

Documents annuels et états financiers des organismes de logement social

Fañch Kerguélen

1. Les obligations de transmission des sociétés HLM

► Obligation de transmission → R 423-78 et R 423-89 du CCH

« **Dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'AGO**, les sociétés d'HLM adressent au préfet, au ministre chargé du logement et à la CDC, des copies des documents annuels, soumis conformément à la loi à l'AG des actionnaires, auxquelles sont joints le PV de cette assemblée ainsi que les états financiers définis par la réglementation applicable aux sociétés d'HLM. La transmission s'effectue de **manière dématérialisée** par le biais d'une plate-forme informatique sécurisée désignée par **arrêté du ministre chargé du logement**.

En cas de report de l'AG, la décision de justice accordant un délai supplémentaire est transmise dans les mêmes conditions. »

« **Les dispositions de la sous-section 3 de la section 1 du présent chapitre sont applicables aux sociétés de coordination.** »

► Format de transmission → Arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

Visuel de l'ensemble des maquettes des documents annuels et états financiers

1. Pièces-jointes à déposer sous l'espace d'échanges d'Harmonia (exercice 2022)

- ▶ Rapport de gestion
- ▶ Rapport d'activité si établi par l'organisme
- ▶ Annexe littéraire
- ▶ Rapport(s) du (des) commissaire(s) aux comptes
- ▶ Procès-verbal d'approbation des comptes de l'exercice
- ▶ En cas d'opération de fusion-absorption, le traité de fusion, l'arrêté préfectoral et le procès-verbal ou la délibération de l'assemblée ayant validé la fusion
- ▶ En cas de report de la réunion de l'organe délibérant devant approuver les comptes la décision du tribunal de commerce de prorogation du délai de réunion de l'organe délibérant chargé d'approuver les comptes de l'exercice.

[illegible]

2. Harmonia : la plateforme de collecte dématérialisée

► Une plateforme partenariale

- Maîtrise d'ouvrage CGLLS
- Un portail pour la DHUP et un pour chaque fédération d'OLS

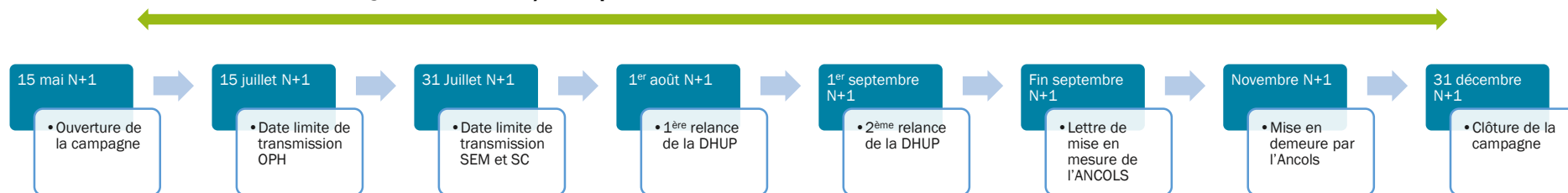
► Une source de données essentielle :

- Banque des Territoires : analyse individuelle + publication de l'étude « Perspectives »
- Ancols : préparation et réalisation des contrôles + réalisation d'études transversales ou thématiques
- DHUP : participation aux mécanismes de prévention de la CGLLS + instruction des demandes d'agréments + analyses financières diverses + conception de la publication « Les organismes de logement social – Chiffres clés »

3. Déroulement d'une campagne : le calendrier

- Un calendrier qui a évolué entre les exercices 2020 et 2021
 - Avancement de la date d'ouverture de campagne
 - Clôture de campagne (avec impossibilité de saisie)
 - Mise en place d'une procédure de suivi des retardataires plus rigoureuse et plus précoce

Questions / réponses entre les OLS et la DHUP



4. Perspectives pour l'exercice 2022

- ▶ Publication arrêté comptable (plan de comptes HLM + maquettes) en novembre 2022
 - Simplification (modification plan et arrêté agrégé)
 - Précision sur le périmètre de certification des CAC
 - Ajout d'une liste des pièces à déposer sous l'espace d'échanges
 - Réduction du nombre de maquettes et convergence des maquettes des documents annuels et états financiers pour l'ensemble des familles d'OLS
 - Intégration de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS)
 - Suivi de l'activité SIEG (création de comptes hors-SIEG + affectation du résultat)
 - Suivi des titres participatifs
 - Ajout d'onglet sur les périmètres de combinaison (spécifique SC) et de consolidation (spécifique structures faîtières)
- ▶ Publication avis comptable (commentaires de comptes + schémas d'écriture) en décembre 2022

