

Modèle de plan comptable pour les organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique

Le modèle de plan comptable pour les organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique correspond aux principes de la comptabilité moderne. Il sert aux maîtres d'ouvrage chargés de la construction de logements d'utilité publique pour leur permettre de tenir une comptabilité optimale et de fournir rapidement des informations ainsi que des explications sur le résultat des activités et ses causes. Il facilite également l'accès à la tenue des comptes pour les jeunes coopératives de construction de logements.

L'uniformisation par le biais du modèle de plan comptable permet de comparer les données. Elle simplifie le contrôle et la révision, permet de détecter suffisamment tôt les problèmes et facilite les associations ou l'OFL à vous conseiller.

Le modèle de plan comptable est recommandé par les organisations faîtières et par l'OFL. Il n'est ni exhaustif ni définitif. Il est possible d'y ajouter ou d'en retirer des comptes comme on l'entend, à condition que cela corresponde aux besoins du maître d'ouvrage concerné. L'important est d'en garder la structure.

Les organisations faîtières et l'OFL sont à votre disposition pour répondre aux questions qui peuvent se poser.

Bien qu'il s'adresse principalement aux coopératives d'habitation, le plan comptable peut être adopté par analogie par d'autres formes juridiques d'organisation entrepreneuriale.

Le modèle de plan comptable observe les directives du CO et se base sur le plan comptable des PME. Néanmoins, comme ce dernier correspond aux sociétés industrielles et commerciales, les présentes recommandations s'écartent sur certains points de ces directives car la tâche principale d'une coopérative de construction de logements est la construction et l'administration d'immeubles. Le présent plan comptable satisfait aux exigences du CO (art. 957 ss.). Il peut être considéré comme répondant aux usages dans le secteur d'activité d'une coopérative d'habitation (art. 959a, al. 3, etc.). Les explications suivantes portent sur ces écarts ou particularités. L'ouvrage «Plan comptable Suisse PME» de Walter Sterchi, Herbert Mattle et Markus Helbling contient des informations détaillées et complémentaires.

Pour des raisons techniques, certains programmes de comptabilité prévoient une numérotation différente, par exemple pour les frais de chauffage et les frais accessoires, pour les créances des locataires ou pour les montants de capital social. Nous recommandons, dans ce cas, d'utiliser les numéros de compte prévus, le plan comptable et la structure des différents comptes en restant le plus près possible du modèle de plan comptable.

Le principe de la structure de bouclement est rigoureusement appliqué. Il en résulte un compte de résultat à plusieurs niveaux avec des résultats intermédiaires significatifs et révélateurs.

Structure :

- Classe 1^{er} chiffre
- Groupe principal 1^{er} et 2^e chiffres
- Groupe 1^{er}, 2^e et 3^e chiffres
- Sous-groupe (si nécessaire)
- Comptes numéro à quatre positions

Sens et but du modèle de plan comptable

Principes selon lesquels le modèle de plan comptable a été développé

Structure et numérotation

Taille de coopérative prise en compte

Le modèle de plan comptable a été élaboré sur la base de petites et moyennes coopératives. Les caractéristiques des grandes coopératives ont également été prises en compte. Si un niveau de détail plus élevé est souhaité, nous conseillons d'étendre le numéro de compte d'une position.

Etendue du plan comptable

Le modèle de plan comptable n'est pas définitif, il peut être complété, développé ou réduit. Ce cadre comptable a été quelque peu étendu par nécessité. Il apporte une solution pour la majorité des cas de figure. Tous les cas de figure ne concernent pas chaque coopérative. D'où la règle d'application suivante: chaque coopérative ne doit travailler qu'avec les comptes dont elle a besoin pour sa propre comptabilité.

Revenus immobiliers

Les revenus immobiliers doivent être comptabilisés dans le groupe 3 «Produits des prestations». Dans ce cas de figure, on s'écarte du plan comptable pour les PME car l'activité principale des coopératives de construction de logements est l'administration d'immeubles. Dans le modèle de plan comptable pour les PME, les revenus immobiliers n'ont rien à voir avec l'activité commerciale à proprement parler.

