (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)	XXX	XXX
5.15 - logements locatifs terminés depuis l'origine	XXX	XXX
5.16 - Acquisition - amélioration (terminées depuis l'origine)		
5.2 Réhabilitations		
5.21 - Parc réhabilité (nombre de logements ayant été réhabilités au moins une fois depuis l'origine)	XXX	XXX
5.22 - Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	XXX	XXX
5.23 - Dans le cadre du conventionnement (PALULOS + conventionnement)	XXX	XXX
dont les mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	XXX	XXX

6. VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 3.1)		LOGEMENTS	FOYERS ET RÉSIDENCES en équivalents logts (a)
6.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (a)		XXX	XXX (c)
dont - vacants techniques (b)		XXX	XXX
- vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques)		XXX	XXX
- vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)		XXX	XXX
6.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1 ^{ère} location)		XXX	XXX (c)

(a) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf. 6.2.).

(b) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée,...

(c) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.

ANNEXE N° 6 (suite et fin)

ANNEXE VI

Désignation de l'office :

Exercice

Fiche n° 3

7. ÂGE DU PATRIMOINE

EN FONCTION DE LA DATE RÉELLE D'ACHÈVEMENT DES IMMEUBLES (a)	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES	Total
Nombre de logements terminés - jusqu'en 1948	XXX	XXX	XXX
- entre 1949 et 1960	XXX	XXX	XXX
- entre 1961 et 1970	XXX	XXX	XXX
- entre 1971 et 1980	XXX	XXX	XXX
- entre 1981 et 1990	XXX	XXX	XXX
- entre 1991 et 2000	XXX	XXX	XXX
- entre 2001 et 2005	XXX	XXX	XXX
* - entre 2006 et 2010	XXX	XXX	XXX
* ajouter une ligne par période de cinq ans			
TOTAL (= Tableau 4 rubrique 4.1)	XXX	XXX	XXX
Age moyen du parc (en années)	XXX	XXX	XXX

(a) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de la société.

8. FINANCEMENT PRINCIPAL (PARC LOCATIF + CONSTRUCTIONS EN COURS)

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (a)			CONSTRUCTIONS EN COURS AU 31/12 (b)	Total	
	LOGEMENTS NEUFS réalisés par l'office (d)	ACQUIS (c)	FOYERS ET RESID.		Nb	%
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR,...)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLUS	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLA "Très social" (PLAI, PLALM, PLAH A, PLU,... et LLSS / LLTS (DOM))	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLS, et PLA CFF	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PLI	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
PCL et PAP locatif	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, logements en bail à réhabilitation, en affectation, ...)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
TOTAL	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	100%

(a) Parc de la rubrique 3.1 Tableau 3 - (b) Egal rubrique 5.13 Tableau 5 - (c) Acquis avec ou sans amélioration. - (d) Y compris les logements neufs acquis en VEFA

9. ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE			LOGEMENTS EN DIFFUS			logts en SCI (b)	logts en SC CC (b)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ.-REHA.-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	CCMI	PRESTATION DE SERVICE		
PRODUCTION								
9.1 Terminés depuis l'origine				XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
9.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
9.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
9.4 Acquis dans l'année (résolution, adjudication)				XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
9.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
9.6 Mis en location dans l'année [e]	XXX	XXX	XXX	XXX		(d) XXX	XXX	XXX
STOCKS au 31 décembre								
9.6 Stocks vendus (actes notariés) non livrés	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX		XXX	XXX
Stocks non vendus								
9.7 En cours de réalisation	XXX	XXX	XXX	XXX		XXX	XXX	XXX
9.8 Terminés depuis moins d'un an	XXX	XXX	XXX	XXX		XXX	XXX	XXX
9.9 Terminés depuis plus d'un an	XXX	XXX	XXX	XXX		XXX	XXX	XXX
9.10 Total non vendu (9.8 à 9.10) [c]	XXX	XXX	XXX	XXX		XXX	XXX	XXX
9.11 dont - contrats préliminaires de réservation	[XXX]	[XXX]	[XXX]	[XXX]		[XXX]	[XXX]	[XXX]
9.12 - temporairement loué (sauf location-acces.)	[XXX]	[XXX]	[XXX]	[XXX]		[XXX]	[XXX]	[XXX]
9.13 - en phase locative (location-accession)						[XXX]	[XXX]	[XXX]

(a) Vente en l'état futur d'achèvement ou vente à terme (et acquisitions (9.4)) - (b) Nombres au prorata des participations au capital des SCI et des SCC. - (c) 9.11 > ou = 9.12 + 9.13 + 9.14

(d) Levées d'option d'achat intervenues dans l'année. [e] Transferts en immobilisation, et (location-accession) entrées en phase locative

NOMBRE DE LOGEMENTS	Nombre de logements réalisés depuis l'origine	Nombre de logements terminés pendant l'exercice N	Prévisions pour l'exercice N+1
TYPE DE FINANCEMENT DES CONSTRUCTIONS			
9.14 Régime 1966	XXX	XXX	XXX
9.15 Régime 1970	XXX	XXX	XXX
9.16 P.A.P. neuf	XXX	XXX	XXX
9.17 P.A.P. acquisition - amélioration	XXX	XXX	XXX
9.18 P.C. neuf	XXX	XXX	XXX
9.19 P.C. acquisition - amélioration	XXX	XXX	XXX
9.20 Autres	XXX	XXX	XXX

10. AUTRES ACTIVITÉS AU 31/12

10.1 Activité d'aménageur		10.4 Activité de prêteur	
- Nombre d'opérations en cours au 31/12	XXX	- Nombre de prêts en gestion	XXX
* dont quartiers anciens (OPAH)	[XXX]	dont principaux (accession et vente HLM)	[XXX]
- Nombre d'op. mises en chantier en cours d'exercice	XXX	complémentaires (accession et vente HLM)	[XXX]
- Nombre de logements à réaliser	XXX	autres prêts	[XXX]
10.2 Lotissements		10.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession à la propriété)	
- Nombre d'op. en stocks (terminés et en cours)	XXX	- Nombre de contrats en cours	XXX
- Nombre de lots correspondant	XXX	- Nombre de contrats signés pendant l'exercice	XXX
dont nombre de lots terminés depuis plus d'un an	[XXX]	- Montant de la rémunération (T.T.C.) facturé pendant l'exercice :	XXX
10.3 Hébergement de loisirs à vocation sociale		10.6 Prestations de services diverses	
- Nombre d'opérations achevées depuis l'origine	XXX	- Nombre de contrats en cours	XXX
soit en nombre de lits correspondants	XXX	- Nombre de contrats signés pendant l'exercice	XXX
- Nombre d'op. en chantier (ordre de service donné)	XXX	- Montant de la rémunération (T.T.C.) facturé pendant l'exercice :	XXX
soit en nombre de lits correspondants	XXX	10.7 Syndic de copropriété	
		- Nombre de copropriétés gérées au 31-12 à l'Office	XXX
		- Nombre de lots	XXX
		dont lots appartenant à l'Office	XXX
		à des tiers	XXX

ÉTAT DE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIF

Cet état recense les immobilisations de l'organisme et reprend les amortissements pratiqués.

Les informations contenues dans cet état doivent être concordantes avec la comptabilité (concordance avec les soldes des comptes de bilan concernés).

Les données de l'état de l'actif doivent, en toute logique, concorder avec celles figurant dans l'inventaire tenu par l'ordonnateur.

Cette correspondance repose largement sur la qualité des échanges d'informations entre l'ordonnateur et le comptable et sur la base de l'attribution par l'ordonnateur d'un numéro d'inventaire aux actifs immobilisés. Ainsi, l'ensemble des informations patrimoniales relatives aux mouvements enregistrés sur les immobilisations doit être transmis par l'ordonnateur au comptable.

L'attribution d'un numéro d'inventaire par l'ordonnateur

Attribué lors de l'entrée de l'immobilisation au bilan de l'office, le numéro d'inventaire va permettre de suivre tous les événements relatifs à la vie d'une immobilisation jusqu'à la sortie du bien du patrimoine de l'office.

Lorsque ces événements s'enregistrent par opérations d'ordre budgétaires, les titres et les mandats nécessaires au passage de ces opérations devront *systématiquement* faire référence au numéro d'inventaire : il en va ainsi notamment des opérations d'acquisition, de cessions, de remplacements de composants, des amortissements et le cas échéant des dépréciations.

Pour les opérations patrimoniales d'ordre non budgétaires (exemple : transferts des travaux terminés aux comptes d'immobilisations définitifs), la mise à jour de l'état de l'actif est effectuée par le comptable au vu des informations papier transmises par l'ordonnateur (certificat administratif, délibération, procès-verbal de réception...).

Le numéro d'inventaire, rappelé à chaque mouvement patrimonial affectant une immobilisation, permet ainsi de suivre l'évolution historique de l'immobilisation.

Caractéristiques du numéro d'inventaire

Le numéro d'inventaire est un identifiant numérique ou alphanumérique permettant d'individualiser une immobilisation ou un groupe d'immobilisations. Il est librement attribué par l'ordonnateur.

Un numéro d'inventaire attribué ne peut en aucun cas faire l'objet d'une seconde attribution pour une autre immobilisation ; deux numéros d'inventaire identiques ne peuvent donc apparaître tant à l'inventaire de l'ordonnateur qu'à l'état de l'actif du comptable.

Spécificité des immeubles ventilés en composants

Dans le cas des immeubles ventilés en composants, il convient d'attribuer un numéro d'inventaire différent pour chaque composant.

Cependant, l'état de l'actif décrit l'immeuble dans son ensemble, en globalisant les caractéristiques de tous les composants le constituant (cumul des valeurs d'origine, des amortissements, des dépréciations et des valeurs nettes comptables).

ANNEXE N° 7 (suite)

Pour permettre cette présentation par immeuble, il convient d'indiquer, dans le cadre des échanges d'information dématérialisés, pour chaque composant élémentaire¹, outre son propre numéro d'inventaire, le numéro d'inventaire du composant principal de rattachement.

Dans l'application RCT, le module Indigo-inventaire (prochainement disponible) peut ainsi faire le lien entre un immeuble et les différents composants qui le composent à partir du numéro d'inventaire du composant principal renseigné à l'appui de chaque composant élémentaire.

Modalités pratiques de transmission des informations

L'ordonnateur doit obligatoirement transmettre au comptable l'ensemble des informations patrimoniales relatives aux mouvements enregistrés sur les immobilisations, qu'ils s'agissent d'opérations budgétaires ou non.

Les informations relatives aux entrées et aux sorties de biens du patrimoine (cession, mise au rebut, démolition,...) doivent être régulièrement transmises par l'ordonnateur au comptable selon une périodicité permettant, d'une part, de procéder aux ajustements budgétaires et comptables nécessaires, et d'autre part, de s'assurer de la concordance des données patrimoniales.

Il est conseillé de prévoir des échanges infra-annuels d'informations patrimoniales.

Cette transmission peut intervenir au fur et à mesure des acquisitions et des cessions d'immobilisations, c'est-à-dire *simultanément au mandatement*, afin de lisser la charge de travail relative à l'ajustement de l'inventaire et de l'état de l'actif. Dans ce cas, l'ordonnateur a la possibilité d'indiquer le numéro d'inventaire sur le corps du mandat (ou du titre de recettes en cas de cession).

Hormis ces transmissions d'informations un état récapitulatif des sorties d'immobilisations doit être adressé au comptable en fin d'exercice. Ce document doit reprendre le numéro d'inventaire des immobilisations concernées.

¹ Est appelé « composant élémentaire » tout composant d'un immeuble autre que le composant principal (structure).

