

Avis n° 2018-09
du 3 juillet 2018
relatif à la nouvelle norme 23
sur les opérations d'aménagement
du Recueil des normes comptables pour les établissements publics

Le Conseil de normalisation des comptes publics (CNOCP) a adopté une nouvelle norme relative aux opérations d'aménagement qui complète le Recueil des normes comptables pour les établissements publics et se substitue aux dispositions comptables incluses dans l'instruction codificatrice n° 93-115-M9-4 du 4 octobre 1993.

Les établissements publics d'aménagement, en raison de leur activité très spécifique, ont, jusqu'à présent, bénéficié de dispositions comptables particulières pour traduire de manière pertinente des opérations longues, complexes, et dont le résultat se constitue de manière non linéaire.

Les dispositions de la norme font évoluer ou précisent certains éléments de l'instruction précitée, en particulier en matière d'évaluation des stocks et de dégagement du résultat. Le Conseil de normalisation des comptes publics considère que les évolutions des pratiques résultant des dispositions de la norme constituent un changement de méthode comptable pour les établissements concernés.

Le Conseil de normalisation des comptes publics est d'avis que ces dispositions soient applicables à compter du 1^{er} janvier 2020 (exercice clos le 31 décembre 2020), avec possibilité d'application anticipée.

NORME N° 23
LES OPÉRATIONS
D'AMÉNAGEMENT

Sommaire

EXPOSÉ DES MOTIFS	3
I. CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA NORME	3
II. CHAMP D'APPLICATION	4
III. SPÉCIFICITÉS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT	4
III.1. Les opérations d'aménagement diffèrent des contrats à long terme définis par la norme 19 ..	4
III.2. Les opérations d'aménagement requièrent une comptabilisation spécifique des stocks.....	5
III.3. Définition d'une affaire : unité de suivi comptable	5
III.4. Des dispositions particulières pour évaluer les sorties de stocks à la date de clôture.....	6
III.5. Modalités de comptabilisation	7
III.6. Autre modèle comptable non retenu	7
III.7. La fiabilité des prévisions.....	7
IV. COMPTABILISATION.....	8
IV.1. Comptabilisation des cessions au niveau d'une affaire	8
IV.2. Comptabilisation des subventions.....	8
IV.3. Comptabilisation des stocks.....	8
IV.4. Avancements atypiques des charges et des produits.....	9
IV.4.1. Charges en « avance de phase »	9
IV.4.2. Produits en « avance de phase » : comptabilisation d'un passif pour travaux restant à effectuer.....	9
IV.5. Provisions pour pertes à terminaison.....	10
V. INFORMATIONS À FOURNIR EN ANNEXE	11
DISPOSITIONS NORMATIVES.....	12
1. DÉFINITIONS	12
1.1. Définitions générales	12
1.2. Conditions.....	12
1.2.1. Conditions attachées à l'identification d'une affaire	12
1.2.2. Conditions attachées à la fiabilité des prévisions	12
2. COMPTABILISATION INITIALE	13
2.1. Les produits rattachables à l'affaire	13
2.2. Les stocks.....	13
2.2.1. Principe général.....	13
2.2.2. Comptabilisation initiale	14
2.2.2.1. Coûts incorporables	14
2.2.2.2. Coûts non incorporables.....	14
2.2.2.3. Cas particulier des stocks acquis gratuitement	15
2.2.3. Sorties des stocks.....	15
3. ÉVALUATION À LA DATE DE CLÔTURE	15
3.1. Cas particulier : prévisions à fin d'affaire non fiables	15
3.2. Les pertes à terminaison	15
3.3. Passif pour travaux restant à effectuer	15
4. INFORMATIONS À FOURNIR EN ANNEXE	16



NORME N° 23

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Exposé des motifs

I. CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA NORME

Une activité d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme¹, regroupe un ensemble d'opérations ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de favoriser le développement de certaines activités et de mettre en valeur le patrimoine².

Cette activité comporte en général les phases suivantes : conception des projets d'aménagement, acquisition et viabilisation des terrains, réalisation des travaux, mise en place d'équipements publics, commercialisation auprès de promoteurs et cession d'équipements publics aux collectivités.