Nombre de comptes pour les immeubles

Dans la mesure où il n'existe aucune comptabilité analytique, il faut tenir des comptes séparés pour chaque lotissement. Les comptes correspondants (par exemple revenu lotissement 1, revenu lotissement 2, coûts d'entretien lotissement 1, coûts d'entretien lotissement 2, etc.) doivent être multipliés. Cette multiplication des comptes améliore la transparence et permet de dresser une comptabilité analytique d'exploitation précise et exacte. Pour les plus grandes coopératives, le mieux est d'utiliser la comptabilité analytique pour leurs tâches et de n'utiliser ensuite ce modèle de plan comptable que pour regrouper tous les comptes et dresser une comptabilité de tout l'ensemble.

Structure détaillée

Le degré de détail peut être accru en ajoutant des comptes supplémentaires en fonction de l'étendue et de la diversité des besoins. Rien ne s'oppose à une plus large répartition des positions. Il importe seulement que la structure reste conforme, appropriée et transparente.

Bilan

Prescription d'évaluation

Pour ce qui est de l'évaluation des actifs et des passifs, les dispositions du Code des obligations (art. 960 ss. CO) s'appliquent.

Les actifs immobilisés peuvent être évalués au plus à leur prix d'acquisition ou à leur coût de revient, déduction faite des amortissements nécessaires.

Les titres cotés en bourse peuvent être évalués au plus au cours de la bourse ou du marché à la date du bilan, et les titres non cotés en bourse peuvent être évalués au plus à leur prix d'acquisition, déduction faite des corrections de valeur.

Des amortissements, des corrections de valeur et des provisions pour risques et charges doivent être effectués dans la mesure où ils sont nécessaires selon les principes généralement admis dans le commerce. Des provisions doivent être constituées pour respecter les engagements pris et pallier les risques de pertes durant l'exercice dans la mesure où la probabilité d'un tel événement est jugée supérieure à 50 %.

Sont par exemple également considérées comme provisions des refacturations aux locataires qui sont prélevées de manière sont également effectuées au titre des provisions. Elles peuvent être périodiques, mais alors que les dépenses correspondantes ne peuvent avoir lieu qu'après plusieurs années (p. ex. entretien révision de citernes, détartrage de chauffe-eau, etc.).

En règle générale, les éléments de l'actif et les dettes sont évalués individuellement s'ils s'avèrent importants et que, en raison de leur parenté, ils ne sont pas regroupés habituellement. Pour les coopératives d'habitation, les experts ont décidé de regrouper les immeubles par lotissement. Ainsi, des réserves latentes réalisées sur le plan comptable (suite p. ex. à des amortissements plus élevés) dans un lotissement ne peuvent pas compenser les surévaluations d'un autre lotissement. Par contre, on s'abstient généralement d'inscrire les valeurs et de vérifier l'évaluation des maisons individuellement au sein d'un lotissement.

Evaluation d'un immeuble

Les comptes de corrections de valeur doivent être inscrits en négatif dans les actifs. C'est obligatoire en vertu de l'art. 960, al. 2, CO. Une inscription au passif n'est pas autorisée (p. ex. amortissements d'immeubles au titre du fonds d'amortissement).

Corrections de valeur

Le présent modèle de plan comptable prévoit un amortissement indirect. La valeur immobilière initiale restant toujours la base de calcul (loyer fixé sur la base des coûts, calcul des amortissements, etc.), un amortissement indirect s'impose. Le plan comptable pour les PME favorise également cette méthode.

Amortissements

Les terrains et les bâtiments doivent être mentionnés dans des comptes séparés afin de pouvoir dissocier la valeur d'acquisition de la valeur de production. Mais il n'est pas toujours possible de comptabiliser séparément les terrains et les bâtiments. Nous recommandons néanmoins d'établir, dans la mesure du possible, une valeur approchante séparée et argumentée pour les terrains et les bâtiments.

Terrains et bâtiments

En principe, si elles sont importantes, les créances et les dettes envers les coopératives et les organes doivent figurer de manière séparée dans le bilan. La séparation des postes du bilan peut également figurer dans l'annexe.

