

ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Note relative aux principales actualités 2024

SOMMAIRE

La présente note d'actualité s'ordonne selon le plan suivant :

1	Introduction	3
2	Actualité de l'environnement légal et réglementaire applicable aux organismes de logement social.....	3
2.1	Loi de finances	3
2.2	Autres textes impactant le secteur	3
3	Actualité comptable applicable aux organismes de logement social	6
3.1	Instructions comptables HLM.....	6
3.2	Autres textes	8
4	Evolutions comptables attendues	11
4.1	Instructions comptables HLM (pour rappel)	11
5	Focus actualité normative et doctrine CNCC.....	11
5.1	NEP	11
5.2	Note d'information	12
5.3	FAQ	12
5.4	Note relative aux appels d'offres, accords-cadres et marchés subséquents dans le secteur public.....	13
5.5	Doctrine juridique	13
6	Points d'attention pour l'arrêté des comptes 2024	14
6.1	Frais de garantie des emprunts	14
6.2	Allègement des cotisations patronales dans les OPH	14
6.3	Durabilité	15
6.4	Contexte économique difficile – Alerte sur les changements de méthode comptable et d'estimation (pour rappel)	15
6.5	Intérêts différés (pour rappel).....	16
6.6	Créances au titre d'incitations financières CEE (pour rappel)	16
6.7	NPNRU - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (pour rappel)	17
6.8	Règles d'affectation du résultat.....	17

6.9 Ratios réglementaires (pour rappel)	18
6.10 Congés payés en période d'arrêt de travail	18
7 Obligation de signalement à l'Ancols (pour rappel)	19
8 Barème d'heures (pour rappel).....	20
9 Critères pour l'application du caractère significatif (pour rappel).....	21

1 Introduction

La présente note a été établie par la Compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC), dans la continuité des précédentes notes d'actualité parues en 2023 et 2024, afin de rappeler aux commissaires aux comptes en charge de la certification des comptes dans les Organismes de Logement Social (OLS) les principales actualités applicables à l'audit des comptes 2024. Il ne s'agit en aucun cas d'une information exhaustive.

La CNCC souhaite rappeler, à cette occasion, certaines dispositions et recommandations en matière d'information financière ainsi que certains éléments d'appréciation et diligences spécifiques.

Les développements de la présente note font généralement référence aux articles du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou du code de commerce (CC).

2 Actualité de l'environnement légal et réglementaire applicable aux organismes de logement social

2.1 Loi de finances

La [loi de finances 2025](#) ne présente pas de particularité pour les organismes de logement social.

Pour rappel, la [note d'actualité OLS 2023](#) présentait les mesures importantes de la loi de finances pour 2024 intéressant le secteur du Logement social ; le commissaire aux comptes pourra s'y reporter si besoin dans le cadre de la certification des comptes 2024.

2.2 Autres textes impactant le secteur

▪ Diagnostic de performance énergétique (DPE)

- Niveau de performance

En application de [l'article 160 de la loi dite « Climat et Résilience »](#), les logements dont le DPE affiche une note G sont désormais considérés comme non décents. En conséquence, ils sont interdits à la location.

La [proposition de loi \(n°546\)](#) visant à reporter cette échéance, n'a pas pu être votée avant la censure du gouvernement Barnier.

Elle s'applique aux nouveaux contrats de location ainsi qu'au moment du renouvellement ou de la reconduction des contrats existants.

- DPE collectif

[L'article 158 de la loi dite « Climat et résilience »](#) prévoit que le DPE collectif, déjà obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2024 dans les immeubles en monopropriété et les copropriétés de plus de 200 lots, s'applique, depuis le 1^{er} janvier 2025, aux copropriétés de 50 à 200 lots¹.

¹ Extrait de l'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets :

[L'article 126-31 du code de la construction et de l'habitation](#) précise que « *Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article [L. 126-26](#)* ». La mesure s'applique aux bâtiments d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013.