Les opérations d'aménagement se situent sur des zones géographiques potentiellement très étendues et se déroulent sur de longues périodes qui s'échelonnent, en moyenne, de 8 à 25 ans.

Contrairement à une activité industrielle, où les biens produits et vendus sont standardisés, l'activité d'aménagement implique la réalisation d'actions très diverses. Les opérations d'aménagement donnent lieu à des cessions par éléments c'est-à-dire à des ventes de surfaces ou de droits à construire indépendantes les unes des autres, mais rattachées à un même périmètre³. Ce périmètre comprend des biens destinés à être cédés à titre onéreux ainsi que divers aménagements et équipements publics non commercialisés mais bénéficiant aux biens cédés à titre onéreux.

Les modalités de comptabilisation des produits et de la marge des opérations d'aménagement constituent les principales problématiques comptables nécessitant des dispositions particulières.

L'objectif de la norme relative aux opérations d'aménagement est de traiter ces questions et, corrélativement, de prescrire le traitement comptable des stocks y afférents.

Afin de refléter au mieux les particularités des opérations d'aménagement, deux dispositions spécifiques ont été introduites par la norme :

¹ Article L.300-1 du code de l'urbanisme (extrait) : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels... ».

² Les établissements publics d'aménagement sont visés par l'article L.321-14 du code de l'urbanisme.

³ La norme retient le terme « affaire » pour qualifier le périmètre de suivi comptable.

- > l'une sur l'évaluation des stocks ;
- > la seconde concernant la reconnaissance du passif eu égard aux dispositions du cadre conceptuel des entités publiques (au titre de la situation décrite au paragraphe « 2.2.3.Sorties des stocks » des dispositions normatives).

II. CHAMP D'APPLICATION

Sont incluses dans le champ d'application de la norme les opérations d'aménagement :

- > réalisées par des organismes publics,
- > à leur initiative ou dans le cadre d'un traité de concession,
- > faisant l'objet d'un suivi par affaire selon les conditions de la norme.

Diverses autres activités indépendantes de l'opération d'aménagement peuvent être conduites de manière concomitante par l'organisme : activité de portage foncier, gestion locative, gestion de réseau de distribution de chaleur et de froid, etc. Dans ce cas, ces activités suivent les dispositions des autres normes de ce recueil.

III. SPÉCIFICITÉS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

En dépit de l'existence de caractéristiques communes, telles que leur durée et leur complexité, les opérations d'aménagement se distinguent des opérations qui relèvent de la norme 19 « Les contrats à long terme ».

III.1. Les opérations d'aménagement diffèrent des contrats à long terme définis par la norme 19

La norme 19 « Les contrats à long terme », définit un contrat à long terme comme « un contrat⁴ ou un accord ferme analogue :

- > d'une durée généralement longue, dont l'exécution s'étend sur au moins deux exercices,
- > spécifiquement négocié dans le cadre d'un projet unique portant sur la construction, la réalisation ou, le cas échéant, la participation en qualité de sous-traitant à la réalisation d'un bien, d'un service ou d'un ensemble de biens ou services, fréquemment complexes⁵, pour le compte d'un tiers.

Dans ce cas, le droit de l'organisme à percevoir les revenus contractuels est fonction de la conformité du travail exécuté au contrat ».

Ainsi, en cas de contrat à long terme, l'exécution de l'obligation contractuelle s'étend sur la durée de réalisation du bien ou de la prestation.

Inversement, en matière d'aménagement, les cessions aux tiers portent sur des surfaces ou des droits à construire. L'exécution de l'obligation contractuelle est ponctuelle, aussi la comptabilisation des produits de cession ne pose pas les questions soulevées par des contrats dont l'exécution s'étale dans le temps.

⁴ Selon l'article L.1101 du code civil, un contrat est une « convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose ».

⁵ Ceci vise les biens ou les services dont la conception, la technologie, la fonction ou l'utilisation ultime s'inscrivent, de manière indissociable ou étroitement liée, dans un même projet.