Créances des coopératives et des organes

Le compte «Titres» est mentionné dans les actifs circulants et les actifs immobilisés. Les valeurs patrimoniales qui ont été acquises à court terme (< 1 an) en tant que réserve de liquidités afin d'améliorer les résultats de la coopérative doivent apparaître dans les actifs circulants. Les titres acquis au titre d'un placement à long terme ou d'une participation à une autre organisation doivent figurer dans les actifs immobilisés.

Titres

Il est recommandé d'inscrire au bilan les frais de chauffage et les frais accessoires. Les comptes permettent à l'administration de répartir les coûts entre locataires et doivent être équilibrés à la fin de la période de facturation des frais de chauffage et des frais accessoires. Les charges et les produits enregistrés pour les frais accessoires ne doivent pas affecter le résultat de la coopérative. Si des logements restent vacants, l'excédent de charges doit alors être pris en charge par le propriétaire de l'immeuble. Il doit alors être passé en contrepartie dans le compte d'exploitation correspondant. S'ils reviennent à la coopérative, les honoraires d'établissement du décompte des frais de chauffage et des frais accessoires doivent être comptabilisés comme produit (recettes diverses). Comptabiliser l'ensemble des frais de chauffage et des frais accessoires dans le compte de résultat n'a de sens que si la clôture des comptes et la compensation des frais enregistrés ont lieu à la même date ou que les frais de chauffage et/ou les frais accessoires sont inclus dans le loyer mensuel sous la forme d'un forfait.

Frais de chauffage et frais accessoires

Seules les acquisitions de valeur stable, destinées à un usage sur plusieurs années et dont le prix dépasse 1'000 francs doivent être comptabilisées dans les comptes véhicules et mobilier technique. La manière de procéder peut être la suivante: tout ce qui fait l'objet d'une réparation suite à un dommage peut être inscrit à

Comptes véhicules et mobilier

l'actif, tandis que tout ce qui est éliminé suite à un défaut peut être directement comptabilisé dans les charges.

Immeubles en construction

Il faut faire une distinction entre «immeubles» déjà existants et «immeubles en construction». Un immeuble passe du compte «Immeubles en construction» au compte «Immeubles» après établissement et présentation du décompte de construction. Idem pour les assainissements d'envergure qui se déroulent sur plusieurs exercices et/ou génèrent une plus-value.

Abaissements de base

Pour les coopératives d'habitation connaissant des abaissements de base, veuillez tenir compte des indications figurant dans la lettre-circulaire de l'Administration fédérale des contributions intitulée « Traitement fiscal des abaissements de base et des abaissements supplémentaires des loyers au sens de la LCAP » (www.ofl.admin.ch > Thèmes > Aide au logement > Aides fédérales LCAP).

Fonds de rénovation

Le but du fonds de rénovation est de constituer des réserves annuelles suffisantes permettant d'effectuer, dans le futur, de gros travaux cycliques d'assainissement et de rénovation sur un bien commun. Nous recommandons de constituer un tel fonds car, dans le cas contraire, les coûts très élevés à assumer devraient être imputés au compte de résultat en une année. La coopérative pourrait alors être confrontée à une perte très élevée et à un surendettement comptable. Les apports au fonds de rénovation ne sont que très partiellement déductibles sur le plan fiscal; des pratiques fort différentes existent d'un canton à l'autre.

Provisions pour travaux de remplacement

Certaines administrations fiscales cantonales exigent que l'on comptabilise séparément les amortissements qui dépassent les taux admis dans la notice fiscale et qui sont nécessaires pour mener à bien des travaux de remplacement dans un lotissement. Si aucune prescription ad hoc n'a été édictée, nous recommandons de comptabiliser tous les amortissements dans le même compte.

Fonds spéciaux inscrits au capital propre

Certaines coopératives constituent des réserves (fonds) dans des buts précis en fonction de leur résultat annuel. Il peut s'agir d'un fonds d'aide sociale destinée à des membres (fonds de solidarité, fonds de secours) ou d'un fonds de développement de la coopérative (fonds pour l'acquisition de terrains, fonds spécial, etc.). Comme ces fonds prennent la forme de réserves destinées à une affectation spéciale, il faut les inscrire au bilan sous le capital propre.