- Audit énergétique

[L'article 158 de la loi dite « Climat et résilience »](#) modifiant [l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation](#) rend obligatoire un audit énergétique en cas de vente de bâtiments ou de parties de bâtiment à usage d'habitation comprenant un seul logement ou comportant plusieurs logements ne relevant pas de la [loi n°65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et appartenant aux classes D, E, F ou G au sens de [l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Ces dispositions sont entrées en vigueur :

- le 1^{er} janvier 2022 pour les logements qui appartiennent à la classe F ou G ;
- le 1^{er} janvier 2025 pour les logements qui appartiennent à la classe E ;
- et le seront le 1^{er} janvier 2034 pour les logements qui appartiendront à la classe D.

▪ RE2020

La [Réglementation Environnementale 2020](#) (RE2020) prévoit l'instauration d'un barème dégressif des seuils carbone pour les bâtiments résidentiels, les bureaux et les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire. Ces seuils seront abaissés tous les trois ans jusqu'en 2028 pour le volet énergie et jusqu'en 2031 pour le volet construction. De nouveaux seuils sont donc applicables à compter du 1^{er} janvier 2025.

▪ **Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, publiée au Journal officiel du 10 avril 2024**

Cette [loi](#) s'organise autour de trois chapitres :

- l'intervention en amont d'une dégradation définitive (Articles 1 à 42) ;
- l'accélération des procédures de recyclage et de transformation des copropriétés et des opérations d'aménagements stratégiques (Articles 43 à 52) ;
- des mesures diverses (Articles 53 à 59).

Il en ressort notamment que :

« VI.-Les 5° et 11° du I ainsi que le II entrent en vigueur le 1er janvier 2024. Par dérogation, pour les bâtiments relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et comprenant au plus deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ces dispositions ne sont toutefois applicables que :

1° Le 1er janvier 2025, pour les copropriétés entre cinquante et deux cents lots ;

2° Le 1er janvier 2026, pour les copropriétés d'au plus cinquante lots. »

- Les organismes d'HLM², en application de l'article 18-3, « *peuvent, à leur demande expresse, se voir reconnaître de droit la qualité de syndic d'intérêt collectif, sans se soumettre à la procédure d'agrément [...].* ».

Pour rappel, le rôle de ce syndic d'intérêt collectif est de gérer les copropriétés pour lesquelles un mandataire ad hoc a été désigné et d'assister l'administrateur provisoire, à sa demande, dans ses fonctions de gestion.

- Les organismes HLM et leurs filiales peuvent être qualifiés d'opérateur à qui peut être consenti un bail réel solidaire d'activité (BRS-A), en application de l'[article L. 256-3 du code de la construction et de l'habitation](#).
- Un dispositif d'achat temporaire du terrain de la copropriété est expérimenté, tout en laissant aux copropriétaires la pleine propriété du bâti. Cela permet à la copropriété de financer, avec les fruits de la cession, les travaux de réhabilitation et d'entretien nécessaires, soit l'acquisition du terrain et/ou des parties communes et équipements communs de l'immeuble, en s'engageant à mener les travaux de réhabilitation nécessaires, en contrepartie d'une redevance d'utilisation. Les copropriétaires conserveraient alors un droit à la ré-accession.

▪ **Décret n° 2024-838 du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire, au bail réel solidaire et au bail réel solidaire d'activité**

Ce [décret](#) :

- fait évoluer les modalités de gestion des organismes de foncier solidaire (OFS), notamment lorsqu'il s'agit d'organismes d'HLM ;
- apporte des précisions sur les conditions de mise en œuvre des baux réels solidaires (BRS) ;
- fixe les modalités de mise en œuvre du nouveau bail réel solidaire d'activité (BRS-A).