ANNEXE N° 7 (suite)

Fiches constitutives de l'état 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.
- Fiche 7. Immeubles en location-vente et immeubles reçus en affectation.
- Fiche 8. Immobilisations incorporelles en cours.
- Fiche 9. Immobilisations corporelles en cours – Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles.
- Fiche 10. Immobilisations corporelles en cours – Terrains en cours.
- Fiche 11. Immobilisations corporelles en cours (sur sol propre) – comptes 2313.
- Fiche 12. Immobilisations corporelles en cours (sur sol d'autrui) – comptes 2314.
- Fiche 13. Autres immobilisations corporelles en cours – Comptes 2318.
- Fiche 14. Participations et créances rattachées à des participations – Comptes 26.
- Fiche 15. Participations et créances rattachées à des participations – Comptes 27.
- Fiche 16. Autres immobilisations financières - Prêts et autres créances immobilisées.
- Fiche 17. Autres immobilisations financières - Dépôts et cautionnements versés.

Annexe VII

201 - FRAIS D'ÉTABLISSEMENT
203 - FRAIS DE RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT
205 - CONCESSION & DROITS SIMILAIRES
208 - AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)

Fiche n° 1

EXERCICE

[illegible]

(1) Lister tous les baux.
(a) Reprendre la ventilation du plan comptable.
(b) Date d'acquisition ou de mise en service.
(c) Pour les baux, préciser notamment : date de fin de bail, nombre de logements, provenance,.....

Annexe VII

Désignation de l'office

2111 - TERRAINS NUS
2112 - TERRAINS AMENAGÉS
2113 - TERRAINS LOUÉS
2115 - TERRAINS BATIS

Fiche n° 2

EXERCICE

[illegible]

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable.

(b) Préciser notamment l'usage actuel du terrain, les terrains acquis gratuitement ou pour un montant symbolique, si plusieurs titres de propriété sont associés à un même numéro d'inventaire....

Fiche n° 3

Désignation de l'office

EXERCICE

[illegible]

Annexe VII

Désignation de l'office

Fiche n° 4

21311 - IMMEUBLES DE RAPPORT

21315 - BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS

21318 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS

2134 - TRAVAUX D'AMÉLIORATION ⁽¹⁾2135 - AGENCEMENTS ET AMÉNAGEMENTS DES CONSTRUCTIONS ⁽¹⁾⁽²⁾

2138 - VOIRIES ET RÉSEAUX DIVERS - OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

EXERCICE

[illegible]

(1) Compte en voie d'extinction.

(2) Rappel : ce compte ne concerne pas les immobilisations locatives.

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable. Pour les immeubles ventilés par composants, indiquer le compte racine (ex : 21311).

(b) N° d'inventaire du composant principal pour les immeubles ventilés par composants.

(c) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

(d) Date d'acquisition ou de mise en service.

(e) Exemples : type de financement, type de logement, foyer, ...

Annexe VII

Fiche n° 5

21411 - IMMEUBLES DE RAPPORT
21415 - BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS
21418 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS
2144 - TRAVAUX D'AMÉLIORATION ⁽¹⁾
2145 - AGENCEMENTS ET AMÉNAGEMENTS DES CONSTRUCTIONS ⁽¹⁾⁽²⁾
2148 - VOIRIES ET RÉSEAUX DIVERS - OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

EXERCICE

[illegible]

(2) Rappel : ce compte ne concerne pas les immobilisations locatives.

(b) N° d'inventaire du composant principal pour les immeubles ventilés par composants.

(c) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

(d) Date d'acquisition ou de mise en service.

(e) Exemples : type de financement, type de logement, foyer, ...

Annexe VII

215 - INSTALLATIONS TECHNIQUES
218 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Fiche n° 6

EXERCICE

[illegible]

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable.
(b) Date d'acquisition ou de mise en service.

Annexe VII

Désignation de l'office

221 - IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE

Fiche n° 7

222 - IMMEUBLES RECUS EN AFFECTATION

EXERCICE

2221 - IMMEUBLES RECUS EN AFFECTATION

2224 - TRAVAUX SUR IMMEUBLES RECUS EN AFFECTATION

[illegible]

[illegible]

(b) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

Fiche n° 9

Désignation de l'office

238 - AVANCES ET ACOMPTES VERSÉS SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES

EXERCICE

[illegible]

(a) Au vu des pièces justifiant l'exécution des travaux, le compte 238 sera soldé et le montant sera viré par opération d'ordre budgétaire au compte d'immobilisation en cours concerné. Le numéro d'inventaire attribué originellement aux avances et acomptes peut être conservé pour l'immobilisation correspondante.

Annexe VII

Fiche n° 10

Désignation de l'office

2312 - TERRAINS EN COURS

EXERCICE

[illegible]

(a) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

Annexe VII

Désignation de l'office

231311 - IMMEUBLES DE RAPPORT
231315 - BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS
231318 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS
23138 - VOIRIES, RÉSEAUX DIVERS & OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

Fiche n°11

EXERCICE

[illegible]

(a) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

[b] "C" pour les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration, "I" pour les interventions sur le parc existant (additions ou remplacement de composant).

[c] Préciser la date de l'ordre de service.

(d) Préciser le mois et l'année.

(e) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

Annexe VII

Désignation de l'office

231411 - IMMEUBLES DE RAPPORT

231415 - BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS

231418 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS

23148 - VOIRIES, RÉSEAUX DIVERS & OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

Fiche n°12

EXERCICE

[illegible]

(a) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

[b] "C" pour les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration, "I" pour les interventions sur le parc existant (additions ou remplacement de composant).

[c] Préciser la date de l'ordre de service.

(d) Préciser le mois & l'année.

(e) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

Annexe VII

Désignation de l'office

23181 - INSTALLATIONS GÉNÉRALES, AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS DIVERS

Fiche n° 13

23182 - MATÉRIEL DE TRANSPORT

23183 - MATÉRIEL DE BUREAU ET MATÉRIEL INFORMATIQUE

23184 - MOBILIER

EXERCICE

23188 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES DIVERSES

N° DE COMPTE	N° D'INVEN- TAIRE	DÉSIGNATION DU MATÉRIEL OU DESCRIPTION DE L'IMMOBILISATION	DATE DE DÉBUT DE TRAVAUX	DÉPENSES COMPTABILISÉES			CUMUL DES DÉPRÉCIATIONS	OBSERVATIONS
				AU COURS DES EXERCICES ANTÉRIEURS	AU COURS DE L'EXERCICE (a)	TOTAL (5 + 6)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
TOTAL								

(b) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

Fiche n° 14

EXERCICE

[illegible]

Fiche n° 15

272 - TITRES IMMOBILISÉS (droit de créances)

EXERCICE

ANNEXE N° 7 (suite) : Fiche 15

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Annexe VII

Désignation de l'office

274 - PRÊTS
 276 - AUTRES CRÉANCES IMMOBILISÉES (a)
 278 - PRÊTS POUR ACCESSION ET AMÉLIORATION

Fiche n° 16

EXERCICE

N° DE COMPTE 1	N° D'INVEN- TAIRE 2	NATURE DES PRÊTS 3	MONTANT EN DÉBUT D'EXERCICE 4	MOUVEMENT DE L'EXERCICE		MONTANT À LA FIN DE L'EXERCICE 7	CUMUL DES DÉPRÉCIATIONS 8	VALEUR NETTE COMPTABLE (7-8) 9	OBSERVATIONS 10
				RÉALISATION 5	REMBOURSEMENT 6				
2743		Prêts au personnel							
		SOUS-TOTAL							
2748		Autres prêts							
		SOUS-TOTAL							
274		TOTAL							
2761		Autres créances immobilisées - Créances diverses							
276		TOTAL							
2781		Prêts principaux : - PAP - HLM - A - Ventes HLM - Autres							
2782		Prêts complémentaires							
278		TOTAL							
		TOTAL GÉNÉRAL ...							

(a) Hors intérêts courus (comptes 2768)

Annexe VII

Désignation de l'office

Fiche n°17

275 - DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS

EXERCICE

[illegible]

(a) D "dépôt" et C "cautionnement"

ANNEXE N° 7 bis : État des stocks et des opérations d'accèsion à la propriété

ÉTAT DES STOCKS ET DES OPÉRATIONS D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Cet état est produit par l'ordonnateur et visé par le comptable.

ANNEXE VII bis

Désignation de l'office

Fiche n°1

Exercice

[illegible]

(a) Mois / Année.

(b) Préciser par exemple : Lt (lotissement), R (revente), G (accession groupée), NC (non connu).

(c) Date prévue de sortie du compte 31 (mois/année).

33 - IMMEUBLES EN COURS

(en milliers d'euros hors taxes)

ANNEXE VII bis

Fiche n°2

Exercice

Désignation de l'office :

331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement
332 - Opérations groupées, constructions neuves

333 - Opérations d'acquisition, réhabilitation, revente
334 - Constructions de maisons individuelles (a)
337 - Divers

OPÉRATIONS							PRÉVISIONS				RÉALISATIONS EN FIN D'EXERCICE										RESTE A VENDRE		Dépréciations
N° d'inven-taire	N° de compte	Localisation Désignation	Dates		Lots		PRIX DE REVIENT		PRIX DE VENTE		PRIX DE REVIENT EN FIN D'EXERCICE				VENTES RÉALISÉES AU 31/12								
			Ouverture de chantier (OS)	Date d'achèvement prévue	Nature	Nombre	Prévision initiale	Prévision actualisée	Prévision initiale	Prévision actualisée	Imputé au C/33 (c)	COUTS NON IMPUTES			TOTAL (12 à 15)	ACTES NOTAIRES		RÉSERVATIONS (e)		Nombre (7 -17-19)	Montant (11 -18-20)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
TOTAL																							

(a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau.
(b) L (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux)
(c) Total colonne 12 = compte 33 brut au bilan.
(d) Uniquement les frais financiers sur financements externes qui n'auront pu être imputés au compte 33.
(e) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.

35 - IMMEUBLES ACHEVÉS
(en milliers d'euros hors taxes)

ANNEXE VII bis

Fiche n°3

Désignation de l'office : 351 - Lotissements et terrains aménagés 354 - Constructions de maisons individuelles (a)
352 - Opérations groupées, constructions neuves 357 - Divers
353 - Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente 358 - Logements temporairement loués

Exercice

OPÉRATIONS							PRÉVISIONS				RÉALISATIONS EN FIN D'EXERCICE												RESTE A VENDRE		Dépréciations
N° d'inventaire	N° de compte	Localisation Désignation	Dates		Lots		PRIX DE REVIENT		PRIX DE VENTE		PRIX DE REVIENT EN FIN D'EXERCICE					Coûts des lots vendus sortis des stocks C359	VENTES								
			Ouverture du chantier (OS)	Date d'achèvement des travaux	Nature (b)	Nombre	Initial	Actualisé	Initial	Actualisé	Coût de production C35 (c)	COÛTS NON IMPUTES			TOTAL		ACTES NOTAIRES		RÉSERVATIONS (f)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		
TOTAL																									

(a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau.
(b) L (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux).
(c) Total colonne 12 - Total colonne 17 = comptes 351 à 358.
(d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 35 (notamment intérêts postérieurs à l'achèvement).
(e) La différence entre ce prix de revient total en fin d'exercice et le prix de revient prévisionnel actualisé (col.9) correspond à des charges supplémentaires prévisibles non imputables en compte 35.
(f) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.

37 - IMMEUBLES ACQUIS
PAR RÉSOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION
(en milliers d'euros)

ANNEXE VII bis

Fiche n°4

Exercice

Désignation de l'office :

N° d'inven- taire 1	Désignation Localisation 2	Nature (a) 3	DATES		Prix de vente initial 6	VALEURS AU BILAN C.37			Charges sup- plémentaires prévisibles 10	Prix de revente estimé 11	Résultat final prévu (11 -10-7) 12	Observations (b) 13
			Vente initiale 4	Adjudication ou résolution 5		Valeur brute 7	Dépré- ciation 8	Valeur nette 9				
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
26												
27												
28												
29												
30					TOTAL							

(a) R (résolution) ou A (adjudication).