III.2. Les opérations d'aménagement requièrent une comptabilisation spécifique des stocks

Dans le cadre d'un contrat à long terme visant la construction d'un actif, la norme 19 permet de déterminer le produit que l'entité est en droit de comptabiliser eu égard au travail exécuté en conformité avec ses obligations contractuelles.

A l'inverse, pour une opération d'aménagement, la difficulté n'est pas tant de déterminer le produit à comptabiliser - celui-ci est le reflet de l'acte de vente qui permet de démontrer que le produit est acquis - que de déterminer le coût du bien sous-jacent vendu.

Les biens contrôlés par un organisme public et destinés à être vendus, ou distribués à un prix nul ou symbolique, dans le cours normal de son activité, constituent des stocks.

Ces biens, par nature non fongibles, devraient, selon les dispositions de droit commun, être identifiés de manière spécifique pour en déterminer le coût. Compte tenu des particularités de l'activité d'aménagement, il apparaît plus pertinent de retenir une unité de suivi comptable correspondant :

- > non pas à chaque bien destiné à être cédé de manière isolée (tel qu'un terrain devant être cédé à un promoteur immobilier),
- > mais à un périmètre plus large correspondant à un ensemble cohérent constitué, selon la situation, de terrains devant être cédés, de voiries, de bureaux, de logements et d'équipements publics.

Ainsi, le coût du stock intègre, pour un périmètre donné, à la fois les coûts directement rattachables à un composant devant être cédé à titre onéreux et d'autres coûts, notamment ceux des équipements publics, bénéficiant généralement à plusieurs composants.

III.3. Définition d'une affaire : unité de suivi comptable

Pour le suivi de leurs opérations d'aménagement, les organismes ont recours à la notion « d'affaire » qui constitue l'unité de suivi comptable.

Une affaire correspond à un périmètre géographique et temporel homogène défini par l'organisme pour les besoins de sa gestion.

Chaque affaire regroupe un ensemble d'acquisitions foncières, de travaux et de services dont l'organisme attend des produits en provenance de clients (et/ou des subventions d'entités publiques).

L'affaire permet un suivi optimal de l'avancement physique et financier des projets d'aménagement par la direction de l'organisme.

Une prévision à fin d'affaire est établie pour chaque affaire.

La définition d'une affaire énoncée par la norme doit permettre de refléter le mode de gestion de l'organisme. La norme intègre également des conditions pour éviter que des modifications du périmètre des affaires n'influent de manière arbitraire sur son résultat comptable.

Cette notion d'affaire est pratiquée par les établissements publics d'aménagement depuis la publication de l'instruction M9-4⁶ du 4 octobre 1993. La présente norme en donne une définition plus précise.

III.4. Des dispositions particulières pour évaluer les sorties de stocks à la date de clôture

Lorsque les stocks sont vendus, les dispositions comptables de droit commun requièrent que leur valeur comptable soit inscrite en charges de la période au cours de laquelle les produits correspondants sont comptabilisés.

Au cas particulier des opérations d'aménagement, l'évaluation des sorties de stocks à enregistrer sur la base des seuls coûts déjà encourus conduirait à une forte variabilité des charges, et donc de la marge, en fonction du moment où a eu lieu la vente, du fait de l'absence de linéarité des dépenses d'aménagement, et de l'existence de coûts additionnels telles que ceux liés à la réalisation d'équipements publics.

En effet, il est peu fréquent que le volume des charges soit proportionnel à celui des produits pendant toute la durée de l'aménagement. Les dépenses d'aménagement sont en général proportionnellement plus importantes que les recettes commerciales lors des premières années de l'opération d'aménagement. Dans des circonstances ponctuelles, il peut se faire que les produits soient en avance de phase par rapport aux charges. Or, il est certain que les travaux qui s'échelonnent sur plusieurs années bénéficient à l'ensemble des cessions intervenues au niveau de l'affaire.

Pour cette raison, la présente norme prévoit une modalité spécifique de comptabilisation et d'évaluation des sorties de stocks et requiert que ces dernières prennent en compte les coûts passés et les coûts futurs (c'est-à-dire l'ensemble des coûts prévus pour l'aménagement projeté). Ce traitement spécifique s'articule autour d'un calcul représentatif de l'avancement de l'affaire, permettant de traduire dans les comptes le niveau de la marge au prorata de son avancement.