Concernant les modalités de gestion des OFS, il est à noter :

- L'obligation de mettre en place une comptabilité permettant d'isoler l'activité de BRS et d'assurer une traçabilité des recettes et des dépenses induites par cette activité.
 - Le décret précise à l'article 1^{er} 1° c) que "b) *Les bénéfices réalisés par l'activité relative au bail réel solidaire d'activité sont entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité relative au bail réel solidaire de l'organisme et, le cas échéant, des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation*".
- Le renforcement des procédures d'agrément et de contrôle d'activité des OFS.
 - L'arrêté préfectoral d'agrément ne peut être pris qu'après « avis de l'instance prévue à l'[article L. 634-1 du code de la construction et de l'habitation](#) », c'est-à-dire le comité régional de l'hébergement et de l'habitat (CRHH) en région métropolitaine et conseil départemental de l'habitat et de l'hébergement dans les départements d'outre-mer (CDHH).
 - Renforcement des documents constitutifs du dossier de demande d'agrément afin de permettre à l'autorité préfectorale d'évaluer la conformité de la cible du futur OFS avec les

² Organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 du CCH.

politiques publiques de l'habitat sur le territoire concerné ([article R. 329- 7 du code de l'urbanisme](#)).

- Renforcement de la procédure de contrôle de l'activité des OFS pour, d'une part, prendre en compte la mise en œuvre du BRSA dans le contrôle annuel de l'activité des OFS par les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et, d'autre part, assurer le décompte et le contrôle de la vente en habitation à loyer modéré (HLM) directement en BRS introduit par la loi [3DS](#).

▪ **Flash DGALN (Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature) N° 08-2024 du 10 décembre 2024 relatif à la prorogation des effets des conventions d'utilité sociale**

Les organismes HLM ont l'obligation de conclure avec l'Etat, en concertation avec certaines collectivités locales, une convention d'utilité sociale (CUS) dont la durée est de six ans. De nombreux organismes HLM ont conclu cette CUS en 2019 et doivent donc, selon les dispositions du CCH, déposer un projet de CUS d'ici le 30 janvier 2025 en vue de son renouvellement pour les six années suivantes. A noter que la demande, y compris celle de renouvellement, doit être réalisée 6 mois avant leur échéance.

En pratique, il s'avère difficile pour les organismes d'HLM de respecter ces échéances.

Face à cette situation, la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages a adressé un « Flash DGALN » n°08-2024, précisant les modalités de prorogation des effets des CUS à échoir d'ici le 31 décembre 2024 et les prochaines modalités d'instruction des prochains CUS, à savoir :

- Pour les CUS arrivant à échéance au 30 juin 2025 : « une disposition législative doit prévoir une prorogation des effets des plans de vente et la possibilité de déroger au plafond d'évolution des loyers des CUS actuelles »³ ;
- Pour les CUS arrivant à échéance au 31 décembre 2024 : les organismes HLM concernés doivent saisir le préfet de région aux fins d'obtenir l'autorisation de poursuivre les ventes inscrites dans les plans de mise en vente inscrits dans leur CUS et/ou d'obtenir une dérogation à la règle de plafonnement d'évolution des loyers.

Cette même circulaire rappelle que l'évaluation à 6 ans des CUS n'est pas différée.

3 Actualité comptable applicable aux organismes de logement social

3.1 Instructions comptables HLM

- **Arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation⁴ (pour rappel)**

Cet [arrêté](#), qui s'appliquait déjà aux exercices ouverts le 1^{er} janvier 2023, a pour objet principal de présenter les documents annuels et états financiers relatifs aux comptes combinés des sociétés de coordination et comptes consolidés des structures faïtières des groupes d'organismes de logement social au sens de l'[article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation](#), qui doivent être

³ Extrait du Flash DGALN.

⁴ [Lien vers l'arrêté du 8 décembre 2023](#).

transmis électroniquement au ministère chargé du logement et dont le format est donné en annexe de l'arrêté.