(b) Préciser par exemple si les logements sont temporairement loués.

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS D'IMMEUBLES
durant l'exercice

ANNEXE VII bis

Fiche n°5

Exercice

Désignation de l'office :

Comptes de stocks	Stocks en début d'exercice	Augmentation de l'exercice				Diminution de l'exercice		Stocks en fin d'exercice	Variations de stocks
		Achats et coûts externes	Imputation indirecte		Virement de poste à poste (a) 6	Virement de poste à poste (a) 7	Sorties de stocks (b) 8		
			Frais financiers	coûts internes					
1	2	3	4	5				9	(9 -2) 10
31 - TERRAINS A AMENAGER									C/6031
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement									
332 - Opérations groupées, constructions neuves									
333 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
337 - Autres travaux en cours									
33 - IMMEUBLES EN COURS									C/7133
351 - Lotissements et terrains aménagés									
352 - Opérations groupées, constructions neuves									
353 - Opération d'acquisition-réhabilitation-revente									
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
357 - Autres travaux achevés									
358 - Logements temporairement loués 3581 - Location-accession 3582 et 3587 - Autres									C/7135
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)									C/6037
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RÉSOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION									
TOTAL									

(a) Y compris les virements en classe 2.

(b) Sorties de stocks lors de livraison à l'acquéreur.

ÉTAT DE DÉVELOPPEMENT DU PASSIF

La qualité des renseignements de l'état de développement du passif est indispensable pour assurer la parfaite cohérence entre cet état, les documents relatifs à l'état d'actif et la fiche de situation financière et comptable récapitulative (notamment sur les variations des composants).

L'état du passif est composé de deux fiches :

- la *fiche 1 (état récapitulatif des emprunts)* récapitule, par prêteur et par destination, les emprunts et autres dettes financières ;
- la *fiche 2 (état détaillé des emprunts)* dresse la liste exhaustive des emprunts.

Ces fiches retracent les souscriptions, les réalisations et les remboursements survenus depuis l'origine et au cours de l'exercice, et les soldes doivent être conformes aux soldes des postes de bilan concernés.

Il est rappelé que les emprunts totalement remboursés doivent demeurer sur cet état tant que l'immobilisation correspondante n'est pas sortie de l'actif.

En effet, l'amortissement technique complet d'un bien n'équivaut pas systématiquement à sa disparition ou à sa cession. Sa place dans l'inventaire doit être maintenue jusqu'à sa cession, démolition, disparition physique ou son remplacement.

Les récapitulatifs d'emprunts par prêteur et par nature d'affectation (destination) doivent être égaux. Au besoin, la liste des sommes d'emprunts sortis ou reclassés de l'état des emprunts pourra être produite pour faciliter la comparaison d'un exercice à l'autre.

La règle générale suivante doit être respectée : les affectations d'emprunts doivent correspondre aux affectations réelles.

Les immeubles démolis, cédés et les composants remplacés ne doivent pas subsister à l'état de l'actif (principe de réalité) mais les emprunts qui les ont financés doivent continuer à figurer dans les documents comptables (les dettes subsistent) jusqu'à leur complet remboursement.

Précisions sur la tenue des états :

1° Préfinancements et avances locatifs consolidables

Dans la mesure où la convention initiale de prêt prévoit la possibilité de consolider ces préfinancements et avances, ceux-ci, dans le récapitulatif par nature d'affectation, pourront être inscrits directement, l'année de leur souscription, en ligne « financement définitif ». Si l'emprunt est par la suite consolidé pour un montant inférieur au préfinancement, il y aura lieu de réduire d'autant les ouvertures de crédits et les réalisations (et non de constater un remboursement).

2° Emprunts totalement amortis

Ils seront sortis de l'état des emprunts l'année qui suit leur dernière échéance.

ANNEXE N° 8 (suite)

3° Préfinancements non consolidables et concours bancaires courants (crédits de trésorerie) totalement amortis

Ils seront sortis de l'état des emprunts l'année qui suit leur total remboursement.

La consolidation éventuelle d'un préfinancement non consolidable à l'origine sera traitée comme un remboursement du préfinancement. L'emprunt à long terme qui s'y substitue est à traiter, dans le récapitulatif par nature d'affectation, en ouverture de crédit « Opérations locatives – financement définitif ».

4° Sorties d'actifs locatifs : reclassements à effectuer au niveau du récapitulatif par nature d'affectation

En cas de vente, de démolition d'immeubles ou de sortie de composants remplacés, la règle de l'équilibre entre amortissements techniques et amortissements financiers, ainsi que la cohérence avec les fiches de situation financière et comptable, impliquent de reclasser les emprunts afférents de la ligne 2.21 « Opérations locatives - financement définitif », selon le cas considéré, vers la ligne 2.22 « Immobilisations locatives démolies ou cédées - financement définitif », ou vers la ligne 2.23 « Composants locatifs sortis de l'actif - financement définitif ».

Si un immeuble ne fait l'objet que d'une *sortie partielle* (ex : vente d'une partie des logements, sortie totale ou partielle de certains des composants), le reclassement portera sur une quote-part du nominal des emprunts concernés.

En principe, cette quote-part sera chiffrée de façon proportionnelle (ex : 25% si la sortie porte sur 25% de la valeur brute de l'immeuble).

Pour les sorties de composants, une autre méthode est permise ; elle consiste à chiffrer le montant en € à reclasser par différence entre :

- la valeur brute du composant sorti ;
- l'éventuel montant brut de subvention sortie (débité du compte 13).

Remarque : si la subvention d'un immeuble n'a pas été ventilée en comptabilité par composants mais affectée totalement au composant « structure », alors la sortie d'un composant autre que « structure » ne donne lieu à aucune sortie de subvention. Dans ce cas, le montant d'emprunt à reclasser est égal à la valeur brute de composant sorti.

En cas de *vente d'immeuble avec transfert des emprunts* à l'acquéreur, le capital restant dû qui est transféré est à traiter en colonnes « remboursements anticipés » tandis que le nominal des emprunts est à reclasser en ligne 2.22. Les emprunts pourront être sortis de l'état l'année suivante.

Lorsqu'un *composant est remplacé*, il doit être retiré de l'actif et l'emprunt ou la partie d'emprunt, reclassé de la ligne 2.21 à la ligne 2.23, qui l'a financé continue d'être amorti jusqu'à son complet amortissement ou son remboursement anticipé. L'année qui suit la dernière échéance, l'emprunt ou la partie d'emprunt, est sorti de l'état des emprunts car il n'y a plus de contrepartie à l'actif.

5° Remboursement anticipé avec substitution par un nouvel emprunt

Le nouvel emprunt est à porter en ouverture de crédit au même niveau de nature d'affectation que l'emprunt substitué. Ce dernier, *substitué et remboursé par anticipation*, est à maintenir dans l'état tant que les éléments qu'il a financés subsistent à l'actif.

ANNEXE N° 8 (suite)

6° Compactage d'emprunts

Si le compactage consiste en un réaménagement de plusieurs emprunts en un seul, sans novation ni flux financier en capital, il est sans incidence dans la fiche 1 de l'état des emprunts (et dans les fiches de situation financière).

7° Transformation d'emprunt locatif en subvention

Cette opération est considérée comme un avenant modifiant le contrat de prêt. Dans ces conditions, le montant de cette transformation sera porté en diminution des ouvertures de crédits et des réalisations.

8° Emprunt remboursable *in fine*

Le remboursement de l'emprunt au terme prévu est porté dans la colonne « Échéances ». Il est en conséquence pris en compte dans le calcul de l'autofinancement net HLM de l'exercice et dans le calcul de l'écart amortissements techniques/amortissements financiers.

Remarques

Une analyse succincte des lignes 2.23 et 2.22 (les composants locatifs sortis de l'actif ainsi que les immobilisations locatives démolies et cédées) doit être introduite dans l'annexe littéraire si les sommes inscrites sont importantes.

Pour l'analyse financière :

Aucune recette particulière ne vient compenser le poids de ces charges financières relatives aux obligations financières qui perdurent après la disparition de l'actif¹ correspondant. Le calcul de l'autofinancement net réglementaire ne prend pas en compte les amortissements financiers de ces emprunts autres que locatifs (et hors emprunts accession et opérations d'aménageurs) qui sont largement liés à l'activité locative.

Aussi un rapprochement de l'autofinancement net avec le poids de ces charges financières (remboursements de l'exercice) des lignes 2.22 et 2.23 peut être judicieux pour affiner le diagnostic financier sur l'organisme.

¹ Les emprunts des immeubles cédés ou démolis sont immédiatement exigibles (article 443-10 et suivants du CCH). Cependant, des règles particulières autorisent des délais de remboursement sous conditions de maintien des garanties d'emprunt.

ANNEXE VIII

Fiche n° 1

ÉTAT RÉCAPITULATIF DES EMPRUNTS

Désignation de l'office :

Exercice

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT DES OUVERTURES DE CRÉDIT	MONTANTS RÉALISÉS				REMBOURSEMENTS OPÉRÉS						MONTANT NET DES DETTES
			AU COURS DES EXERCICES ANTÉRIEURS	AU COURS DE L'EXERCICE		TOTAL	AU COURS DES EXERCICES ANTÉRIEURS		AU COURS DE L'EXERCICE		TOTAL		
				RÉALISATIONS	DIMINUTIONS (d)		Échéances	Rembt anticipés	Échéances	Rembt anticipés	Échéances	Rembt anticipés	
1	2	3	4	5	6	7 (4 + 5 -6)	8	9	10	11	12 (6-10)	13 (9+11)	14 (7-12-13)
	PAR NATURE DE PRÊTEURS												
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION												
163	EMPRUNTS OBLIGATAIRES												
164	EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT												
16411	CAISSE DES DÉPÔTS & CONSIGNATIONS - EMPRUNTS PLAPLF												
16412	EMPRUNTS PLI												
16413	EMPRUNTS PALULOS												
16414	EMPRUNTS LOCATIFS AIDES PAR L'ÉTAT POSTÉRIEURS AU PLA (PLUS,...)												
16418	CAISSE DES DÉPÔTS & CONSIGNATIONS - AUTRES EMPRUNTS												
1642	CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL												
16421	PRÊTS DE L'ex- Caisse des prêts HLM												
16422	CONCOURS AUX ORGANISMES EN DIFFICULTÉ												
1643	CRÉDIT FONCIER DE France												
1644	CAISSE D'ÉPARGNE												
1645	CRÉDIT AGRICOLE												
1646	CRÉDIT LOCAL DE France/DEXIA												
1648	AUTRES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT												
1649	REFINANCEMENT DE LA DETTE												
167	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIÈRES												
1673	AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX												
1674	AVANCES DE L'ÉTAT												
1676	AVANCES DES COLLECTIVITÉS LOCALES												
1678	AUTRES AVANCES												
168	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILÉES												
1681	AUTRES EMPRUNTS												
1687	AUTRES DETTES												
	TOTAL 1 ...												
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties												
	TOTAL 2 ...												
	TOTAL GÉNÉRAL (1 + 2)(a)												
	PAR NATURE D'AFFECTATION												
.... 1	RÉSERVES FONCIÈRES												
.... 2.1	OPÉRATIONS LOCATIVES (CRÉDIT RELAIS-AVANCES) (b)												
.... 2.21	OPÉRATIONS LOCATIVES (FINANCEMENT DÉFINITIF) (b)												
.... 2.22	OPÉRATIONS LOCATIVES DÉMOLIES OU CEDES (c)												
....2.23	COMPOSANTS LOCATIFS SORTIS DE L'ACTIF (c)												
.... 3	EMPRUNTS GR ANTÉRIEURS A 2005												
.... 4	ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ (FINANCEMENT DE STOCKS IMMOBILIERS)												
.... 5	ACCESSION A LA PROPRIÉTÉ (GESTION DE PRÊTS)												
.... 6	OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT												
.... 8	AUTRES DESTINATIONS (d)												
	TOTAL GÉNÉRAL												
	(a)												

(a) Total colonne 14 = dettes financières au bilan passif nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs (et du 166/O.P.A.C.)

