

Conseil d'administration du 24 octobre 2018

Délibération 2018-33

relative à l'adoption du mode opératoire de sanctions pour les organismes OLS n'ayant pas communiqué leurs comptes annuels au ministère chargé du logement et au préfet du département du siège

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT SOCIAL

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 342-2, L. 342-5, L. 342-11, L. 342-13, R. 342-2 et R. 342-3, 3° alinéa ;

Vue la note présentée en conseil d'administration relative au mode opératoire en objet ;

DÉCIDE

Article unique : le mode opératoire, tel qu'annexé à la présente est adopté.

La présente délibération sera publiée par voie électronique sur le site Internet de l'ANCOLS.

Fait à Paris-la-défense, le 24 octobre 2018
Le Président du conseil d'administration


Jean GAEREMYNCK

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant la juridiction administrative de droit commun compétente dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Conseil d'administration du 24 octobre 2018

2.2 Mode opératoire de sanctions pour les organismes (OLS) n'ayant pas communiqué leurs comptes annuels au Ministère chargé du logement et au préfet du département du siège

L'Agence exerce une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction, définie à l'article L. 342-2 du CCH¹. Pour exercer cette mission de contrôle et d'évaluation, l'ANCOLS dispose du pouvoir de demander tous les documents nécessaires à l'exercice de ses missions, conformément à l'article L. 342-5 du CCH et à la délibération n°2016-34 du 16 décembre 2016 du conseil d'administration de l'Agence².

Parmi ces documents ou données, l'ANCOLS recueille via la plate-forme Harmonia les états réglementaires annuels auprès des organismes du logement social. La liste des organismes concernés par ces documents est évoquée ci-dessous.

❖ Organismes soumis à l'obligation de transmission des états réglementaires par le biais du portail Harmonia

L'Agence exerce sa mission de contrôle auprès des organismes définis à l'article 342-1 2° du CCH.

Il existe cinq principaux types d'organismes qui sont soumis à l'obligation de transmettre leurs données :

- les offices publics de l'habitat (OPH) en application de l'article R. 423-14 du CCH pour les OPH à comptabilité publique et l'article R.423-28 du CCH pour les OPH à comptabilité privée,
- les sociétés anonymes d'HLM (SA d'HLM ou ESH) en application de l'article R. 423-78 du CCH,
- les sociétés coopératives d'HLM (COOP) en application de l'article R.423-78 du CCH,
- les sociétés d'économie mixte (SEM) en application des articles L. 423-3, L. 481-8 et R. 481-14 du CCH,
- les organismes agréés pour leur activité de maîtrise d'ouvrage (MOI).

Chaque année, les organismes produisent des états réglementaires qui sont transmis au ministère en charge du logement ainsi qu'au préfet de département. La déclaration des états réglementaires constitue une obligation vis-à-vis de l'ANCOLS.

❖ Nature des données demandées

La liste des documents à transmettre sera différente selon le type d'organismes. Elle est précisée en annexe 1.

¹ Code de la construction et de l'habitation.

² Cette délibération peut être consultée sur le site internet de l'Agence à l'adresse :

<https://www.ancols.fr/home/presentation-de-lancols/qui-sommes-nous/les-instances-de-gouvernance.html>.

❖ Calendrier de transmission des données

Le conseil d'administration de l'Agence fixe le calendrier de transmission des données en accord avec les services du ministère chargé du logement et détermine le contenu ainsi que le format des données.

La campagne de transmission de données sous Harmonia est ouverte par le service du ministère chargé du logement.

La campagne 2017 s'est ouverte courant mai 2018.

❖ Modalités de transmission de données sous Harmonia

La transmission des états réglementaires s'effectue de manière dématérialisée par le biais de la plateforme Harmonia, conformément au décret n°2009-1680 du 30 décembre 2009 complété par un arrêté du 8 mars 2010.

Les sociétés d'économie mixte agréées pour la réalisation des logements sociaux sont désormais tenues de transmettre annuellement au moyen d'Harmonia des états réglementaires. Cette disposition est applicable au 1^{er} janvier 2016, pour la transmission des comptes de l'exercice 2015. Les articles L. 423-3, L. 481-8 et R. 481-14 du CCH imposent la transmission obligatoire des comptes des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées au ministère chargé du logement. Ce dernier gère et administre le portail Harmonia.