Le contenu de ces documents est détaillé dans les annexes de cet arrêté avec :

- Annexe I « Eléments généraux » :

Ce chapitre est également applicable aux SEM agréées en application de [l'article L. 481-1 du CCH](#). Il y est précisé :

- Le périmètre de certification des comptes annuels :
 - Bilan au 31 décembre de l'année d'exercice selon le format des fiches 2.1 et 2.2 des documents annuels et états financiers relatifs aux comptes sociaux ;
 - Compte de résultat au 31 décembre de l'année d'exercice selon le format des fiches 3.1 et 3.2 des documents annuels et états financiers relatifs aux comptes sociaux ;
 - Annexe aux comptes annuels composée des faits caractéristiques de l'exercice, des principes, règles et méthodes comptables et des tableaux selon le format des fiches 4.1 à 4.14 des documents annuels et états financiers relatifs aux comptes sociaux.
- Les autres documents transmis de façon dématérialisée au ministère chargé du logement conformément aux articles [R. 423-28](#), [R. 423-78](#) et [D. 481-14](#) du code de la construction et de l'habitation.
- Annexe II : Documents annuels et états financiers relatifs aux comptes sociaux des OPH, SEM agréées en application de [l'article L. 481-1](#) du CCH, et SA d'HLM.
- Annexe III : Documents annuels et états financiers relatifs aux comptes combinés des sociétés de coordination et aux comptes consolidés des structures faitières des groupes d'organismes de logement social.
- **Avis du 28 février 2024 modifiant l'avis du 4 novembre 2015 de publication des titres II, III et V (commentaires de comptes, schémas d'écritures comptables et notes de doctrine) des instructions comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré⁵**

Cet [avis](#) du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 28 février 2024 modifie l'avis du 4 novembre 2015 en actualisant les commentaires de comptes (titre II), les schémas d'écritures comptables (titre III) et les notes de doctrine (titre V) conformément aux modifications apportées par l'arrêté du 8 décembre 2023 cité ci-avant.

Ces documents concernent les offices publics de l'habitat (OPH), les sociétés d'HLM (sociétés anonymes d'HLM, sociétés coopératives d'HLM, sociétés de coordination) et les fondations d'HLM.

1. Commentaires de comptes (titre II)

Les commentaires de comptes font exclusivement l'objet de modifications de forme.

2. Schémas d'écritures comptables (titre III)

⁵ [Lien vers l'avis du 28 février 2024](#).

Cette actualisation vise à préciser la comptabilisation des opérations d'accession sociale réalisées au moyen d'un BRS par les organismes agréés OFS (partie 3).

3. Notes de doctrine (titre V)

Seule la partie 1 des notes de doctrine relative aux logements-foyers a été actualisée. Une partie 6, dédiée aux notices des maquettes des documents annuels et états financiers, a été créée. Il s'agit d'une aide aux utilisateurs de la plateforme Harmonia pour le remplissage des documents annuels et états financiers tels qu'actualisés par l'arrêté du 8 décembre 2023.

- **Arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation (publié au JO du 22 janvier 2025)**

Cet [arrêté](#) vient actualiser les documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM, notamment ceux relatifs aux comptes combinés des sociétés de coordination et, à partir du 1^{er} janvier 2024, aux comptes combinés des structures faitières des groupes d'organismes de logement social.

Cet arrêté précise également à l'article 5 que « *Pour l'exercice comptable ouvert le 1^{er} janvier 2024, les comptes combinés des sociétés de coordination et les comptes consolidés des structures faitières des groupes d'organismes de logement social sont certifiés par le commissaire aux comptes selon les modalités prescrites par le [règlement n° 2020-01 du 9 octobre 2020](#) relatif aux comptes consolidés* ».

Cet arrêté concerne plusieurs aspects réglementaires importants pour le secteur du logement social, notamment la dérogation pour les groupes HLM concernant la présentation des comptes (article 5). Cette dérogation qui devait être applicable uniquement pour une année n'a pas été modifiée dans l'arrêté. Selon la DHUP, les organismes peuvent donc choisir le cadre dans lequel présenter leurs comptes consolidés et combinés : soit le cadre prévu dans l'arrêté précité, soit le règlement ANC 2020-01. A noter que, lors du passage au format DHUP, ce changement constitue un changement de méthode comptable à mentionner en annexe, ainsi que dans le rapport du CAC.