(b) Financement des constructions, remplacements, baux, terrains d'assiette relatifs aux immeubles de rapport

(c) Opérations (ou quotes-parts d'opérations) vendues, démolies, cédées ou composants sortis de l'actif

(d) Financements d'éléments de structure (bâtiments administratifs), d'immobilisations financières (sauf prêts accession) et financements non affectés (lignes de trésorerie)

ANNEXE VII

Fiche n° 2

Liste de toutes les ouvertures de crédit, classées par comptes et sous-comptes (colonne 1) et par affectation (colonne 19)
(n° de comptes et codes d'affectation : cf. fiche n° 1 - colonne 1)

Désignation de l'office :

Exercise

[illegible]

(a) Exemples : HLMA - HLMO - ILM - ILN - PLR - PLS - PAP - PAJ - PLA - PLAI - PLUS - PLS - PEX...

(b) Emprunts sortis de l'état des dettes au cours de l'exercice.

ANNEXE N° 9 : État de ventilation des comptes de locataires, acquéreurs et autres de l'office

**ÉTAT DE VENTILATION
DES COMPTES DE LOCATAIRES,
ACQUÉREURS ET AUTRES**

Ces tableaux fournissent des précisions importantes sur le contenu des divers comptes locataires et clients figurant au bilan.

Fiche n° 1 : ventilations locataires, créances sur acquéreurs, clients autres activités, créances accession (sur emprunteurs et locataires-acquéreurs).

Rappel : les quittancements du mois de décembre qui sont exigibles à terme échu (c'est le cas en particulier des logements conventionnés) sont considérés, au 31 décembre de l'exercice concerné, comme non exigibles.

Fiche n° 2 : clients douteux ou litigieux.
Les méthodes de calcul des dépréciations sont précisées.

Fiche n° 3 : ventilations locataires produits non encore facturés, locataires, acquéreurs organismes payeurs d'APL, excédent d'acomptes sur provisions de charges.

**VENTILATION
DES COMPTES DE LOCATAIRES,
ACQUÉREURS ET AUTRES**

ANNEXE IX

Fiche n° 1

Désignation de l'office :

Exercice

411 - LOCATAIRES & ORGANISMES PAYEURS D'APL

N° DE COMPTE 1	LIBELLÉS 2	MONTANT 3
4111	Locataires (a)	0,00
	Locataires, créances appelées non exigibles (b)	0,00
4113	Locataires (location-accession)	0,00
4117	Organismes payeurs d'APL	0,00
TOTAL		0,00

(a) Hors locataires douteux et litigieux suivis au compte 416 - voir fiche n° 2.

(b) Terme échu de décembre non encaissé.

412 - CRÉANCES SUR ACQUÉREURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLÉS 2	MONTANT 3
4121	Fraction non exigible	0,00
4122	Fraction appelée	0,00
TOTAL		0,00

414 - CLIENTS - AUTRES ACTIVITÉS

N° DE COMPTE 1	LIBELLÉS 2	MONTANT 3
414	Clients - Autres activités (détailler si montant significatif)	0,00
TOTAL		0,00

415 - CRÉANCES SUR EMPRUNTEURS & LOCATAIRES-ACQUÉREURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLÉS 2	MONTANT 3
4151	Emprunteurs	0,00
4152	Locataires-acquéreurs	0,00
4157	Organismes payeurs d'APL	0,00
TOTAL		0,00

**CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX
ET
DÉPRÉCIATIONS**

ANNEXE IX
Fiche n° 2

Désignation de l'office :

Exercice

4161 - LOCATAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

CRITÈRES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX" 1	Montant des impayés (a) 2	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation 3 (b)	Montant des dépréciations 4
41610 - Locataires partis		100%	
41611 - Locataires présents			
<i>dette de 3 à 6 mois</i>		25%	
<i>dette de plus de 6 mois à 1 an</i>		50%	
<i>dette de plus d'1 an</i>		100%	
<i>Autres critères :</i>			
TOTAL	0,00		0,00

(a) totalité de la dette des locataires concernés à inscrire.

(b) sont exclus les frais de poursuite engagés par le Trésor public.

4162 - ACQUÉREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX

4164 - CLIENTS AUTRES ACTIVITÉS, DOUTEUX OU LITIGIEUX

4165 - EMPRUNTEURS, LOCATAIRES-ACQUÉREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX

CRITERES D'INSCRIPTION EN « DOUTEUX » 1	Montant des impayés 2	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation 3	Montant des dépréciations 4	Capital restant dû échu (c/27) 5
Critères (1)				
TOTAL	0,00		0,00	0,00

(1) Préciser les différents critères de classement en douteux & le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Commenter :

ANNEXE N° 9 (suite et fin) : Fiche 3

**VENTILATION
DES COMPTES DE LOCATAIRES,
ACQUEREURS ET AUTRES**

ANNEXE IX
Fiche n° 3

Désignation de l'office :

Exercice

418 - LOCATAIRES, PRODUITS NON ENCORE FACTURÉS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3	ANNÉE DE COMPTABILISATION 4
- Charges récupérables à régulariser (<i>Détailler par nature si montants significatifs</i>)		0,00	
Divers : Montants non significatifs			
- Autres produits non facturés (<i>Détailler par nature si montants significatifs</i>)		0,00	
Divers : Montants non significatifs			
TOTAL	0,00	0,00	

419 - LOCATAIRES, ACQUÉREURS et ORGANISMES PAYEURS D'APL CRÉDITEURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLÉS 2	MONTANT 3
41911	Versements d'avance/locataires	0,00
41912	Versements d'avance/acquéreurs	0,00
41915	Versements d'avance/emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00
41917	Versements d'avance/organismes payeurs d'APL	0,00
4195	Locataires/excédents d'acomptes sur provisions de charges	0,00
TOTAL		0,00

ÉTAT DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Cet état a pour finalité de mesurer l'ensemble des dépenses de maintenance engagées par l'organisme, au-delà des charges externes d'entretien directement fournies par les comptes 615 du résultat.

Tableau 1 : « Travaux en régie »

Ce tableau permet de connaître l'effort de maintenance éventuellement effectué en interne, au travers d'une régie ou par d'autres personnels (gardiens par exemple).

Les 5 premières colonnes ne concernent que le parc locatif de l'organisme. Les dépenses relatives aux bâtiments administratifs sont inscrites dans la colonne « divers ».

Les montants inscrits sont évalués soit de façon extra-comptable soit au moyen d'une comptabilité analytique.

Les consommations sont à extraire des comptes 602, 6032 et 606 et les charges sociales et fiscales des comptes 631, 633, 645, 647 et 6485.

Les amortissements sont à extraire des comptes 681 et 687, éventuellement.

Les frais généraux sont à rechercher dans les comptes de charges.

Tableau 2 : « Total des charges de maintenance non récupérables du patrimoine locatif »

Ce tableau permet d'appréhender l'effort global d'entretien non récupérable, en additionnant les comptes 615, les « travaux en régie » du tableau 1 et la part d'entretien en sous-traitance enregistrée au compte 611 (contrats d'entretien notamment).

Tableau n° 3 : « Impact global de la maintenance sur le résultat d'exploitation »

Tableau n° 4 : « Description de la méthode de chiffrage de la PGE en compte 1572 »

ANNEXE N° 10 (suite et fin)

ANNEXE X

Désignation de l'office :

Exercice

MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

1 - TRAVAUX EN RÉGIE (a)

COÛTS	TOTAL DES CHARGES	AFFECTATIONS					
		MAINTENANCE LOCATIVE EN RÉGIE				TRAVAUX IMMOBILISÉS(b)	DIVERS(c)
		ENTRETIEN COURANT		GROS ENTRETIEN			
		Montant récupéré	Montant non récupéré	Montant récupéré	Montant non récupéré		
Nature	1 à 6	1	2	3	4	5	6
Consommations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rémunérations et charges sociales et fiscales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissements et frais généraux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAUX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(a) Régie, service d'entretien, personnel d'entretien et charges connexes....

Inclure les dépenses d'hygiène, espaces verts, nettoyage,... éventuellement effectuées en régie.

(b) Réhabilitation, remplacements de composants,... menés sur le parc locatif

(c) Par exemple maintenance des bâtiments administratifs réalisée en interne.

2 - TOTAL DES CHARGES DE MAINTENANCE NON RÉCUPÉRABLES DU PATRIMOINE LOCATIF

COMPTE	NATURE	MONTANT
C/6151 NR	Entretien et réparation courants sur biens immobiliers locatifs	0,00
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à de l'entretien courant	0,00
Total colonne 2 (*)	Entretien courant réalisé en régie	0,00
	Total entretien courant	Total I
		0,00
C/6152 NR	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à du gros entretien	0,00
Total colonne 4 (*)	Gros entretien réalisé en régie	0,00
	Total gros entretien	Total II
		0,00
	TOTAL maintenance non récupérable du patrimoine locatif	Total III (I + II)
		0,00

* Montants issus du tableau 1.

3 - IMPACT GLOBAL DE LA MAINTENANCE SUR LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Entretien courant de l'exercice (1)	A	0,00
Gros entretien de l'exercice		
Gros entretien (2)		0,00
- Subvention pour travaux d'entretien (c/ 744)		(0,00)
- Reprises sur provisions pour gros entretien (c/ 78157)		(0,00)
	B	0,00
Dotation aux provisions pour gros entretien (P.G.E.) (c/ 68157)	C	0,00
CHARGE NETTE TOTALE (A+B+C)		0,00

1) Report du Total I du Tableau 2.

2) Report du Total II du Tableau 2.

4 - DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DE LA MÉTHODE DE CHIFFRAGE DE LA PGE EN COMPTE 1572

(Extrait de la partie littéraire de l'annexe)

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES ET DES PRODUITS PAR ACTIVITÉ

1. Objet du tableau

Ce tableau reprend les éléments d'une comptabilité analytique simple qu'il serait souhaitable de développer au sein de l'office. Il a pour objet un éclatement du résultat par activité.

Il est établi suivant une méthode d'affectation des seuls coûts directement imputables, soit en totalité, soit après répartition.

2. Présentation générale

Ce tableau est conçu de façon à reprendre et analyser les grandes rubriques du compte de résultat suivant une présentation similaire. On veillera donc à s'assurer que la totalité des charges et des produits du compte de résultat soit reprise dans ce tableau avant ventilation.

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

3. Présentation des différentes colonnes

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

Cette colonne correspond à la colonne 4 du compte de résultat. Elle ne tient donc pas compte des charges récupérables auprès des locataires ou accédants. Elle comprend en outre l'insuffisance de récupération des charges locatives.

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

Cette colonne correspond à la colonne 3 du compte de résultat à l'exception du total de la récupération des charges locatives (compte 703) non repris, comme indiqué ci-avant. Elle comprend en outre l'éventuel excédent de récupération des charges locatives.

3.3. Gestion locative (colonne 4)

Cette colonne reprend :

Pour les charges, notamment :

- 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) ;
- de gestion du patrimoine : gardiennage, travaux relatifs à l'exploitation, entretien courant, gros entretien, assurances, taxes foncières, etc ;
- les frais financiers des emprunts locatifs ;
- les dotations aux amortissements des immeubles de rapport et des autres immobilisations affectées à l'activité locative ;
- les dotations aux provisions : provisions pour gros entretien, pour dépréciation des créances douteuses de locataires et toute autre provision directement imputable à l'activité de gestion locative.

ANNEXE N° 11 (suite)

Pour les produits :

- ceux correspondant à la gestion locative des immeubles de rapport et des autres ensembles immobiliers soit :
- les loyers, subventions d'exploitation ;
- les reprises sur provisions (reprises sur provisions pour gros entretien) ainsi que toutes reprises sur des provisions afférentes à l'activité de gestion locative) ;
- les reprises sur subventions.