Le dossier d'un organisme suit un cycle de vie en six étapes définies dans Harmonia :

- Etape 1 : ouverture
- Etape 2 : validation comptable
- Etape 3 : validation hiérarchique
- Etape 4 : fiabilisation
- Etape 5 : finalisation
- Etape 6 : fermeture

Les dossiers sont consultables sur Harmonia durant cinq ans. Les services du ministère chargé du logement ainsi que l'Agence ont accès à partir de l'étape 4.

Les données issues d'Harmonia ont vocation à être importées au sein du logiciel Bolero du ministère chargé du logement. Bolero compile les données du logement social et permet d'effectuer des analyses sectorielles. Les données issues de Bolero sont consultables sur une période de cinq ans.

❖ Suivi et relance des données transmises sous Harmonia

Les organismes sont en lien direct avec le ministère pour déclarer leurs données sous Harmonia. C'est le ministère qui se charge de relancer les organismes pour la transmission des données. Un tableau de bord est mis en place pour vérifier l'évolution des dépôts des données par les organismes du logement social. Ce tableau de bord peut être consulté par l'ANCOLS.

Seuls les services du ministère peuvent clôturer le dépôt d'un organisme.

❖ Nature des anomalies relevées

Le ministère s'est rapproché de ses prestataires pour renforcer les contrôles de cohérence sur les états réglementaires. Durant la campagne de transmission, le ministère procède à une revue des données

transmises par les organismes du logement social. Cette revue permet d'identifier les anomalies et de demander aux organismes de corriger leurs états avant validation définitive.

Une fois la phase de recueil des données finalisée, le ministère transmet à l'ANCOLS la liste des organismes n'ayant pas répondu à leur obligation de transmission des états réglementaires annuels. Le non-respect de l'obligation de transmission peut provenir des éléments suivants :

- Absence de transmission de données ;
- Transmission partielle des données ;
- Incohérence des données transmises et non-corrrection des erreurs identifiées ;
- Retard de transmission des données.

Ces anomalies de transmission de données sont identifiées lors de l'analyse du tableau de bord issu d'Harmonia.

- Absence de transmission de données :

Les organismes se sont connectés au portail Harmonia, mais n'ont procédé à aucun dépôt de données.

- Transmission partielle des données :

L'exhaustivité des données n'a pas été communiquée par l'organisme, ce qui ne permet pas de clôturer son dossier. Le service du ministère peut accorder des délais afin que l'organisme régularise sa situation.

- Incohérence des données transmises et non-corrrection des erreurs identifiées :

Les données transmises peuvent révéler des erreurs mineures, majeures ou bloquantes. Les erreurs mineures ne bloquent pas le processus de transmission de données. Par contre, les erreurs majeures ou bloquantes, interrompent le processus de transmission de données, en l'absence de correction de la part de l'organisme.

- Retard de transmission des données :

Dans cette situation, malgré les relances multiples du ministère, l'organisme ne communique pas dans les délais impartis ces données.

Le ministère chargé du logement transmet à l'ANCOLS la liste des organismes n'ayant pas respecté leur obligation.

A partir de cette liste d'anomalies, l'ANCOLS va mettre en place une procédure de manière à inciter les organismes à régulariser leur situation.

❖ Mode opératoire de l'ANCOLS

Le non-respect de l'obligation de transmission des états réglementaires expose l'organisme à une possible mise en demeure par l'ANCOLS, conformément à l'article L. 342-11 du CCH.

Les étapes suivantes sont proposées :

- Etablissement d'une lettre d'observations ;
- Mise en demeure de l'organisme concerné sous délai contraint, assortie ou non d'une astreinte ;
- Proposition de sanction par le conseil d'administration de l'Agence au ministre chargé du logement.

La proposition de sanction intervient lorsque les deux premières étapes ont échoué malgré les relances de l'ANCOLS.

- Actions réalisées par l'Agence pour obtenir ces données :

- 1^{ère} étape «Etablissement d'une lettre d'observations » :

Un courrier recommandé avec accusé de réception est envoyé à l'organisme concerné pour constater l'anomalie. Le courrier précisera le délai accordé par l'Agence à l'organisme afin que celui-ci procède à une régularisation.