2.2 BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice N		Exercice N - 1
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
0	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		0000	0000
01-014-015	Capital (spécifique sociétés)			
0103-014-012	Capital (actions simples) et fonds de dotation	46 952 750,40		38 952 750,40
0104	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
014	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	73 488 161,36		69 488 161,36
015	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
010-010	Dotations (spécifique OPH)		0,00	0,00
012	Dotations			
013	Autres fonds propres - autres compléments de dotation dans et legs en capital			
016	Reserves			
0161	Reserve légale (spécifique sociétés)	3 895 275,04		3 895 275,04
0163	Reserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)	68 878 965,23		66 999 089,11
0167	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)	0,00		0,00
01671	dont relevant du SIEG (dégrués 2021)	0,00		0,00
01683	Reserves - Activité agréée (spécifique SEM)	0,00		0,00
01685	Reserves sur cessions immobilières	383 420 701,82		373 394 573,03
016851	dont relevant du SIEG (dégrués 2021)	0,00		0,00
01688	Reserves diverses	513 511,00		318 466,00
016881	dont relevant du SIEG (dégrués 2021)	0,00		0,00
016881	Report à nouveau (A)	450 621,00		403 652,00
016881	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016 (spécifique SEM)	0,00		0,00
016881	dont relevant du SIEG (dégrués 2021)	400 512,00		390 512,00
016881	Résultat de l'exercice (A)	13 874 577,00		12 685 059,92
016881	dont relevant de l'activité agréée (spécifique SEM)	0,00		0,00
016881	dont relevant du SIEG	10 787 314,78		9 835 417,00
016881	Montant brut	Inscrit au résultat		
016881	Subventions d'investissement	231 172 554,25	90 697 473,95	133 186 809,62
016881	PROVISIONS REGLEMENTAIRES		0,00	0,00
016881	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
016881	Provision spéciale de réévaluation (spécifique sociétés)	0,00		0,00
016881	Titres participatifs	0,00		0,00
016881	TOTAL CAPITAUX PROPRES (B)	0000	0000	0000
016881	PROVISIONS		35 924 509,24	35 196 947,34
016881	Provisions pour risques	2 928 098,34		2 439 493,00
016881	Provisions pour gros entretien	11 516 549,85		10 437 995,00
016881	Autres provisions pour charges	10 878 401,15		12 128 199,33
016881	TOTAL PROVISIONS (B)	35 323 049,34	35 323 049,34	35 196 947,34
016881	DETTES FINANCIERES (C)		4 151 361 504,34	4 024 434 111,36
016881	Participation des employeurs à l'effort de construction	60 767 061,13		61 916 230,18
016881	Emprunts obligataires	368 100 000,10		308 500 000,00
016881	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
016881	Caisse des Dépôts et Consignations	955 411 778,16		927 301 954,72
016881	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
016881	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
016881	Autres établissements de crédit	710 712 264,84		677 784 694,81
016881	Dépôts et cautionnements reçus :			

N° de compte 1	Produits 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N		
			Activités SIEG 3A	Dont activités OFS 3B	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	0,00	0,00	0,00	0,00
70 (net de 709)	Produits des activités :				
701	Ventes d'immeubles	0,00			
704	Loyers	0,00			
706	Prestations de services	0,00			
708	Produits des activités annexes	0,00			
71	Production stockée (ou déstockage)	0,00			
72	Production immobilisée	0,00			
74	Subventions d'exploitation	0,00			
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	0,00			
autres 781	Autres reprises	0,00			
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00			
751-754-758	Autres produits	0,00			
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00			
PRODUITS FINANCIERS		0,00	0,00	0,00	0,00
761	Des participations	0,00			
762	Des autres immobilisations financières	0,00			
763-764	Des autres créances et valeurs mob. de placement	0,00			
765-766-768	Autres	0,00			
766	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00			
796	Transferts de charges financières	0,00			
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		0,00	0,00	0,00	0,00
771	Sur opérations de gestion	0,00			
775	Sur opérations en capital :				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00			
777	Subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice	0,00			
778	Autres	0,00			
787	Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles	0,00			
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00			
SOUS-TOTAL (1)		0,00	0,00	0,00	0,00
EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		0,00			
TOTAL DES PRODUITS (A)		0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)		#NOM?	0,00	0,00	0,00
RESULTAT (A - B)		#NOM?	0,00	0,00	0,00