3.4. Activité accession (colonnes 5A et 5 B)

Toutes les charges et tous les produits afférents à l'activité de promotion doivent être pris en compte, que cette activité s'exerce directement (vente en l'état de futur d'achèvement, vente à terme, lotissement, contrats de constructions de maison individuelles, location-accession, etc.) ou non (SCI, etc.).

La gestion des prêts est classée dans la colonne « Gestion prêts accession » et les produits de la redevance d'occupation en location-accession sont classés dans les colonnes relatives à l'accession (ligne « loyers »).

Pour les charges, il s'agit :

- des dépenses d'acquisition, d'aménagement, de construction et des frais annexes de cette construction (y compris les frais financiers imputés) ;
- des frais de commercialisation et d'une quote-part des frais de personnel et autres directement imputables à cette activité ;
- des dotations aux provisions pour dépréciation des stocks, des dotations aux provisions pour risques et charges sur opération de promotion.

Les frais financiers non imputés au coût de production des stocks sont exclus de cette colonne et inscrits en colonne « Autres activités » au titre de la gestion financière de l'office. Ainsi, seuls les frais financiers externes supportés pendant la période de construction et imputés aux stocks par l'intermédiaire des comptes de production stockée figurent dans cette colonne.

Pour les produits : ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains et des immeubles vendus. Sont également pris en compte :

- la production stockée qui comprend notamment l'imputation de coûts internes aux stocks ;
- les reprises sur provisions constituées au titre de l'activité de promotion.

3.5. Gestion des prêts accession (colonne 6)

Cette colonne recouvre :

pour les charges : 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.

ANNEXE N° 11 (suite)

3.6. Autres activités (colonne 7)

Cette colonne recouvre l'ensemble des autres activités de l'office et la vente d'immobilisations locatives.

Les autres activités sont notamment :

- l'activité de syndic de copropriété et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers ;
- l'activité de gestion des logements accession non encore attribués aux acquéreurs ;
- l'aménagement pour le compte de tiers et la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- l'activité de maîtrise d'ouvrage de construction neuve et d'amélioration, la réhabilitation du patrimoine ancien ;
- la vente et la démolition d'immeubles locatifs ;
- les prestations de services diverses y compris celles facturées aux locataires et aux accédants (en sus de celles mentionnées colonnes 4 et 5A-5B).

Sont à prendre en compte 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 ;
- les dotations aux provisions pour dépréciation des créances, les dotations aux provisions pour risques ainsi que les reprises affectées sur ces provisions ;
- les produits et charges exceptionnels tels que prix de cession des actifs, valeur nette comptable des actifs cédés ou démolis.

3.7. Structure et divers non ventilés (colonne 8)

Dans cette colonne, sont regroupés les charges et les produits qui ne peuvent pas être affectés directement à une activité propre, ni en totalité ni après répartition.

Sont notamment à inscrire dans cette colonne :

- le coût en personnels et fournitures de l'administration de l'office (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 et charges de trésorerie.

ANNEXE N° 11 (suite)

ANNEXE XI

Désignation de l'office :

Exercice

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

fiche n°1

N° de COMPT E	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES (à ventiler)	GESTION LOCATIVE	VEN TILATION S		GESTION DES PRÊTS ACCESSION	AUTRES ACTIVITÉS (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES (7)
		Avec garantie SGA (6)		Sans garantie SGA				
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
(net de 609)	Achats stockés:							
601	Terrains	0,00		0,00	0,00		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00		0,00	0,00			
603	Variation de stocks:							
6031	Terrains	0,00		0,00	0,00		0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00		0,00	0,00			
604-608	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00		0,00	0,00			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61-62	Services extérieurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(nets de 619 et 629)								
63	Impôts, taxes et versements assimilés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64	Charges de personnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6811-6812	Dotations aux amortissements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dotations aux dépréciations et provisions							
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
6817	Dépréciations d'actifs circulants	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68167	Provisions pour gros entretien	0,00	0,00					
6815 / 6816	Autres provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00					0,00	0,00
	CHARGES FINANCIÈRES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
666	Dotations aux amortissements, dépréciat. et provisions	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
661	Charges d'intérêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00					0,00	
666 / 668	Autres charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
671	Sur opérations de gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sur opérations en capital							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	0,00					0,00	0,00
678	Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6871	Dotations aux amortissements	0,00	0,00				0,00	0,00
6872-6875	Dotations aux dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6876								
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RÉSULTATS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 69	IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	INSUFFISANCE DE RÉCUPÉRATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00					
	TOTAL DES CHARGES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/672) (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Égal 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), vente hlm, démolition, ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie pour l'Accession.

(7) y compris charges de gestion de trésorerie.

ANNEXE N° 11 (suite et fin)

ANNEXE XI

Designation de l'office :

Exercice

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

Fiche n°2

N° de COMPTE	PRODUITS	TOTAL (à ventiler)	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE	ACCESS. & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRÊTS ACCESSION	AUTRES ACTIVITÉS (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES (7)
				Avec garantie SGA (6) 5A	Sans garantie SGA 5B			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. des charges locatives)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles	0,00		0,00	0,00			
704	Loyers	0,00	0,00	0,00	0,00			
706	Prestations de services	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
708	Produits des activités annexes	0,00					0,00	0,00
71	Production stockée (ou déstockage)	0,00		0,00	0,00		0,00	
72	Production immobilisée	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
74	Subventions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	0,00	0,00				0,00	0,00
autres 781	Autres reprises	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun	0,00					0,00	0,00
	PRODUITS FINANCIERS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
761	Des participations	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
762	Des autres immobilisations financières	0,00				0,00		0,00
763-764	Des autres créances et des VMP	0,00						0,00
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00				0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00						0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
771	Sur opérations de gestion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00					0,00	0,00
777	Subventions d'investis. virées au résultat de l'exercice	0,00	0,00				0,00	0,00
778	Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
787	Reprises sur dépréciat. et provisions exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	EXCÉDENT DE RÉCUPÉRATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00					
	TOTAL DES PRODUITS (A)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	RÉSULTAT (A - B)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<< (0,00)
OPTIONNEL	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

(1) Égal 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.

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Un aménagement de la structure des produits et des charges permet de calculer des soldes intermédiaires de gestion qui constituent des paliers décrivant la formation du résultat de l'exercice.

Désignation de l'office :

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMÉDIAIRES (1-2)		
1		2		3	N	N-1
7011 Ventes d'immeubles construits		601 Achats de terrains				
7012 Ventes de terrains lotis		6031 Variation des stocks : terrains				
70471 Loyers des logements en location-accession		604-608 Achats liés à la production de stocks immobiliers				
7063 Autres produits des activités d'accession		607 Imm. acquis par résolution de vente ou par adjudication				
72232 Transfert d'éléments de stock en immobilisation		6037 Variation des stocks - Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication				
		66114 Accession à la propriété (crédits relais et préfinancement)				
		Variation des stocks :				
		7133 Immeubles en cours (inverser le signe)				
		7135 Immeubles achevés (inverser le signe)				
Total		Total		Marge brute sur accession		
7062 Rémunération sur gestion de prêts		66115 Intérêts gestion de prêts accessior				
76241-76242 Revenu des prêts accession						
Total		Total		Marge brute sur prêts		
7041 Loyers des logements non conventionnés		Dotations aux amortissements :				
7043 Loyers des logements conventionnés		681112-681113 et 681114				
Autres 704 Autres loyers		Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation				
		681122 Agencements et aménagements de terrains				
		681123 et 681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)				
		Constructions locatives				
742 Primes à la construction		68725 Amortissements dérogatoires				
743 Subventions d'exploitation		6863 Intérêts compensateurs à répartir				
		Charges d'intérêts nettes de bonifications (C.669) :				
777 Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice		661121 Opérations locatives - Crédits relais et avances				
		6611221 Opérations locatives - Financements définitifs				
7963 Intérêts compensateurs		661123 Intérêts compensateurs				
7222 Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)		661124 Intérêts de préfinancement consolidables				
78725 Reprises d'amortissements dérogatoires						
703 Récupération des charges locatives		6... Charges locatives récupérables				
Total		Total		Marge brute sur locatifs		
72 sauf 7222 et 72232 Production immobilisée						
7064-7065-7066-7067-7068						
Autres prestations de service						
708 Produits des activités annexes						
Total				Productions diverses		
				MARGE BRUTE TOTALE		
744 Subventions pour travaux de gros entretiens		Consommations de l'exercice en provenance de tiers (1):				
		602 Achats d'approvisionnements				
		6032 Variation des stocks d'approvisionnements				
		606 Achats non stockés de matières et fournitures				
		611 Sous-Traitance générale				
		612 Redevances de crédit-bail et loyers des baux				
		6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers				
		6152 Gros entretien sur biens immobiliers				
		6156 Maintenance				
		6158 Autres travaux d'entretien				
		628 Divers				
		Autres 61 et 62 Autres, part non récupérable				
		635-637 Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Total		Total				
				VALEUR AJOUTÉE		

ANNEXE XII

Exercice

ANNEXE N° 12 (suite et fin) : Soldes intermédiaires de gestion – Fiche 1-b

114

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMÉDIAIRES (1-2)		
1		2		3	N	N-1
		Charges de personnel (1) :				
		631-633 Impôts, taxes et versements assimilés				
		sur rémunérations				
		641-6481 Rémunérations				
		645-647 et 6485 Charges sociales				
		Total				
EXCÉDENT (ou INSUFFISANCE) BRUT(E) D'EXPLOITATION						
Reprises :		Dotations :				
7811 Sur amortissements		681118 Amortissements des autres immob. Incorporelles				
78157 Sur provisions pour gros entretien		68112315-6811235				
Autres 781 Sur autres provisions d'exploitation		et 68112415-6811245 Amortissements des autres constructions				
		681125-681128 Amortissements des autres immobilisations				
7816 Sur provisions pour dépréciat. des immob.		6812 Amortissements des charges d'exploitation à répartir				
78173 Sur provisions pour dépréciat. stocks / en-cours		68157 Provisions pour gros entretien				
78174 Sur provisions pour dépréciat. des créances		Autres 6815 Autres provisions d'exploitation				
		6816 Dotations pour dépréciations des immobilisations				
791 Transferts de charges d'exploitation		68173 Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours				
75 sauf 755 Autres produits de gestion courante		68174 Dotations pour dépréciations des créances				
		654 Pertes sur créances irrécouvrables				
		651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante (1)				
Total		Total				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION						
755 Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun		655 Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun		RÉSULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RÉSULTATS SUR		
Total		Total				
761 Produits des participations		Autres 661 Autres charges d'intérêts				
762 sauf 76241 et 76242 Produits autres immob. finance.		667 Charges nettes sur cessions de VMP				
763-764 Produits versés par les établis. financiers et revenus des valeurs mobilières de placement		666-668 Autres charges financières				
765-766-768 Autres produits financiers		686 sauf 6863 Autres dotations aux amortissements et aux provisions financières				
767 Produits nets sur cessions de VMP						
766 Reprises sur provisions financières						
7961 sauf 7963 Autres transferts de charges financières						
Total		Total		RÉSULTAT FINANCIER		
RÉSULTAT COURANT						
771-773 Produits exceptionnels sur op. de gestion		671-673 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
775 Produits des cessions d'éléments d'actif		675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés				
778 Autres produits exceptionnels		678 Autres charges exceptionnelles				
787 sauf 78725 Autres reprises sur prov. exceptionnelles		687 sauf 68725 Autres dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
797 Transferts de charges exceptionnelles						
Total		Total		RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
		69 Participations des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés				
		Total				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE						

(1) part non récupérable

ANNEXE N° 13 : Capacité d'autofinancement

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

À partir, notamment, des postes du compte de résultat et du tableau des soldes intermédiaires de gestion, cet état permet de calculer la capacité d'autofinancement dégagée par l'organisme au cours de l'exercice.

