



Avis n° 2022-01 du 11 mars 2022

Portant sur un projet d'arrêté modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

En application de l'article 1-2° de l'ordonnance n° 2009-79 du 22 janvier 2009 créant l'Autorité des normes comptables, l'Autorité des normes comptables (ANC) a été saisie pour avis, par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du Ministère de la Transition Ecologique, d'un projet d'arrêté modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

En application des articles R. 423-29 et R. 423-68 du code de la construction et de l'habitation :

- le cadre comptable et la tenue des comptes des offices publics de l'habitat et des sociétés d'habitations à loyer modéré sont fixés par l'Autorité des normes comptables. Ces règles sont fixées par le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 modifié relatif aux comptes annuels des organismes de logement social ;
- le plan de comptes est fixé par des instructions homologuées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé des finances et du ministre chargé des collectivités territoriales, après avis de l'Autorité des normes comptables.

Le Collège de l'ANC a examiné l'article 1 et l'annexe 1 du projet d'arrêté qui portent sur le plan de comptes applicable aux offices publics de l'habitat et aux sociétés d'habitations à loyer modéré.

Les articles suivants, relatifs à la transmission des documents de synthèse et états réglementaires des organismes d'HLM au ministre chargé du logement, ne sont pas dans le champ de compétences de l'ANC.

Le Collège de l'ANC note que les modifications du plan de comptes, détaillées à l'article 1 du projet d'arrêté, portent sur :

- l'extension du plan de comptes aux sociétés de coordination. Les sociétés de coordination, créées par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ou loi ÉLAN), sont des organismes d'HLM ;
- des ajouts de comptes, notamment l'ajout des nouveaux comptes créés par le règlement ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social ;
- l'extension de comptes aux offices publics de l'habitat qui, depuis le 1^{er} janvier 2021, sont tous en comptabilité commerciale ;
- des correctifs et actualisations d'intitulés de comptes.

Le Collège de l'ANC constate que le plan de comptes, dans sa version consolidée présentée en annexe 1 du projet d'arrêté, consiste en une adaptation détaillée du plan de comptes prévu à l'article 932-1 du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général, et du plan de comptes spécifique aux organismes de logement social prévu à l'article 151-2 du règlement n° 2015-04 précité. Il respecte les règles d'établissement d'un plan de comptes définies aux articles 933-1 à 933-5 du règlement ANC n° 2014-03.

Le Collège de l'ANC recommande de modifier le libellé du compte 207. Conformément au plan de comptes du règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan comptable général, le libellé du compte 207 devrait être « Fonds commercial », et non « Fonds de commerce ».

Sur le plan formel, le Collège de l'ANC propose les améliorations rédactionnelles suivantes dans le plan de comptes figurant en annexe 1 du projet d'arrêté :

- il convient de préciser les intitulés des sous-comptes 709X en y ajoutant au début le terme « *sur* », par cohérence avec l'intitulé des comptes 7096 et 7098 qui indiquent « sur prestations de services » et « sur produits des activités annexes » ;
- le compte 70948 « autres » se référant au compte 7048 « Autres (loyers) », il convient de le préciser pour éviter toute confusion, en l'intitulant 70948 « sur autres loyers ».

Il en résulte les modifications suivantes (signalées en gras) :

- compte 70941 – « **Sur** loyers des logements non conventionnés »
- compte 70942 – « **Sur** supplément de loyer »
- compte 70943 – « **Sur** loyers des logements conventionnés »
- compte 70944 – « **Sur** loyers des locaux commerciaux »
- compte 70945 – « **Sur** loyer des garages et parkings »
- compte 70946 – « **Sur** loyers des résidences pour étudiants, foyers et résidences sociales »
- compte 70947 – « **Sur** loyers des logements en location-accession et accession »
- compte 709471 – « **Sur** loyers des logements en location-accession »
- compte 709472 – « **Sur** loyers des logements en accession »
- compte 70948 – « **Sur** autres loyers »

Enfin, il est relevé une coquille dans la reprise de l'intitulé du compte 5088 dans l'article 1 du projet d'arrêté (par rapport au plan de comptes en annexe 1 du projet d'arrêté) qu'il convient de corriger de la manière suivante : compte 5088 - « Intérêts courus sur obligations, bons et valeurs assimilés ».

Sous réserve de la prise en compte des remarques précédentes, le Collège de l'ANC, consulté le 11 mars 2022, émet un avis favorable sur le plan de comptes du projet d'arrêté examiné.



Patrick de Cambourg
Président de l'ANC