Outre les modalités fondées sur l'avancement technique, différentes options peuvent être envisagées pour le calcul de l'avancement d'une affaire, mais seule la troisième méthode est retenue par la présente norme :

> Calcul fondé sur les charges :

L'avancement fondé sur les charges encourues présente l'avantage d'être en phase avec l'avancement technique du projet. L'inconvénient réside dans le fait que les charges encourues par un organisme sont généralement plus élevées en début de projet. Le choix d'un avancement calculé sur les charges conduirait à comptabiliser des marges relativement plus importantes en début de projet d'aménagement, c'est-à-dire à un moment où la probabilité d'écart des réalisations par rapport aux prévisions est la plus élevée.

> Calcul fondé uniquement sur les ventes :

Le calcul d'un avancement fondé sur le produit des seules ventes n'a pas été retenu, car il ne reflète pas suffisamment le modèle économique des opérations d'aménagement, qui repose sur des financements assurés non seulement par des ventes mais également par des subventions.

⁶ Mise en place de l'instruction budgétaire et comptable des établissements publics d'aménagement des villes nouvelles.

- > Calcul fondé à la fois sur les ventes et les subventions :

Dans la mesure où les subventions reçues des collectivités locales partenaires ou d'autres entités publiques participent autant que les cessions à titre onéreux à l'équilibre financier de l'affaire, la norme requiert que l'avancement soit déterminé sur la base de l'ensemble des produits (ventes et subventions).

Les terrains reçus à titre gratuit par l'aménageur concourent également à l'équilibre financier de l'affaire. Ils ont une nature de subvention. À la date de l'apport, ils sont comptabilisés en stocks pour leur valeur vénale, en contrepartie d'un produit⁷ de l'exercice.

Ainsi, le taux d'avancement retenu par la norme est déterminé comme suit :

Cumul des produits acquis à la clôture / Cumul des produits prévisionnels à fin d'affaire.

III.5. Modalités de comptabilisation

Les conséquences des choix décrits ci-avant se déclinent de la manière suivante :

- > l'unité de suivi comptable pour déterminer le coût d'entrée en stock est l'affaire,
- > les produits de cession sont comptabilisés lorsqu'ils sont acquis,
- > la marge cumulée comptabilisée à la clôture d'un exercice correspond à la marge⁸ prévisionnelle à fin d'affaire, rapportée au pourcentage d'avancement des produits acquis.
- > la mise à jour de la prévision à fin d'affaire et du taux d'avancement à chaque clôture détermine le montant des sorties de stocks et conduit dans certains cas à comptabiliser un passif additionnel, représentatif des engagements pris au titre des travaux restant à effectuer.
- > à la date de clôture, le solde du poste de stocks au bilan est un montant calculé. Il correspond à la partie des charges stockées qui excède le montant des sorties de stocks en fonction du taux d'avancement des produits.

III.6. Autre modèle comptable non retenu

Le modèle où l'organisme attend la fin d'une affaire pour comptabiliser le chiffre d'affaires et la marge n'a pas été retenu car, même si cette solution apparaît prudente :

- > elle aurait conduit à ce que des ventes parfaites⁹ n'aient aucune incidence sur le résultat de l'exercice de l'organisme ; et
- > elle n'aurait pas permis de refléter la performance de l'organisme au titre de l'exercice.

III.7. La fiabilité des prévisions

Selon le modèle comptable proposé par la norme, le résultat de l'exercice d'un organisme dépend directement du résultat prévisionnel à fin d'affaire. Pour cette raison, il est essentiel que celui-ci s'appuie sur des prévisions fiables.

⁷ Dans cette situation, la norme 20 « Les financements d'actifs » n'est pas applicable.

⁸ La marge s'entend comme la différence entre le prix de cession et l'évaluation de la sortie de stock correspondante auquel est ajouté le passif additionnel dans le cas où le taux d'avancement des produits est supérieur à celui des charges. Cf. les dispositions sur le passif pour travaux restant à effectuer.

⁹ C'est-à-dire des ventes fermes, où toutes les éventuelles conditions ont été réalisées.