Ce tableau est composé de deux parties :

La première partie fait apparaître :

- l'autofinancement courant HLM (déduction faite des remboursements d'emprunts locatifs de l'exercice et avant prise en compte des charges et produits exceptionnels) ;
- l'autofinancement net HLM après prise en compte des produits exceptionnels et des charges exceptionnelles.

Les remboursements d'emprunts locatifs effectués dans l'exercice sont mentionnés dans l'état récapitulatif des emprunts (état du passif, fiche n° 1), *par nature d'affectation, sous la rubrique 2.21 « Opérations locatives (financement définitif) »*.

Remarque :	le remboursement à long terme des emprunts <i>in fine</i> , le cas échéant, étant compris dans ces échéances, son montant sera précisé en ligne « observations » s'il a une incidence significative.
------------	--

La deuxième partie fait apparaître :

La capacité d'autofinancement calculée suivant les principes du plan comptable général et utilisée dans le tableau de financement (annexe XIV, tableau n° 1).

ANNEXE N° 13 (suite et fin)

Désignation de l'office :

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

ANNEXE XIII

Exercice

		Exercice N	Exercice N-1
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION			
(OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	*		
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	*		
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme (c/681112-681113-681114-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)-681124 (sauf 68112415 et 6811245))	*		
+ Dotations aux provisions réglementées (c/68725) (Amortissements dérogatoires)	*		
- Reprises sur provisions réglementées (78725)	*		
- Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (c/777)	*		
+ Autres produits d'exploitation			
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	*		
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	*		
- Autres charges d'exploitation			
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	*		
Redevances et charges diverses de gestion courante (651 et 658)	*		
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	*		
+ Produits financiers			
Sous-total	*		
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	*		
- Charges financières			
Sous-total	*		
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686, sauf 6863)	*		
- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS (État du passif code 2-21 "Financements définitifs") (3)			
AUTOFINANCEMENT COURANT - HLM			
+ Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	*		
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) (c/773)	*		
Autres produits exceptionnels (c/770)	*		
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*		
- Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	*		
Titres annulés (sur exercices antérieurs) (c/673)	*		
Autres charges exceptionnelles (678)	*		
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)	*		
AUTOFINANCEMENT NET HLM			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE			
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)			
- Reprises sur amortissements et dépréciations (c/78)			
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (c/675)			
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)			
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)			
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT (PCG) (2)			
- Remboursements emprunts locatifs (État du passif code 2.21 "financements définitifs") (3)			
- + ou - Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)			
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)			
AUTOFINANCEMENT NET HLM			

(*) À partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813.

(2) À reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (code 2.21 colonne 10)

ANNEXE N° 14 : Tableau de financement

TABLEAU DE FINANCEMENT

Le tableau de financement décrit la manière dont les ressources dont a disposé l'office au cours de l'exercice, ont permis de faire face à ses besoins.

Ce tableau fait apparaître les *moyens de financement* de l'office et permet d'analyser *la variation de la trésorerie*.

Plus précisément, il a pour objet de faire apparaître la contribution de chaque fonction (exploitation, investissement et financement) à la variation de la trésorerie.

Il permet ainsi d'analyser dans quelle mesure la variation de la trésorerie est liée à des éléments durables (variation du fonds de roulement net global) ou à des éléments plus cycliques (variation des divers niveaux du besoin en fonds de roulement).

Ce tableau comporte deux parties :

1. Le tableau des emplois et des ressources (tableau 1)

La première partie du tableau financement fait apparaître les *ressources durables* (CAF, produit des désinvestissements, augmentation des fonds propres, emprunts) et les *emplois stables* (notamment acquisitions d'immobilisations, remboursement d'emprunts) de l'exercice et *leur incidence finale sur le fonds de roulement* de l'organisme.

2. Le tableau des variations du fonds de roulement net global (tableau 2)

La deuxième partie du tableau de financement fait état de la variation des postes de « bas de bilan ».

La ventilation des variations du fonds de roulement net global permet d'isoler la formation du besoin en fonds de roulement d'exploitation, des variations hors exploitation, qui ont un caractère plus exceptionnel et de mettre en évidence les variations de la trésorerie.

La variation nette du fonds de roulement est égale et de sens contraire au solde entre les ressources et les emplois analysés dans la première partie du tableau de financement.

Règles de bases pour la construction du tableau de financement

Le tableau de financement s'établit à partir des bilans N et N-1, et de la balance de l'année N.

Il ne fait apparaître que des flux financiers.

Par exemple ne doivent pas y figurer les virements de poste à poste au sein des immobilisations ou des capitaux propres.

Il ne doit pas y avoir de compensation entre :

- les remboursements et les augmentations (créances et dettes) ;
- les acquisitions et les cessions ou réductions (immobilisations et capitaux propres).

ANNEXE XIV
Tableau n° 1

Exercise

Désignation de l'office :

SOURCES INFORMATION		N° DE COMPTE	EMPLOIS		VARIATION N / N-1	VARIATION N-1 / N-2	SOURCES INFORMATION		N° DE COMPTE	RESSOURCES		VARIATION N / N-1	VARIATION N-1 / N-2				
1			2		3	4	5			6		7	8				
TABLEAU 4 (sauf versements de compte à compte)			ACQUISITIONS D'ÉLÉMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ						CAF PCG - Annexe 13 6863*	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE							
			20-232-237		- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)					- CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PCG							
					- IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)					- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS INTÉRÊTS COMPENSATEURS							
			211-212 et 2312		Terrains, agencements et aménagements de terrain												
			213-214 (sauf 21315-2135-21415-2145)		Constructions locatives												
			23 partiel (23131-23141)														
			21315-2135-21415-2145-231315-231415		Bâtim ente et installations administratifs					TABLEAU 4 ET COMPTE 775				CESSION OU REDUCTION D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE (2)			
			215-218-231318-23138		Installations techn., matériel et outil, autres immob. corporelles					20-232*-237*		- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
			22		Immeubles en location-vente, location-attrib., affectation												
			238		Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					21-23* (sauf 232-237)		- IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
TABLEAU 18			- IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (1)						22	- IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE ET IMMEUBLES RECUS EN AFFECTATION							
			2781		Prêts principaux accession												
			2782		Prêts complémentaires accession												
			26 et autres 27		Autres (sauf intérêts courus)												
			CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES														
			4813		- CHARGES DIFFÉRÉS - Intérêts compensateurs (variation)					26 et autres 27		Autres (sauf intérêts courus)					
			4817		- GROSSES RÉPARATIONS A ÉTALER (transferts de l'exercice)												
			Autres 481		- AUTRES CHARGES A REPARTIR (transferts de l'exercice)												
			169		- PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS												
ÉTAT DU PASSIF (Annexe 8) (CODES 2 et 3)			RÉDUCTION DES CAPITAUX PROPRES (3)						ÉTAT DU PASSIF (Annexe 8) (CODES 2 et 3)	AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES (3)							
			102-103		- AUGMENTATION DES DOTATIONS												
			13 sauf 139		- COMPTABILISATION DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT												
			229		- DROITS DES LOCATAIRES ACQUÉREURS ET DROITS DES AFFECTATIONS												
			13 sauf 139		- SUBVENTIONS					229		- DROITS DES LOCATAIRES ACQUÉREURS ET DROITS DES AFFECTATIONS					
			229		- Droits des locataires-acquéreurs et droits des affectations												
			16		REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIÈRES (4)					ÉTAT DU PASSIF (Annexe 8) (CODES 2 et 3)		AUGMENTATION DES DETTES FINANCIÈRES (4)					
					- LOCATION, AMÉLIORATION ET GROSSES RÉPARATIONS							- LOCATION, AMÉLIORATION ET GROSSES RÉPARATIONS					
(CODE 5)			16883 - INTÉRÊTS COMPENSATEURS COURUS (diminution)						16883	- INTÉRÊTS COMPENSATEURS COURUS (augmentation)							
(CODES 1, 6 et 8)			- ACCESSION, EMPRUNTS CONSOLIDÉS						(CODE 5)	- ACCESSION, EMPRUNTS CONSOLIDÉS							
(CODES 1, 6 et 8)			- AUTRES (sauf relais)						(CODES 1, 6 et 8)	- AUTRES (sauf relais)							
(CODES 1, 6 et 8)			165 - DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS						165	- DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS							
			TOTAL DES EMPLOIS						TOTAL DES RESSOURCES								
			VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (RESSOURCE NETTE)						VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (EMPLOI NET)								

(1) Y compris avances et acomptes versés.

(7) Pour les éléments cédés, indiquer le prix de cession (ventilation du compte 775). Pour les abandons de projet, et les sorties d'immob. du compte 22 et remboursement des prêts pour les immob. financières, indiquer la valeur nette comptable.

(3) Hors reprises sur réserves et affectations de résultat (tableau n° 2 de l'annexe).

(4) Sauf intérêts courus.

* = moins

ANNEXE N° 14 (suite et fin)

ANNEXE XIV

TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRÉSORERIE
La variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes

Tableau n° 2

Désignation de l'office :

Exercice

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	EXERCICE N			EXERCICE N-1
		BESOINS 3	DÉGAGEMENT 4	SOLDE (3-4) 5	SOLDE 6
	VARIATIONS EXPLOITATION - "CONSTRUCTION ACCESSION"				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
31	- Terrains à aménager				
33	- Immeubles en cours				
35 net du 359 sauf 358	- Immeubles achevés				
358	- Logements temporaires loués				
37	- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers				
412	- Créances sur acquéreurs				
4162	- Acquéreurs douteux ou litigieux				
4862	- Frais de commercialisation sur lots vendus non livrés				
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION				
16 partiel (1) -168812	- Emprunts accession relais préfinancement (code 4) (1)				
402	- Fournisseurs de stocks immobiliers				
4032	- Effets à payer				
4082	- Fournisseurs de stocks immobiliers factures non parvenues				
41912	- Avances-acquéreurs				
4872	- Produits des ventes sur lots en cours				
	TOTAUX				
	A - VARIATION NETTE "EXPLOITATION - CONSTRUCTION ACCESSION"				
	VARIATIONS EXPLOITATION - "LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS"				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION				
32	- Approvisionnements				
411	- Locataires et organismes payeurs d'APL				
414	- Clients - Autres activités				
415	- Emprunteurs, locataires acquéreurs et organismes payeurs d'APL				
416 sauf 4162	- Clients douteux				
418	- Produits non encore facturés				
40911	- Fournisseurs d'exploitation débiteurs				
2768	- Intérêts courus				
42-43-44 (sauf 4412)	- Autres				
4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)				
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION				
4195	- Locataires (excédents d'acomptes)				
419 sauf 41912 et 4195	- Autres				
401	- Fournisseurs (exploitation, gestion)				
4031	- Effets à payer				
4081	- Factures non parvenues (exploitation, gestion)				
168811 et 168813	- Intérêts courus (sauf accession relais)				
16882	- Intérêts courus capitalisables				
42-43-44	- Autres				
4871-4873	- Produits constatés d'avance (exploitation et frais de gestion PAP)				
	TOTAUX				
	B - VARIATION NETTE "EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS"				
	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION"				
	VARIATIONS DES AUTRES DÉBITEURS				
40914	- Fournisseurs d'immobilisation débiteurs				
4097	- Autres fournisseurs - Autres avoirs				
4099	- Réduction de mandats (RCT)				
4412	- Subventions d'investissement				
461	- Opérations pour compte de tiers				
46 sauf 461	- Autres				
47	- Comptes transitoires ou d'attente				
	VARIATIONS DES AUTRES CRÉDITEURS				
404	- Fournisseurs d'immobilisations				
405	- Effets à payer				
4084	- Factures non parvenues				
461	- Opérations pour compte de tiers				
46 sauf 461	- Autres				
47	- Comptes transitoires ou d'attente				
4878	- Autres produits constatés d'avance				
	TOTAUX				
	C - VARIATION NETTE "HORS EXPLOITATION"				
	TOTAL A + B + C				
	VARIATION DU BESOIN EN FONDS DU ROULEMENT				
	VARIATIONS "TRÉSORERIE"				
50	- Valeurs mobilières de placement				
51-53-54	- Variations des disponibilités (actif)				
519	- Variations des crédits de trésorerie (passif)				
	TOTAUX				
	D - VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE				
	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL A+B+C+D)				
	EMPLOI NET (2)				
	OU				
	RESSOURCE NETTE (3)				

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 de l'état du passif), et variation des ICNE correspondants (168812)

(2) Emploi net égal à la ressource nette dégagée au tableau 1 précédent.