Cette lettre d'observations permet de constater que l'organisme est en situation irrégulière. A cette étape, l'organisme est invité à régulariser sa situation et à échanger avec l'ANCOLS sur les éventuelles difficultés rencontrées pour la transmission de ses données.

En cas de régularisation de la situation, la procédure s'arrête. Dans le cas contraire, l'ANCOLS procédera à une mise en demeure de l'organisme.

- 2^{ème} étape « Mise en demeure, déclenchement d'une astreinte » :

En l'absence de régularisation de la situation, le conseil d'administration se prononce sur une mise en demeure.

Pour l'organisation de ce conseil, l'Agence préparera à partir des éléments transmis par la DHUP, un dossier comprenant :

- la liste des organismes pour lesquels une mise en demeure sera appliquée en fixant un délai [*date à déterminer*] ;
- une fiche récapitulative précisant la situation de chaque organisme défaillant.

Toute mise en demeure décidée par le conseil d'administration fera l'objet d'un courrier recommandé avec accusé de réception.

L'Agence se réserve le droit d'assortir la mise en demeure d'une astreinte par jour de retard. Le montant de cette astreinte est fixé par l'article L.342-13 du CCH. L'astreinte prendra effet au lendemain de la réception de la mise en demeure.

- 3^{ème} étape « Proposition d'une sanction » :

A l'expiration du délai de mise en demeure, le conseil d'administration de l'Agence pourra proposer au ministre chargé du logement, l'application d'une sanction fondée sur le non-respect des dispositions de l'article L.342-5 du CCH, et dont le principe est défini à l'article L.342-11 du CCH. Cette sanction ne pourra excéder 15 000 €.

De manière pratique, l'Agence mettra en place un fichier de suivi précisant les noms des organismes concernés, l'échéancier de régularisation ainsi que les actions à réaliser.

Des échanges réguliers devront avoir lieu avec les services du ministère chargé du logement pour vérifier la régularisation de la situation des organismes en cours de procédure.

Annexe 1 : liste des documents pour les états réglementaires

Tableaux	ESH	OPH	COOP	SEM
Bilan Actif	X	X	X	X
Bilan Passif avant affectation du résultat	X	X	X	X
Compte de résultat - charges	X	X	X	X
Compte de résultat - produits	X	X	X	X
Résultat	X	X	X	X
Tableau de rapprochement des amortissements techniques et financiers	X		X	
Amortissements techniques	X		X	
Nature d'affectation des dettes financières	X		X	
Rapprochement amortissements techniques/amortissements financiers	X		X	
Engagements hors-bilan	X	X	X	
Engagements	X	X	X	
Tableau des affectations du résultat	X	X	X	
Résultats de l'Office au cours des cinq derniers exercices		X		
Ratios d'autofinancement net HLM (r 423-9 du cch)		X		
Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé	X	X	X	
Tableau des amortissements (a)	X	X	X	
Situation et mouvements de l'exercice	X	X	X	
Tableau des amortissements (b)	X	X	X	
Ventilation des diminutions de l'exercice	X	X	X	
Tableau des dépréciations et provisions	X	X	X	
Analyse des amortissements financiers et reprises sur subventions				X
Remboursements opérés durant l'exercice et depuis l'origine				X
Analyse des provisions pour risques et charges (passif du bilan)				X
Ventilation par nature				X
Analyse des comptes clients et locataires douteux (actif du bilan)				X
Ventilation des créances locatives et des provisions constituées				X
Recouvrement				X
Analyse des engagements à terminaison des opérations non soldées et en cours de logts sociaux				X
Etat des dettes	X	X	X	
Etat des créances	X	X	X	
Éléments relevant de plusieurs postes du bilan		X		
Entreprises liées, liens de participation, créances & dettes représentées par des effets de commerce		X		
Tableau des filiales et participations	X	X	X	
Evaluation des éléments fongibles de l'actif circulant		X		
Ventilation par nature des frais d'acquisition imputés pendant l'exercice	X	X	X	
Comptes rattachés		X		
Charges à payer (sauf intérêts courus)		X		
Produits à recevoir		X		
Produits et charges imputables à un autre exercice		X		
Comptes de régularisation actif		X		
Comptes de régularisation passif		X		
Transferts de charges (compte 79)	X	X	X	
Production immobilisée (compte 72) / Incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans la production immobilisée (*)	X	X	X	
Incorporation de frais financiers et de coûts internes de l'exercice au coût de production des stocks	X	X	X	
Tableau récapitulatif par nature des charges & produits sur exercices antérieurs		X		
Tableau récapitulatif des charges et produits exceptionnels	X	X	X	
Charges	X	X	X	
Produits	X	X	X	
Rémunérations et frais des dirigeants		X		
Effectif moyen et ventilation par catégorie		X		
Soldes intermédiaires de gestion (1) (**)	X	X	X	
Soldes intermédiaires de gestion (2) (**)	X	X	X	
Capacité d'autofinancement (Méthode 1)	X	X	X	
Capacité d'autofinancement (Méthode 2)	X	X	X	
Tableau de financement - emplois et ressources de l'exercice	X	X	X	
Variation du fonds de roulement	X	X	X	
Variation du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie	X	X	X	
Actif réalisable et disponible et passif exigible	X		X	
Compte de résultat prévisionnel (1)	X		X	
Compte de résultat prévisionnel (2)	X		X	
Tableau de financement prévisionnel (1)	X		X	
Tableau de financement prévisionnel (2)	X		X	