La norme conditionne la comptabilisation du résultat d'une affaire (ou des éléments d'une affaire) à l'existence d'une prévision à fin d'affaire fiable, mais ne propose pas de seuil chiffré, ni de date précise, ni d'évènement spécifique à compter desquels les prévisions seraient réputées fiables. Elle définit en revanche ce qu'est la fiabilité d'une prévision et en détermine les conditions.

En pratique, la fiabilité des prévisions repose sur l'existence de procédures qui :

- > permettent de délimiter le périmètre d'une affaire,
- > sont relatives aux modalités d'établissement des « prévisions à fin d'affaire »,
- > encadrent et documentent les modifications du périmètre et des projections financières.

La mise en œuvre de ces procédures nécessite d'effectuer des estimations qui doivent être prudentes dans ces conditions d'incertitude. De cette manière, les actifs ou les produits ne sont pas surévalués et les passifs ou les charges ne sont pas sous-évalués. Cette prudence, au sens du cadre conceptuel des comptes publics, permet d'atteindre l'objectif de neutralité de l'information comptable.

En l'absence de prévision fiable, la norme précise qu'aucune sortie de stock n'est comptabilisée au niveau de l'affaire. Dans le cas où un produit a été comptabilisé, il est nécessaire de comptabiliser une provision pour risques, par prudence, afin de refléter l'incertitude sur la marge prévisionnelle à fin d'affaire, et neutraliser le produit correspondant.

IV. COMPTABILISATION

IV.1. Comptabilisation des cessions au niveau d'une affaire

Les cessions réalisées par l'organisme suivent les dispositions de la norme 4 « Les produits » du présent recueil.

IV.2. Comptabilisation des subventions

Les subventions reçues par un aménageur suivent les dispositions de la norme 4 « Les produits » du présent recueil.

IV.3. Comptabilisation des stocks

La présente norme intègre trois différences par rapport aux dispositions de la norme 8 « Les stocks ».

- > l'unité de suivi comptable pour déterminer le coût d'entrée en stock est l'affaire ;
- > le coût d'entrée en stock comprend tous les coûts encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent, à l'exception des coûts de personnel. Cette exception s'explique par l'incapacité à estimer de manière fiable les coûts de personnel prévisionnels sur toute la durée de vie de l'affaire ;
- > lorsqu'un élément du stock est vendu, la sortie de stock à comptabiliser en charges est une charge calculée.

Les dispositions normatives précisent les éléments à incorporer au coût des stocks et ceux qui en sont exclus.

IV.4. Avancements atypiques des charges et des produits

Comme mentionné supra, dans une opération d'aménagement, les coûts encourus et les cessions suivent des rythmes différents. Deux cas peuvent être distingués : le premier, plus courant, correspond à un projet où les coûts sont relativement plus importants au début de l'affaire et où les cessions sont réalisées à maturité du projet ; le second cas reflète la situation inverse.

IV.4.1. Charges en « avance de phase »

Lorsqu'au niveau d'une affaire, le taux d'avancement des charges est supérieur au taux d'avancement des produits, le montant de la sortie de stock à comptabiliser en charges suite à une cession est égal au taux d'avancement des produits appliqué au cumul des charges (stockables) de la prévision à fin d'affaire (PFA).

	Exercice	% PFA	PFA
Produits	20	20 %	100
Coûts stockés	40	50 %	80
Déstockage calculé	16 = 80*20/100		
Marge (produits – coûts de cession calculés)	4		20

Stock fin d'exercice	24 = 40-16		
----------------------	------------	--	--

IV.4.2. Produits en « avance de phase » : comptabilisation d'un passif pour travaux restant à effectuer

Lorsqu'au niveau d'une affaire, le taux d'avancement des charges est inférieur au taux d'avancement des produits, l'évaluation de la sortie de stock selon la méthode de l'avancement n'est plus suffisante pour refléter le niveau de marge prévisionnelle dans les comptes de l'exercice.

Dans ce cas, un passif additionnel doit être comptabilisé de sorte qu'au niveau de l'affaire, le taux de marge (corrige de ce passif complémentaire) au titre des cessions de l'exercice soit équivalent au taux de marge de la prévision à fin d'affaire.