(3) Ressource nette égale à l'emploi net dégagé au tableau 1 précédent.

COMPTABILITÉ DE PROGRAMME

FICHES DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

1. OBJECTIFS ET MODALITÉS

Une comptabilité de programme doit être tenue pour les opérations d'investissement locatif (constructions, addition ou remplacement de composants, acquisitions-amélioration, acquisitions,...), pour les bâtiments administratifs et pour les réserves foncières.

Elle a pour finalités essentielles :

- *le suivi de l'avancement de chaque opération* : suivi des dépenses d'investissement, des divers financements externes, et de l'adéquation entre dépenses et ressources ;
- *la mesure et l'analyse des écarts* (en particulier sur le prix de revient de chaque opération) par rapport aux prévisions initialement établies ;
- *la mesure des ressources internes¹* investies dans le patrimoine ;
- *la mesure globale des flux de dépenses et de financements restant à intervenir sur les opérations engagées*, et l'analyse des incidences, généralement à court terme, qu'auront ces flux sur les équilibres de la structure financière de l'organisme (fonds de roulement, trésorerie...).

Pour parfaitement répondre à ces objectifs, la comptabilité de programme doit être tenue de façon continue, et impliquer un contrôle interne rigoureux.

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

2. LES FICHES DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE (FSFC)

Ces fiches ont été instituées par la circulaire n° 68-6 du 14 février 1968 relative à la gestion des opérations d'investissements des organismes HLM.

Elles constituent une méthode simple pour suivre le déroulement d'une opération du début à la fin. Elles donnent une image analytique et historique du patrimoine et de son financement.

Les organismes sont tenus de renseigner :

- une fiche pour chaque opération de construction ou de réhabilitation ; toutefois, pour les interventions en remplacement ou addition de composants réalisées sans financement externe, il est admis qu'une seule fiche puisse regrouper, par groupe immobilier, toutes les interventions annuelles engagées. À contrario, toute intervention assortie de financement externe doit faire l'objet d'une fiche spécifique.
- des fiches récapitulatives sur lesquelles sont reportés périodiquement les totaux des fiches d'opération.

Seul le récapitulatif général des FSFC doit obligatoirement être annexé au compte financier.

¹ Ces ressources internes investies sont dénommées « fonds propres » dans les fiches de situation financière et comptable.

ANNEXE N° 15 (suite)

2.1. LE RÉCAPITULATIF GÉNÉRAL DES FSFC (TABLEAU 1)

Ce tableau apporte une vision d'ensemble des divers stades d'avancement du patrimoine. Il reprend les prévisions actualisées indiquées en fiches récapitulatives.

2.2. LES FICHES RÉCAPITULATIVES (TABLEAU 2)

Les totaux des fiches d'opérations sont périodiquement repris sur des fiches récapitulatives de tracé identique.

Les fiches récapitulatives à tenir obligatoirement sont les suivantes :

- opérations locatives terminées soldées - constructions (1) ;
- opérations locatives terminées soldées - additions et remplacements de composants (2) ;
- opérations locatives terminées non soldées - constructions (1) ;
- opérations locatives terminées non soldées - additions et remplacements de composants (2) ;
- opérations locatives en cours - constructions (1) ;
- opérations locatives en cours - additions et remplacements de composants (2) ;
- opérations locatives préliminaires (éventuellement subdivisé en fiches récapitulatives Préliminaires Construction / Préliminaires Additions et remplacements de composants) ;
- réserves foncières ;
- modifications de financements sur opérations soldées (au besoin subdivisées - *cf. infra*) ;
- bâtiments administratifs (éventuellement subdivisés en fiches récapitulatives soldées/non soldées /ventes etc.).

Par ailleurs, pour assurer un suivi des sorties d'actif (et des sorties de financements afférentes), il est préconisé de tenir, en négatif, les récapitulatifs (et donc les fiches d'opérations) suivants :

- ventes ;
- démolitions ;
- composants remplacés.

À défaut, les sorties d'actifs (et les sorties de financements afférentes) seront directement déduites au niveau des FSFC des opérations concernées.

Précisions sur les notions « soldé », « non soldé », « en cours », « préliminaire »*Opérations soldées :*

Il s'agit des opérations pour lesquelles le prix de revient et le financement sont définitivement arrêtés (dépenses totalement imputées et financements encaissés en totalité). Pour ces opérations, les colonnes « reste à encaisser », « reste à obtenir » et « reste à comptabiliser » sont donc à zéro.

Opérations terminées non soldées :

Il s'agit des opérations dont les travaux sont achevés, mais pour lesquelles le prix de revient définitif n'est pas arrêté et/ou pour lesquelles les financements ne sont pas encore totalement encaissés.

ANNEXE N° 15 (suite)

Opérations en cours :

Il s'agit d'opérations pour lesquelles les travaux ne sont pas achevés à la date d'arrêté des fiches, l'ordre de service ayant été donné.

Opérations préliminaires :

Il s'agit de recenser les dépenses d'études préliminaires et coûts d'acquisition de terrains ainsi que les éventuels financements afférents déjà contractés, effectués en vue d'opérations identifiées pour lesquelles aucun ordre de service de travaux n'a encore été donné.

Précisions sur les notions « construction » et « additions et remplacements de composants »*Construction :*

Il s'agit des constructions neuves, acquisitions améliorations et acquisitions. Un récapitulatif pour chacune de ces trois catégories est préconisé.

Additions et remplacements de composants :

Ces notions englobent les dépenses de première catégorie définies dans le règlement CRC n° 2002-10 du 12 décembre 2002 et rappelées dans l'annexe E, « rappel des dispositions comptables » de l'avis CNC n° 2004-11 du 23 juin 2004.

Leurs fiches récapitulatives pourront être déclinées entre les interventions assorties de financement externe et celles qui sont autofinancées, étant rappelé que pour ces dernières (cf. supra), il est admis que chaque fiche d'opération puisse regrouper l'ensemble des travaux réalisés dans l'année sur un immeuble.

2.3. TENUE DES FICHES D'OPÉRATION (TABLEAU 3)**2.3.1. Généralités***Prévisions (colonne 2 des FSFC – colonne idem du récapitulatif général)*

Les prévisions d'investissement (colonne 2) concernent le prix de revient TTC total de l'opération et non les seules dépenses engagées. Elles incluent les coûts internes et frais financiers à immobiliser. Cette estimation doit prendre en compte les incidences de l'application de la LASM.

Les prévisions d'emprunts (colonnes 3 et 5) incluent les intérêts à consolider.

Les colonnes 9 et 12, dénommées « fonds propres », sont calculées par solde ; elles chiffront la part d'investissement à couvrir par l'organisme sur ses ressources internes. Leur montant sera négatif en cas d'excédent de financement externe inhérent, par exemple, à la consolidation (capitalisation) d'intérêts de préfinancement non immobilisés.

Prévisions initiales (en 1^{ère} ligne et en colonnes 2, 3, 5, 7, 9 des FSFC)

Ces prévisions sont celles disponibles au moment de l'ordre de service. Leur montant ne devra en aucun cas être modifié par la suite au cours de l'avancement de l'opération.

Prévisions actualisées (colonnes 2, 3, 5, 7, 9 des FSFC – colonnes idem du récapitulatif général).

Ces colonnes affinent les prévisions initiales au fur et à mesure des évolutions, événements et informations qui interviennent jusqu'à ce que l'opération soit soldée.

ANNEXE N° 15 (suite)

Fonds propres (colonnes 9 et 12 des FSFC – colonnes idem du récapitulatif général)

La notion de « fonds propres » utilisée dans les FSFC correspond aux ressources internes mobilisées de fait par l'organisme afin de compléter les financements externes prévus par emprunts et subventions. Elle traduit le prélèvement ayant lieu sur la trésorerie à l'instant où les opérations sont (seront) soldées.

Emprunts contractés (colonnes 4 et 6 des FSFC – colonnes idem du récapitulatif général)

Ces montants seront actualisés à l'occasion de chaque nouveau contrat, et devront correspondre aux ouvertures de crédit figurant en « financement définitif » dans l'état du passif (colonne 3 de cet état).

Subventions notifiées (colonne 8 des FSFC – colonne idem du récapitulatif général)

Ces montants seront actualisés à l'occasion de chaque notification à l'organisme. Compte tenu de la règle de comptabilisation des subventions dès leur notification, les montants devront correspondre à ceux enregistrés en compte 13.

Emprunts réalisés (colonne 10 des FSFC – colonne idem du récapitulatif général)

La colonne 10 recense les emprunts définitifs réalisés, y compris les préfinancements et avances dont le contrat de prêt prévoit la consolidation.

Les montants devront correspondre à ceux portés en réalisation d'emprunts définitifs dans l'état du passif (colonne 7 de cet état).

La colonne 9 bis précise la part d'emprunts constituée d'intérêts qui ont été consolidés (capitalisés) mais qui n'ont pas été immobilisés. Cette information peut expliquer l'origine de « fonds propres » éventuellement négatifs (colonne 9).

Dépenses comptabilisées (colonne 15 des FSFC – colonne idem du récapitulatif général)

Leur enregistrement suit les mêmes principes que pour les comptes de classe 2. En conséquence, pour les opérations en LASM non livrées à la date d'arrêté des fiches, les dépenses incluront la TVA à 5,5 %.

Restes à encaisser, à obtenir, à comptabiliser (colonnes 13, 14, 16 des FSFC – colonnes idem du récapitulatif général)

Ces colonnes, déterminées par solde, permettent d'appréhender rapidement les flux restant à intervenir. Pour les opérations terminées soldées, elles seront nécessairement à zéro.

2.3.2. Précisions et cas particuliers*Le traitement des sorties d'actif*

Les sorties d'actif (démolition, vente, composants remplacés) font l'objet de déductions au niveau des FSFC, soit au travers de fiches spécifiques négatives (cf. ci-après), soit directement par imputation au niveau des fiches des opérations soldées concernées.

ANNEXE N° 15 (suite)

Les ventes partielles donneront lieu, sur les FSFC, à une déduction des financements en principe proportionnelle (valeur brute d'immobilisation sortie/valeur brute avant sortie).

En cas de sortie partielle d'immeuble pour remplacement de composant (ou pour démolition partielle), le montant de subvention à déduire des FSFC sera fonction de la ventilation comptable adoptée par l'organisme pour les subventions (cf. commentaire du compte 13) : ainsi, si les subventions relatives aux éléments amortissables ont été comptablement affectées au composant « structure », une sortie affectant le composant « menuiseries » n'impliquera aucune réduction de subvention en comptabilité comme en FSFC.

En ce qui concerne les emprunts, conformément au traitement admis pour la tenue de l'état du passif (cf. texte de présentation de cet état), si les emprunts n'ont pas été ventilés par composants, le montant d'emprunt à déduire en FSFC pourra être chiffré :

- soit en appliquant aux emprunts concernés le prorata « valeur brute sortie/valeur brute immeuble avant sortie »,
- soit par différence entre la valeur brute sortie et le montant brut de subvention sorti.