Compte de résultat Classe 4 : Charges immeubles

Frais d'entretien

Les frais d'entretien doivent être répartis à la charge des différents lotissements selon le principe du consommateur-payer.

Remboursements des avances au titre de l'abaissement de base

Les remboursements des avances au titre de l'abaissement de base constituent une diminution du rendement. Ils doivent donc apparaître en négatif dans un compte correspondant. Les inscrire dans un compte de charges n'est pas faux, mais cela ne correspond pas vraiment à l'état des faits.

Fonds de rénovation

Les montants affectés au fonds sont comptabilisés annuellement dans les charges, car ils constituent la tranche périodique des frais d'entretien d'immeubles qui sont étalés sur de plus grandes périodes de temps. Les grandes dépenses cycliques (assainissements de grande ampleur, rénovations systématiques) sont imputées au fonds de rénovation correspondant et ne sont donc pas comptabilisées dans les charges.

A condition qu'ils ne soient pas inclus dans le loyer, les frais de concierge et de gardiennage font partie des frais de chauffage et des frais accessoires et non pas des frais d'entretien.

L'énumération dans le modèle de plan comptable est volontairement succincte. Au besoin, une distinction peut être faite entre les différents types d'entretien ou de maintenance et les réparations. Par exemple: entretien de logements, entretien des abords, entretien du lotissement, prestations d'entretien internes ou tierces, répartition selon la catégorie de travaux, etc.

Classe 5 : Charges du personnel

Le personnel d'entretien employé par la coopérative (peintres, jardiniers, etc.) doit être comptabilisé dans les frais de personnel.

Les coûts liés à l'administration des immeubles doivent être traités de la même façon que ceux liés aux préposés à l'entretien. Ils doivent être saisis sur la base de décomptes de salaires et les coûts salariaux bruts doivent être imputés économiquement, en fin d'année, aux lotissements correspondants.

Certaines dispositions réglementaires ou statutaires font présenter les indemnités de la direction et/ou des commissions de manière séparée dans le compte de résultat ou en annexe.

Classe 6 : Autres charges

En vertu du CO, le résultat financier des actifs circulants (comptes bancaires, titres, etc.) fait partie du groupe de comptes principal 69. Les produits tels que les intérêts hypothécaires, les autres charges financières et les pertes de change doivent y figurer.

Le CO opère une distinction contraignante entre les charges ou les revenus extraordinaires, uniques ou hors période. Les postes extraordinaires concernent des montants qui ne sont pas liés aux activités générales régulières d'un maître d'ouvrage, tels qu'un don, une adaptation extraordinaire de la valeur de l'immeuble (p. ex. à une situation fiscale). Les événements à caractère unique, p. ex. bénéfices résultant de la vente d'un immeuble ou d'un autre bien d'investissement, ou correction de valeur unique du fait d'une nouvelle nuisance sont comptabilisés en conséquence. Les postes hors période concernent des charges ou des produits relatifs au dernier exercice, p. ex. des factures ou des notes de crédit qui n'ont pas été comptabilisées la bonne année. Nous recommandons de ne comptabiliser hors période que les montants importants. Les postes moins importants (p. ex. bordereaux d'impôts définitifs, écarts entre comptes transitoires et factures définitives) sont généralement imputés au compte de charges correspondant.

Les comptes annuels d'un maître d'ouvrage peuvent et doivent regrouper les différents comptes; nous recommandons d'utiliser une structure claire et parlante. La présentation, dans les comptes annuels officiels, de l'intégralité des positions conformément au plan comptable est donc généralement trop détaillée. Les exigences relatives à la structure minimale, c'est-à-dire les positions mentionnées aux art. 959a et b CO, sont toutefois à présenter individuellement, si elles existent.