Ce passif additionnel est comptabilisé au sein des provisions pour risques et charges.

	Exercice	% PFA	PFA
Produits	20	20 %	100
Coûts stockés	4	5 %	80
Déstockage calculé plafonné à la valeur des stocks	4		
Charge totale à l'avancement (80*20%)	16		
Passif additionnel (16-4)	12		
Marge (produits – coûts de cession calculés)	4		20

Stock fin d'exercice	0 = 4-4		
----------------------	---------	--	--

IV.5. Provisions pour pertes à terminaison

La particularité de l'opération d'aménagement réside dans ce que le risque de perte à la fin d'une affaire peut être réduit en modifiant la teneur des travaux à réaliser et/ ou en révisant le programme de cessions prévues au niveau de cette affaire.

Il apparaît, néanmoins, que si un organisme est fondé à comptabiliser une marge positive au titre d'une affaire, s'appuyant en cela sur des prévisions à fin d'affaire validées par la direction, il est nécessaire qu'il en fasse de même lorsque la marge prévisionnelle est négative. Lorsque la prévision à fin d'affaire fait apparaître une marge négative, celle-ci donne lieu à la constitution d'une provision pour risque, pour l'intégralité de la perte prévisionnelle.

	Exercice	% PFA	PFA
Produits	20	20 %	100
Coûts stockés	40	33 %	120
Déstockage calculé	24 = 120*20/100		
Marge (produits – coûts de cession calculés)	-4		
Perte à terminaison complémentaire	-16		
Marge totale sur l'exercice	-20 = -4-16		

Stock fin d'exercice	16 = 40-24		
----------------------	------------	--	--

V. INFORMATIONS À FOURNIR EN ANNEXE

Le bilan et le compte de résultat d'un établissement public d'aménagement reflètent les positions bilancielle et les résultats de nombreuses affaires dont les maturités et les tailles sont très hétérogènes.

Pour que les états financiers soient lisibles et rendent compte du déroulement de l'activité d'aménagement, la norme requiert de présenter en particulier :

- > des informations permettant d'explicitier la formation du résultat comptable de l'exercice et son lien avec les prévisions à fin d'affaire,
- > des informations spécifiques aux variations de l'exercice, en particulier les variations de périmètre des affaires et de leurs prévisions à fin d'affaire, qui ont une incidence significative sur la formation du résultat de l'exercice.



NORME N° 23

LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Dispositions normatives

1. DÉFINITIONS

1.1. Définitions générales

Une affaire est un périmètre d'intervention, déterminé par l'organisme, et sur lequel il fonde le suivi de son activité, définit ses prévisions et dégage son résultat.

Une prévision à fin d'affaire est la formalisation du cumul des dépenses et recettes affectées à l'affaire depuis son début jusqu'à sa fin.

Une **prévision à fin d'affaire fiable** se fonde sur des hypothèses raisonnables et validées par la direction dont il est probable qu'elles se réaliseront telles que prévues.

Le taux d'avancement des produits est obtenu à l'aide du ratio suivant : cumul des produits acquis à la clôture / cumul des produits à fin d'affaire¹.

1.2. Conditions

1.2.1. Conditions attachées à l'identification d'une affaire

Les éléments constitutifs d'une affaire doivent présenter une cohérence géographique, une cohérence temporelle, et une cohérence de contenu du fait de la définition préalable du programme des travaux.

Les caractéristiques des affaires doivent présenter une certaine stabilité. Ainsi, les éléments ou l'horizon temporel de l'affaire ne sont pas substantiellement modifiés pendant sa durée de vie.