Les fiches « Sorties d'actif »

La tenue (optionnelle) de ces fiches, en négatif, permet de ne pas avoir à modifier les fiches d'opérations soldées concernées, au gré des sorties successives de composants ou au gré d'éventuelles ventes successives de logements. Elle favorise aussi le suivi historique des événements et interventions par programme.

Les fiches « Modifications de financements sur opérations soldées »

La tenue de ces fiches permet de ne pas avoir à modifier les fiches d'opérations et d'éviter les écarts entre, d'une part, les fiches de situation financière et comptable et d'autre part, l'état récapitulatif du passif et les comptes de subventions (cf. ci-après C. Etats de rapprochement des fiches de situation financière et comptable et chapitre IV-4 sur l'état du passif).

Les modifications de financement concernées sont en particulier :

- la transformation d'emprunt en subvention :
sur la fiche modification, le montant concerné sera porté en positif dans les colonnes « subventions » et en négatif dans les colonnes « emprunts ».
- les emprunts substitutifs :
en cas de remboursement anticipé d'un emprunt locatif, avec substitution par un nouvel emprunt, il y aura lieu uniquement de porter ce dernier en fiche « Modification », en positif dans les colonnes « emprunts ». Dans le cas où le montant substitutif est différent du montant substitué remboursé par anticipation, ce dernier pourra être mentionné en observations ou dans la colonne de libellé (colonne 1).

Il est souhaitable que la fiche récapitulative « Modification de financement » soit subdivisée par type de modification.

Remarque : Remboursements anticipés

Quel que soit le cas de figure (substitution, cession, remboursement sans refinancement), le remboursement anticipé, en tant que tel, ne donne lieu à aucun retraitement des fiches de situation, ni à aucun recensement dans une fiche « Modification ».

ANNEXE N° 15 (suite)

Les fiches « Opérations préliminaires et réserves foncières ».

Pour ces opérations, les colonnes « Prévisions » n'ont pas à être obligatoirement renseignées.

3. LES ÉTATS DE RAPPROCHEMENT DES FICHES DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

Les fiches de situation financière et comptable ne constituent un outil efficace d'information, de gestion et d'analyse que si les données qu'elles fournissent sont fiables, transparentes et aisément compréhensibles. Il est donc indispensable d'opérer périodiquement, et au moins annuellement à la date de clôture, un rapprochement de ces données avec celles de la comptabilité générale et de l'état récapitulatif du passif, afin de recenser et justifier les écarts éventuels.

Pour ce faire, les *états normalisés* reproduits ci-après seront utilisés :

- contrôle des dépenses comptabilisées (fiche n° 1) ;
- contrôle des emprunts et contrôle des subventions (fiche n° 2).

Les explications d'écart doivent y être les plus explicites et transparentes possibles. Par exemple, en cas d'écart sur les dépenses, l'explication devra notamment indiquer sur quelle opération ou sur quel type d'opération (ex : « constructions en cours ») se situe l'anomalie.

En cas d'écart sur les emprunts, l'explication devra notamment indiquer dans lequel des deux états (état des dettes ou FSFC) se situe l'anomalie. S'agissant des subventions, tout écart est aussi à expliquer même si cela ne signifie pas nécessairement une anomalie, dans la mesure où le compte 13 du bilan est susceptible de comprendre des subventions non affectées, donc naturellement absentes des FSFC.

Remarque :

La procédure de rapprochement est aussi un moyen de fiabilisation et de contrôle interne. En identifiant d'éventuelles anomalies, elle permet de remédier à celles-ci pour la finalisation des documents (état des dettes et FSFC) à diffuser aux tiers par l'organisme. Les états de rapprochement ainsi renseignés sur la base de ces documents fiabilisés ne devraient donc faire apparaître aucune anomalie.

Tableau 1
FICHE DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE
FICHE RÉCAPITULATIVE (Récapitulatif général)

Désignation de l'office :

Exercice

LIBELLÉS NOM DU PROGRAMME ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS	PRP (1)	FINANCEMENT								SITUATION FINANCIÈRE								OBSERVATION
	Prévisions actualisées	EMPRUNTS PRINCIPAUX		EMPRUNTS COMPLÉMENTAIRES		SUBVENTIONS		FONDS PROPRES		FONDS ENCAISSÉS ou AFFECTÉS			FINANCEMENTS RESTANT		DÉPENSES		TRÉSORERIE	
		Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions actualisées	Montants contractés	Prévisions actualisées	Notifiées	Prévisions actualisées	Intérêts de préfinance- ment	Emprunts	Subventions	Fonds propres affectés	à encaisser (4+6+8)- (10+11)	à obtenir (3+5+7)- (4+6+8)	comptabilisées	à comptabiliser	(10+11+12)-15	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	9 bis	10	11	12	13	14	15	16	17	18
OPERATIONS LOCATIVES TERMINEES SOLDEES																		
Constructions																		
Additions et remplacements de composants																		
Total																		
OPERATIONS LOCATIVES TERMINEES NON SOLDEES																		
Constructions																		
Additions et remplacements de composants																		
Total																		
OPÉRATIONS LOCATIVES EN COURS																		
Constructions																		
Additions et remplacements de composants																		
Total																		
OPERATIONS LOCATIVES PRELIMINAIRES																		
Constructions																		
Additions et remplacements de composants																		
Total																		
RESERVES FONCIERES																		
BATIMENTS ADMINISTRATIFS																		
Totaux																		

(1) Prix de revient prévisionnel

Désignation de l'office :

Exercise

[illegible]

(1) Prix de revient prévisionnel.

FICHE D'OPÉRATION

Catégorie (a) :
OS / DAT (b) :
Fiche récapitulative (c) :

Désignation de l'office :

Exercice

[illegible]

(a) Type de financement, type de logements,....
 (b) Rayer la mention inutile et indiquer la date de DAT (pour les opérations terminées) ou la date de l'ordre de service (pour les opérations en cours)
 (c) Préciser le récapitulatif dans lequel est reportée l'opération, objet de la fiche.
 (1) Prix de revient prévisionnel.

ANNEXE N° 15 (suite)

Désignation de l'office :

ANNEXE XV

Fiche n°1

**ÉTATS DE RAPPROCHEMENT
DES FICHES DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE
CONTRÔLE DES DÉPENSES COMPTABILISÉES**

(en milliers d'euros)

Exercice

Bilan (montants bruts Actif bilan)		
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes/ incorporelles.....	0,00
2111	Terrains nus	0,00
2112-2113-2115	Terrains bâtis et autres	0,00
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives.....	0,00
214 sauf 21414-2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui).....	0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00
2311-2312	Terrains en cours	0,00
2313-2314-2318	Constructions et autres immo.corporelles en cours	0,00
238	Avances et acomptes.....	0,00
TOTAL 1		0,00
<u>FSEC (Récapitulatif général) - Colonne 15</u>		
Locatif terminé et en cours.....		-
Réserves foncières et opérations préliminaires.....		-
Bâtiments et installations administratifs.....		-
TOTAL 2		-
ECART (1 - 2)		-

Explications de l'écart

Désignation de l'office :

ANNEXE XV

Fiche n°2
ÉTATS DE RAPPROCHEMENT
DES FICHES DE SITUATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE
CONTRÔLE DES EMPRUNTS **CONTRÔLE DES SUBVENTIONS**
(en milliers d'euros) (en milliers d'euros)

Exercice

	Montants contractés	Montants réalisés
Etat récapitulatif des emprunts par nature	(colonne 3)	(colonne 7)
d'affectation (annexe VIII fiche n°1)		
..1 Réserves foncières	-	-
..2.21 Opérations locatives (financement définitif)	-	-
..8 (partiel) Bâtiments et install. administratifs	-	-
Total 1	-	-
FSFC - fiche récapitulative	(colonnes 4+ 6)	(colonne 10)
Locatif terminé et en cours	-	-
Préliminaires et Réserves foncières	-	-
Bâtiments et installations administratifs	-	-
Total 2	-	-

↓ ↓

Ecart (1 - 2) - -

Explications des écarts		

	Montants comptabilisés	Montants encaissés
Bilan		
Comptes 13 (Montant brut)	0,00	0,00
- Subventions d'investissement à encaisser (inscrites en cpte 4 actif)		(0.00)
Total 1	0,00	0,00
FSFC - fiche récapitulative	(colonne 8, notifiées)	(colonne 11)
Total 2	0,00	0,00

↓ ↓

Ecart (1 - 2) 0,00 0,00

Explications des écarts		

TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

Cet état a pour finalité de donner une vision dynamique du parc de logements assujetti à la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Cet état est aussi destiné à mesurer l'importance des flux entrants ou sortants du champ d'assujettissement et d'identifier le nombre de logements bénéficiant d'abattements (ou de dégrèvements).

Il permet par ailleurs à l'organisme de traduire l'impact de la politique patrimoniale de l'organisme sur ce type de dépenses en intégrant dans des prévisions à cinq ans les flux prévisionnels entrants et sortants du champ d'assujettissement. A cet égard, l'organisme doit préciser les hypothèses d'évolution de la fiscalité locale sur la base desquelles sont chiffrées les dépenses prévisionnelles de TFPB.

Enfin, cet état fixe les modalités d'imputation comptable.

ANNEXE N° 16 (suite et fin)

ANNEXE XVI

Désignation de l'office :

Exercice : N

IMPOTS ET TAXES

TAXES FONCIÈRES SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

I) DONNÉES DE L'EXERCICE

Indiquer le nombre de logements (1) entrés et sortis de l'assujettissement à la TFPB pour cet exercice.							
Année	Entrés	dont en ZUS	Sortis	dont en ZUS	Nbre de logts soumis au 31/12/N (1)	dont en ZUS	TFPB en Milliers d'€ (*)
N							

Abattements et dégrèvements de TFPB constatés pour l'exercice N

Compte crédité	Nombres de logements concernés (1)	Montants en Milliers d'€	dont abattements et dégrèvements concernant l'exercice N	dont abattements et dégrèvements concernant les exercices antérieurs
----------------	------------------------------------	--------------------------	--	--

Abattements de 30% pour logements situés en ZUS (art.1388 bis du CGI) (2)

--	--	--	--	--

Dégrèvements pour vacance au titre de la démolition ou de travaux PALULOS (art.1389-III du CGI)

--	--	--	--	--

Dégrèvements pour travaux réalisés pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (art.1391 C du CGI)

--	--	--	--	--

Dégrèvements suite à analyse de l'existant par cabinet spécialisé ou suite à analyse interne

--	--	--	--	--

Dégrèvements autres à préciser

Fait générateur :

--	--	--	--	--

* Montant net d'abattements et de dégrèvements.

II) PRÉVISIONS

Indiquer le nombre de logements (1) entrés et sortis de l'assujettissement à la TFPB pour les exercices concernés.							
Années	Entrés (3)	dont en ZUS	Sortis	dont en ZUS	Nbre de logts soumis au 31/12/N (1)	dont en ZUS	TFPB en Milliers d'€
N+1					0	0	**
N+2					0	0	**
N+3					0	0	**
N+4					0	0	**
N+5					0	0	**

** Préciser les hypothèses d'évolution annuelle des taux de la fiscalité locale retenues.

(1) Pour les logements-foyers, décompter le nombre d'unités ouvrant droit à redevance des résidents

(lit, chambre ou logement selon le cas, sans calcul particulier d'équivalent-logement).

(2) Les abattements sont crédités au compte 63512 Non Récupérable.

(3) Sont à considérer les entrées relatives tant au patrimoine existant qu'aux livraisons et acquisitions prévues (exemple : taxation en N+4 des PLI à livraison N+1).

Rappel : la TFPB est à imputer au compte 63512 Non Récupérable pour les logements comme pour les foyers.
Le montant à indiquer s'entend après abattement.

Impression : Imprimerie Nationale
5, avenue Louis Luc - 94607 CHOISY-LE-ROI

ISSN : 0984 9114