5. Zoom sur les comptes consolidés et combinés

► Exercice 2021 (campagne en cours) et 2022

- Comptes consolidés : aucune obligation de transmission
- Comptes combinés : obligation de transmission en PDF dans un format respectant le règlement ANC n° 2020-01. Les maquettes de l'instruction comptable (introduites par l'arrêté du 24 mars 2022) sont données à titre indicatif

► À partir de l'exercice 2023

- Renseignement de maquettes comme pour les documents annuels et états financiers relatifs aux comptes sociaux
- Format restant à définir par un groupe de travail (OLS, fédérations, Ancols, DHUP, CGLLS)

- Boite mail partagée DHUP

lo4.lo.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

- Hotline CAP GEMINI

01 47 54 54 77

Merci de votre attention

Dans l'attente de vos questions

Traitement comptable des cessions de CEE et des primes/aides perçues par les OLS dans le cadre de CEE

Olivier Silvert

Traitement comptable des CEE

- ▶ Cessions de CEE : produits d'exploitation selon IC des OLS
- ▶ Auparavant mis en produits exceptionnels selon flash info de la Fédération mais l'ANC nous a demandé dans le règlement ANC 2015-04 de le mettre en produits d'exploitation pour se mettre en conformité avec le PCG 2014
- ▶ Depuis quelques années apparitions d'incitations financières proposées par un tiers négociateur : versement de primes, aides en contrepartie de la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Ces tiers se chargent après de l'enregistrement des CEE et cessions à des obligés
 - ⇒ Ex campagne coup de pouce transition énergétique de x€ par chaudière individuelle remplacée
- ▶ Publication par la CEC de la CNCC de la chronique technique 2020-35
 - Non diffusion car réservée aux seuls CAC
 - Ces incitations peuvent être considérés comme des subventions d'investissement
 - Mais elles peuvent aussi être considérées comme des produits de cession et immédiatement comptabilisé au compte de résultat

Traitement incitations financières/CEE dans les comptes 2021

- ▶ Problématique soulevée au groupe HLM CNCC de novembre/décembre 2021
- ▶ Interrogation d'esh ou groupe d'esh lors des clôtures
- ▶ Pratiques très diverses constatées dans les comptes 2021: produits d'exploitation, produits exceptionnels, subventions d'investissements
 - Manque d'homogénéité dans les DIS, statistiques, des ratios autofinancement courant, autofinancement net HLM, ressources internes
 - Impact sur l'assiette autofinancement net HLM colonne gestion locative de la cotisation additionnelle CGLLS
 - PLF 2022: sensibilité vis-à-vis de la méthode ANCOLS d'absence de surcompensation via le ratio Résultat SIEG/Immobilisations brutes plus stocks nets d'emprunts
- ▶ Décision des Fédérations de saisir l'ANC sur cette question le 16 mai 2022

Courrier de saisine ANC du 16-5-2022



Autorité des Normes Comptables

M. Patrick de Cambourg

Président

5, place des Vins de France

75573 Paris cedex 12

Paris, le 16 mai 2022

Objet : Saisine de l'ANC sur le traitement comptable
des cessions des Certificats d'Economie d'Energie et de droits à CEE réalisées
par les organismes d'HLM et des incitations financières perçues par les organismes d'HLM
au titre des CEE en contrepartie de la réalisation de travaux

Monsieur le Président,

Les Fédérations des organismes d'HLM, la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (OPH), la Fédération des Coopératives HLM (Les Coop'HLM) et la Fédération des sociétés anonymes d'HLM (dénommée Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat) regroupent environ 500 bailleurs sociaux et environ 5 millions de logements sociaux sur le territoire français.

Depuis l'été 2021, suite à la diffusion de la chronique technique 2020-35 de la Commission des Etudes Comptables de la CNCC, nous sommes interpellés par nos adhérents sur les trois schémas de comptabilisation suivants dans les comptes des OLS :

- Produits d'exploitation ainsi que préconisé dans l'instruction comptable, en particulier pour les cessions de CEE;
- Produits exceptionnels, au même titre que les dégrèvements de TFPB ;
- Subventions d'investissement² avec réintégration au même rythme que les amortissements des travaux immobilisés.

Cela concerne tant les cessions de CEE directes que les cessions de droits à CEE à un intermédiaire ainsi que toute incitation financière (prime, contribution, aide, ...) versée par un tiers en contrepartie de travaux de rénovation éligible aux CEE.