1.2.2. Conditions attachées à la fiabilité des prévisions

Une prévision à fin d'affaire fiable répond aux conditions suivantes :

- > la prévision est fondée sur des hypothèses raisonnables.
Une hypothèse raisonnable est une hypothèse qui correspond à la meilleure estimation à date et dont la probabilité de réalisation est élevée.
- > Les prévisions sont conformes aux décisions et engagements pris par l'organisme.
- > Les prévisions sont actualisées au moins une fois par an en fonction des réalisations passées et des changements anticipés dans la conduite de l'affaire.
- > Le caractère raisonnable des hypothèses est régulièrement vérifié par la direction qui examine et explique les écarts entre le dernier prévisionnel et le réel et qui prend en compte tous les faits et

¹ Le cumul des produits à fin d'affaire correspond à la somme des produits acquis à la clôture et des produits complémentaires prévus sur la durée résiduelle de l'affaire.

circonstances pertinents en la matière (effets de ses propres décisions, effets liés au marché, effets liés aux politiques générales des collectivités partenaires, etc.).

2. COMPTABILISATION INITIALE

2.1. Les produits rattachables à l'affaire

Les produits relatifs à une affaire sont comptabilisés dès lors qu'ils sont acquis.

- > Les produits de cession comprennent les produits relatifs aux cessions foncières, cessions immobilières ou cessions de droits à construire. Si la vente est assortie de conditions suspensives, le produit est comptabilisé lors de la levée de ces conditions.
- > Les subventions comprennent les subventions qui contribuent à l'équilibre financier d'une affaire prise dans son ensemble et celles qui sont destinées à financer un équipement spécifique. Elles sont comptabilisées lorsqu'elles sont acquises et que leur montant est évaluable de manière fiable. Deux types de subventions peuvent être distingués :
 - Les subventions accordées sans condition. Elles sont comptabilisées en produit, indépendamment de leur date d'encaissement, au moment où le droit est acquis, c'est-à-dire :
 - à la date de notification de la décision unilatérale du financeur, ou à défaut la date de réception par établissement public d'aménagement de l'acte attributif en cas de décision attributive,
 - à la date de signature de l'acte attributif en cas de convention attributive.
 - Les subventions dont l'octroi est subordonné à des conditions. Celles-ci sont comptabilisées en produits lorsque les conditions d'octroi sont satisfaites.
- > Les participations² représentent les contributions à la charge des collectivités locales, des propriétaires fonciers, ou des constructeurs, pour financer totalement ou partiellement les équipements publics à réaliser.
- > D'autres produits, tels que les ventes d'études ou autres prestations, les revenus locatifs³...peuvent être rattachés à l'affaire en raison de leur caractère significatif.

2.2. Les stocks

2.2.1. Principe général

Un stock d'aménagement est comptabilisé en tant qu'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies :

- > il est contrôlé par l'établissement public d'aménagement ;
- > son coût ou sa valeur peut être évalué de manière fiable.

Le contrôle d'un stock se caractérise par la capacité de l'organisme de disposer de son potentiel de service ou de ses avantages économiques.

Lorsque l'organisme réalise un projet dans le cadre d'un mandat avec un tiers qui ne lui laisse pas le contrôle des stocks gérés, ces derniers ne sont pas comptabilisés à son actif.

² Par exemple, les participations financières au coût des équipements publics, qui relèvent des dispositions de l'article L.311-4 et suivants du code de l'urbanisme.

³ Lorsque ces produits sont rattachés à l'affaire, les charges qui leur sont liées le sont également.

Tous les coûts d'acquisition, de transformation et autres coûts encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent doivent être incorporés à leur coût, hormis les coûts de personnel directs et indirects.

2.2.2. Comptabilisation initiale

2.2.2.1. Coûts incorporables

Les charges qui sont directement affectables à une ou plusieurs affaires et contribuent à les valoriser sont comptabilisées en stocks.

Sont notamment enregistrés en stocks, les éléments fonciers, les coûts d'études et honoraires ainsi que les charges de travaux et certains frais de commercialisation :

- > le foncier : coût d'achat et frais accessoires ;
- > les études, honoraires, taxes spécifiques : frais d'enquête publique et de concertation légale, frais d'avocat, annonces légales, taxe d'archéologie préventive, etc. ;
- > les travaux⁴, y compris frais d'assistance (assistance à maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre), et frais de démolition ;
- > les frais de commercialisation affectés à une affaire : frais liés à la promotion sur opération en cours (achat d'espaces, plaquettes commerciales, aménagement de bureaux de vente provisoires / frais de création d'objets destinés à la promotion et autres frais annexes) ;
- > les coûts d'emprunts : dans la mesure où l'établissement public d'aménagement emprunte pour financer son activité, il peut opter pour l'incorporation des coûts d'emprunts dans le coût des stocks.