2.2 Mode opératoire de sanctions pour les organismes (OLS) – Conseil d'administration du 24 octobre 2018

Tableaux	ESH	OPH	COOP	SEM
Informations générales / Renseignements généraux	X	X	X	X
Identité/identification	X	X	X	X
Présentation Générale				
Capital	X		X	
Effectifs au service de la société	X		X	
Evolution de l'effectif salarié de la Société (e)	X		X	
Effectifs ventilés pour SA	X		X	
Effectifs ventilés pour Coopérative	X		X	
Parc locatif (1)	X	X	X	
Parc locatif (2)	X	X	X	
Evolution du parc locatif au cours de l'exercice	X	X	X	
Activité de construction et de réhabilitation	X	X	X	
Vacance	X	X	X	
Age du patrimoine	X	X	X	
Financement principal (parc locatif + constructions en cours)	X	X	X	
Accession a la propriété	X	X	X	
Autres activités au 31.12	X	X	X	
Conseil d'administration		X		
Réserves foncières (en m ² sauf mention contraire)		X		
Autres activités de la SEM				X
Analyse du patrimoine locatif				X
Logements et foyers				X
Analyse du patrimoine locatif en défiscalisation outre-mer				X
Analyse des montages en défiscalisation				X
Analyse des engagements financiers en défiscalisation				X
Analyse des mises en chantier en défiscalisation				X
Analyse des moyens affectés aux opérations en défiscalisation				X
Analyse du patrimoine locatif (suite)				X
Autre patrimoine				X
Mouvements du patrimoine locatif				X
Historique du parc locatif				X
Montée en régime des mises en service de l'exercice				X
Transferts de patrimoine de l'exercice				X
Sorties du parc locatif (ventes et mises en vente)				X
Réhabilitations et démolitions effectuées sur parc locatif				X
Réhabilitations et démolitions de l'exercice et programmées				X
Taxe foncière sur propriétés bâties (tfpb)				X
Tfpb prévisionnelle				X
Locataires				X
Taux de rotation				X
Ressources des locataires				X
Analyse de la vacance				X
Situation a la clôture de l'exercice				X
Situation durant l'exercice				X
Evolution des loyers				X
Effectifs (effectif moyen n)				X
Personnel exercice				X
Analyse par activité				X
Tableau de synthèse de la structure financière				X
Tableau de synthèse de l'analyse de l'exploitation				X
Analyses complémentaires				X
Chiffre d'affaires (cf. liasse fiscale)				X
Autres produits d'exploitation				X
Transferts de charges (et différents retraitements du compte 79 à titre indicatif)				X
Production immobilisée / locatif				X
Coûts internes / promotion immobilière				X
Rémunérations en concession d'aménagement				X
Divers : groupement ou prestataires répartition du capital, distribution dividendes				X
Votre société est-elle membre d'un groupement ou fait-elle appel à un prestataire pour sa gestion ?				X
Répartition du capital				X
Coût de fonctionnement				X
Dépenses de maintenance en régie & sous-traitance				X
Distribution de dividendes				X
Filiales (hors sci/sas/.. dans le cadre de la défiscalisation outre-mer) et spl				X
Filiales				X
Spl ayant des moyens mis en commun avec la sem (effectifs, prestations, locaux...)				X