Le risque est de voir apparaître :

- Des traitements comptables hétérogènes, sur des opérations identiques au niveau technique ;
- Dans les groupes des traitements non harmonisés ;

Extrait courrier de saisine ANC

Par ailleurs, l'autofinancement net HLM étant un des éléments de calcul de cotisations réglementaires (dont cotisations CGLLS), il est important d'avoir un traitement homogène entre les assujettis bailleurs.

Il paraît essentiel que les bailleurs comptabilisent de la même façon les cessions de CEE, qu'elles soient directes ou indirectes, puisqu'elles financent les mêmes opérations.

Nous restons à votre disposition pour échanger sur ce sujet.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de notre considération distinguée.

- Dans un arrêt n° 454465 du 14 juin 2022, le Conseil d'Etat a jugé que les produits de certificats d'économies d'énergie (CEE) obtenus par le bailleur au titre des travaux ouvrant droit au dégrèvement de TFPB pour travaux d'économie d'énergie sont des « subventions au sens et pour l'application de l'article 1391 E du CGI », qui doivent être déduites du montant des travaux éligibles (sous réserve qu'ils soient perçus avant le 1^{er} janvier de l'année suivant le paiement des travaux).
- Le PLF 2023 propose, pour les entreprises imposables à l'IS sur les produits de CEE (ce qui n'est pas le cas des organismes Hlm en principe) d'appliquer à ces produits CEE le même régime que celui applicable aux subventions d'équipement, à savoir un étalement de l'imposition de ces sommes au rythme de l'amortissement du bien financé à l'aide des CEE.

Position fiscale des aides primes liés aux CEE

⇒ A noter : Si le Conseil d'Etat et le PLF traitent les produits de CEE comme des subventions, ils ne les qualifient pas pour autant de « subventions » : ils indiquent juste que, pour l'application de telle ou telle règle fiscale, on va appliquer aux produits de CEE les mêmes règles que celles applicables aux subventions. Par conséquent, cela ne règle pas la question de la qualification juridique ou comptable de ces produits de CEE.

Perspectives dans le cadre clôture 2022

- ▶ Interrogation régulière de la Fédération sur cette problématique comptable des CEE
- ▶ Volume incitations financières encore très importants en 2022 (fin de la campagne « coup de pouce »)
- ▶ Échanges avec le GT LS de la CNCC
- ▶ Contact informel avec l'ANC mise en place d'un GT intersectoriel pour examiner une vue d'ensemble des problématiques comptables liés aux CEE
- ▶ Positions à prendre dans le cadre de la clôture des comptes 2022?
- ▶ Communication à faire avant la clôture circulaire, webinaire?

Traitement comptable opérations de BRS réalisées par un organisme de logement social dans le cadre de sa compétence OFS

Olivier Silvert

Comptabilisation des opérations de BRS réalisées par des esh dans le cadre de leur compétence OFS

- ▶ BRS créé en 2016 (ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016)
- ▶ Loi ELAN du permet aux OLS d'être agréés OFS (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018)
- ▶ Loi 3DS (loi n° 2022-217 du 21 février 2022)
 - Les OLS peuvent réaliser des opérations en BRS dans le cadre de la vente HLM dans le respect du SIEG
- ▶ Interrogation des OLS sur la comptabilisation des opérations BRS depuis 2021
- ▶ Études juridiques sur nature BRS = la conclusion d'un BRS n'est pas translatrice d'un droit de propriété
- ▶ Saisine du 5 octobre 2021 par les directeurs des fédérations HLM de l'ANC
- ▶ Règlement ANC 2022-05 du 7 octobre 2022 (en cours d'homologation)
- ▶ https://www.anc.gouv.fr/sites/anc/accueil/normes-francaises/toutes-actualites-fr-normes-fran/page_content/L-actusfr02/lignePersoColSimpletitrepage/la-actusfr/lc-actus/la-actusla-fr/reglement-n-2022-05.html

Règlement 2022-05 du 7/10/2022

- ▶ Analyse de ce nouveau règlement
 - BRS en accession: constructions comptabilisées en stocks puis vente en compte 70 le terrain faisant l'objet d'une redevance restant à l'actif
 - Dépréciation des terrains le cas échéant
 - Vente HLM en BRS: vente de logements anciens va dans un sous compte du compte 10685 Réserves sur cessions immobilières relevant du SIEG
- ▶ Circulaire fédérale en parallèle, reprise dans les commentaires de comptes à paraître en décembre 2022
- ▶ Création de sous compte du résultat, RAN, réserves diverses relevant du SIEG pour y cantonner le résultat de l'OFS
- ▶ Questions à résoudre
 - Rapport annuel sur les comptes de l'OFS à faire au Préfet quid comptes certifiés?