Ces éléments sont évalués à leur coût. Ce coût est déterminé affaire par affaire.

2.2.2.2. Coûts non incorporables

Certains éléments ne sont pas incorporés aux stocks :

- > les études préliminaires à vocation générale ;
- > les frais d'entretien courant et les frais « récurrents » qui n'apportent pas de valeur aux biens (par exemple frais de gardiennage, d'assurance, taxe foncière, etc.) ;
- > les frais généraux de commercialisation et de promotion, et rémunération d'intermédiaires ;
- > les coûts de personnel directs et indirects.

⁴ Y compris sous forme de financement via des fonds de concours.

2.2.2.3. Cas particulier des stocks acquis gratuitement

Les stocks acquis à titre gratuit sont comptabilisés à leur valeur vénale en contrepartie d'un produit de l'exercice. Cet apport à titre gratuit, qui a une nature de subvention, est pris en compte pour le calcul du taux d'avancement d'une affaire.

2.2.3. Sorties des stocks

À la date de clôture, le bilan et le compte de résultat doivent refléter la sortie de stocks résultant d'une cession à titre onéreux ou d'une cession ou transfert à titre gratuit.

La sortie de stocks est opérée affaire par affaire. Ainsi, la charge comptabilisée en compte de résultat est déterminée pour l'ensemble des produits (ventes et subventions) intervenues au niveau d'une affaire. Cette charge est calculée de la manière suivante :

- > Montant de la sortie de stock = charges (à caractère stockable) cumulées de la prévision à fin d'affaire * taux d'avancement des produits.

Le montant de cette sortie de stock est cependant limité à la valeur comptable des stocks existants. Dans le cas où le montant calculé de la sortie de stock est supérieur au montant enregistré en stock, un passif additionnel est enregistré.

3. ÉVALUATION À LA DATE DE CLÔTURE

3.1. Cas particulier : prévisions à fin d'affaire non fiables

Lorsque les prévisions à fin d'affaire ne sont pas fiables, ni sortie de stock ni marge ne sont comptabilisées au niveau de l'affaire.

Dans le cas où un produit a été comptabilisé au titre de l'affaire, une provision pour risques est comptabilisée à due concurrence.

3.2. Les pertes à terminaison

Une perte attendue dans la prévision à fin d'affaire doit être immédiatement comptabilisée en charge, pour son montant total, indépendamment du degré d'avancement de l'affaire.

La perte est comptabilisée en contrepartie d'une provision pour pertes à terminaison, sous déduction de la marge négative déjà comptabilisée au niveau de l'affaire, le cas échéant.

3.3. Passif pour travaux restant à effectuer

Dans le cas des produits en « avance de phase » (exposé des motifs, IV.4.2.), un passif additionnel doit être comptabilisé en plus de la comptabilisation de la sortie de stocks selon la méthode de l'avancement des produits.

Ce passif additionnel, comptabilisé au sein des provisions pour risques et charges, doit être évalué de sorte qu'au niveau de l'affaire, la marge cumulée après comptabilisation dudit passif soit équivalente à la marge prévisionnelle à fin d'affaire après application d'un prorata fonction de l'avancement des produits.

4. INFORMATIONS À FOURNIR EN ANNEXE

L'annexe fournit des informations significatives sur les opérations d'aménagement, en particulier en matière d'avancement des affaires et de leur contribution à la formation du résultat de l'exercice.

Des éléments sont communiqués, sous une forme rédactionnelle assortie d'informations chiffrées, pour présenter :

- > les affaires en cours, leurs caractéristiques, leur degré d'avancement, ainsi que des éléments permettant des comparaisons avec les exercices précédents,
- > les informations permettant d'explicitier la formation du résultat et son lien avec les prévisions à fin d'affaire,
- > des informations sur les modifications du périmètre des affaires, les évolutions d'hypothèses et les modifications des prévisions à fin d'affaire ayant un impact significatif sur le résultat de l'exercice.