2.2 Mode opératoire de sanctions pour les organismes (OLS) – Conseil d'administration du 24 octobre 2018

Tableaux	ESH	OPH	COOP	SEM
Immobilisations incorporelles	X	X	X	
Immobilisations incorporelles en cours		X		
Terrains	X	X	X	
Agencements et aménagements de terrains	X	X	X	
Constructions	X	X	X	
Constructions sur sol d'autrui	X	X	X	
Autres immobilisations corporelles	X	X	X	
Immeubles en location-vente, en location-attribution, en affectation	X	X	X	
221 - Immeubles en location-vente / 222 - Immeubles en location-attribution / 2221 - Immeubles reçus en affectation / 2224 - Travaux sur immeubles reçus en affectation	X	X	X	
223 - Immeubles reçus en affectation	X		X	
Immobilisations corporelles en cours (***)	X	X	X	
Immobilisations corporelles en cours (sur sol propre)		X		
Immobilisations corporelles en cours (sur sol d'autrui)		X		
Autres immobilisations corporelles en cours		X		
Participations, titres, et créances rattachées à des participations	X	X	X	
Autres immobilisations financières	X	X	X	
274 - Prêts / 276 - Autres créances immobilisées / 278 - Prêts pour accession et amélioration	X	X	X	
275 - Dépôts et cautionnements versés	X	X	X	
Mouvements des comptes de stocks au cours de l'exercice	X	X	X	
Terrains à aménager (31 net de 319)	X	X	X	
Immeubles en cours (33)	X	X	X	
Immeubles achevés (35)	X	X	X	
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication (37)	X	X	X	
Sociétés civiles immobilières - programmes en cours	X		X	
Sociétés civiles immobilières - programmes achevés	X		X	
Etat détaillé des dettes financières	X	X	X	
Etat récapitulatif des dettes financières	X	X	X	
Détail des emprunts complexes et financements structurés		X		
Détail des instruments de couverture		X		
Tableau de ventilation des charges	X	X	X	
Tableau de ventilation des produits	X	X	X	
Maintenance du patrimoine locatif	X	X	X	
Travaux en régie	X	X	X	
Total des charges non récupérables de maintenance du patrimoine locatif	X	X	X	
Impact global de la maintenance sur le résultat d'exploitation	X	X	X	
Ventilation des comptes clients	X	X	X	
411 - locataires et organismes payeurs d'apl	X	X	X	
412 - acquéreurs	X	X	X	
413 - clients - effets à recevoir / 414 - clients - autres activités	X	X	X	
415 - emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	X	X	X	
4161- locataires douteux	X	X	X	
4162 - acquéreurs douteux / 4164 - clients - autres activités douteux / 4165 - emprunteurs, locataires-acquéreurs/attributaires douteux	X	X	X	
4168 – créances irrécouvrables admises en non-valeur par le juge des comptes		X		
418- clients - produits non encore facturés	X	X	X	
419- clients créditeurs	X	X	X	
Fiche de situation financière et comptable	X	X	X	
Recapitulatif général/Fiche récapitulative	X	X	X	
Etats de rapprochement des fiches de situation financière et comptable	X	X	X	
Contrôle des dépenses comptabilisées	X	X	X	
Contrôle des emprunts	X	X	X	
Contrôle des subventions	X	X	X	
Impôts et taxes - Taxes foncières sur les propriétés bâties	X	X	X	
Données de l'exercice	X	X	X	
Abattements et dégrèvements de TFPB constatés pour l'exercice n	X	X	X	
Prévisions	X	X	X	
Pièces jointes	X	X	X	
Table de correspondance états financiers dispositif d'autocontrôle - nouveau plan comptable				X
Bilan - actif				X
Table de correspondance états financiers dispositif d'autocontrôle - nouveau plan comptable				X
Bilan - passif				X
Reprise_info		X		X

Légende :

TEXTE
TEXTE
TEXTE

Tableaux ESH/COOP
Tableaux OPH
Tableaux SEM

Cette liste est actuellement en cours d'actualisation.