Concierge et gardiennage

Maintenance / réparations

Equipes de maintenance

Personnel administratif

Résultat financier

Postes extraordinaires, uniques ou hors période

Présentation des comptes annuels

Annexe

L'annexe constitue la troisième partie des comptes annuels. Celle-ci n'est pas tenue comptablement. Elle doit être établie séparément. Doivent figurer dans l'annexe ou dans le rapport de gestion selon art 959c CO.:

- le nom et le statut juridique ainsi que le siège du maître d'ouvrage d'utilité publique (dans la mesure où l'information ne figure pas déjà dans les comptes annuels);
- une déclaration indiquant si le nombre des emplois à plein temps en moyenne annuelle ne dépasse pas 10, 50 ou 250;
- les nom, statut juridique et siège des organisations pour lesquelles existent des participations directes ou indirectes importantes, moyennant indication de la part au capital et du nombre de voix, sachant qu'on considère généralement comme « importantes » la détention de plus de 20 % du capital ou des droits de vote;
- le montant résiduel des engagements liés à des affaires de leasing assimilées à un contrat d'achat et d'autres engagements au titre d'un leasing, pour autant que ceux-ci n'arrivent pas à échéance ou ne puissent être résiliés dans les douze mois à dater du jour du bilan;
- les engagements envers des institutions de prévoyance;
- le montant total des cautionnements, des obligations de garantie et constitutions de gage en faveur de tiers;
- le montant total des actifs mis en gage ou cédés pour garantir des engagements de la société ainsi que des actifs sous réserve de propriété (comme, par exemple, la valeur des immeubles servant de garantie pour des prêt hypothécaires ou la cession de loyer dans le même but.);
- les obligations légales ou effectives pour lesquelles une perte d'avantages économiques apparaît improbable ou est d'une valeur qui ne peut être estimée avec un degré de fiabilité suffisant (engagement conditionnel). Il peut s'agir d'une charge importante dont la probabilité qu'elle surgisse est inférieure à 50 %, p. ex. des coûts d'un litige qui, de l'avis prudent de la direction, n'occasionnera pas de frais.

Le montant total des avances échues au titre de l'abaissement de base doit aussi être inscrit comme avoirs conditionnels (garantie de revenus futurs) ainsi que comme engagements conditionnels (avances remboursables);

- les explications relatives à des positions du compte de résultat extraordinaires, uniques ou étrangères à la période concernée, ou relatives à des positions qui ne sont pas présentées conformément aux prescriptions concernant la structure;
- les événements essentiels survenus après le jour du bilan, qui revêtent de l'importance pour l'évaluation des comptes annuels. Exemple: lorsqu'un projet de construction ne peut être réalisé faute d'autorisation et que les frais exposés figurent encore au bilan (compte de construction);
- en cas de démission de l'organe de révision avant le terme de son mandat, les raisons de ce retrait;
- le montant total provenant de la dissolution des réserves de remplacement et des réserves latentes les dépassant, dans la mesure où elles dépassent le montant total des réserves du même genre nouvellement créées, si le résultat économique est ainsi présenté d'une façon sensiblement plus favorable;
- des indications sur l'objet et le montant de réévaluations;

Les grandes coopératives doivent en outre fournir des informations complémentaires dans l'annexe et certains maîtres d'ouvrage y font figurer des prescriptions statutaires supplémentaires. Ces dernières peuvent par exemple prévoir la communication des informations suivantes:

- les valeurs d'assurance bâtiment ainsi que les valeurs d'assurance incendie d'autres immobilisations corporelles éventuelles;
- les immeubles avec indication du nombre de logements et d'habitants;
- etc.

Des adresses importants

Office federal du logement (OFL)

Hallwylstrasse 4
3003 Berne

Tel: 058 / 480 91 11
Fax: 058 / 480 91 10
E-Mail: Info@bwo.admin.ch
Website: www.bwo.admin.ch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Uffizi federali d'abitazioni UFAB

Coopératives d'habitation Suisse

Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Hofackerstrasse 32
8032 Zurich

Tel.: 044 / 360 28 40
Fax: 044 / 360 28 41
E-Mail: info@wbg-schweiz.ch
Website: www.wbg-schweiz.ch/



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN SCHWEIZ

Fédération des Coopératives de Construction
Obergrundstrasse 70
6002 Lucerne

Tel.: 041 / 310 00 50
Fax: 041 / 310 00 88
E-Mail: info@wohnen-schweiz.ch
Website: www.wohnen-schweiz.ch/

**LOGEMENT
SUISSE**

Fédération des Coopératives de Construction
Verband der Baugenossenschaften