Pour rappel, la présentation des comptes sous le modèle DHUP est plus détaillée que la présentation préconisée par le règlement de l'ANC. Il convient, néanmoins, de vérifier que lorsque l'organisme d'HLM applique le modèle DHUP, les dispositions prévues au règlement ANC soient bien prises en compte.

3.2 *Autres textes*

- **[Arrêté du 20 décembre 2024](#) portant homologation du règlement ANC n°2024-04 du 6 septembre 2024 relatif à l'entrée en vigueur des règlements ANC N°2022-06 du 4 novembre 2022 et n°2023-03 du 7 juillet 2023 (Report d'application)**

L'ANC a adopté le [règlement n°2024-04 du 6 septembre 2024](#) qui acte dans son article 1^{er} le report d'un an, à savoir au 1^{er} janvier 2026, de l'entrée en vigueur du règlement ANC n°2022-06 pour les organismes de logement social qui relèvent du règlement ANC n°2015-04, à savoir :

- les organismes HLM mentionnés à [l'article L 411-2 du CCH](#) ;
- les SEM de construction et de gestion de logement sociaux agréées mentionnées à [l'article L 481-1 du CCH](#).

Les filiales non-HLM, les sociétés sous égide, les sociétés civiles (SCI, les SCCV, les SCI-APP), lorsqu'elles sont soumises à l'obligation d'établir des comptes annuels, les organismes de foncier

solidaire (OFS) prenant la forme juridique d'une société coopérative de droit commun ou d'une association ne sont pas concernés par le report d'application prévu au [règlement ANC n°2024-04](#) du 6 septembre 2024. Le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers s'applique au 1^{er} janvier 2025 pour ces structures.

A titre d'information, les principaux changements prévus par le [règlement n°2022-06](#) correspondent à :

- Une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel répondant aux conditions cumulatives suivantes :
 - Un évènement « **majeur** », c'est-à-dire dont les conséquences sont susceptibles d'avoir une influence sur le jugement des utilisateurs des documents de synthèse et sur les décisions qu'ils peuvent prendre ;
 - Un évènement « **inhabituel** », c'est-à-dire qui n'est pas lié à l'exploitation normale et courante de l'entité (en principe, cela représente donc un évènement qui ne s'est pas produit au cours des derniers exercices et dont il est peu probable qu'il se reproduise au cours des prochains exercices) ;
 - Un produit ou une charge « **directement lié** », c'est-à-dire qui n'aurait pas été constaté en l'absence de cet évènement.
 - La suppression de la technique du transfert de charges avec la suppression des comptes 791, 796 et 797 ;
 - Des modifications du plan de comptes ;
 - Une modernisation et une réduction du nombre de modèles d'états financiers impactant l'actif, le passif et le compte de résultat ;
 - La réorganisation de la partie du PCG relative aux informations à donner en annexe, avec la proposition de modèles de tableaux normés pour la présentation de ces informations (*dont certains sont à caractère obligatoire, et d'autres à caractère indicatif*).
- **[Arrêté du 20 décembre 2024](#) portant homologation du règlement ANC n°2024-02 du 5 juillet 2024 relatif aux certificats d'économies d'énergie (CEE)**
- Traitement comptable des CEE et des incitations financières reçues dans le cadre du dispositif CEE

L'article 616-10 du règlement ANC précise le traitement applicable aux CEE attribués contre la réalisation d'actions directes :

« Les certificats d'économies d'énergie obtenus de l'État ou en cours d'obtention dans le cadre de dépenses d'économies d'énergie sont enregistrés à leur coût de production, suivant les dispositions de l'article 213-32.

Les certificats d'économies d'énergie obtenus ou en cours d'obtention dans le cadre d'actions d'économie d'énergie se traduisant par une sortie de ressources avec contrepartie au sens de l'article 616-11 sont enregistrés pour une valeur nulle. »

Les CEE acquis ou obtenus dans le cadre d'actions indirectes ou de programmes sont comptabilisés en stock respectivement à leur coût d'acquisition ou de production (incitation financière versée, contribution versée...).

Pour les incitations financières reçues, les éligibles ainsi que les consommateurs finaux peuvent réaliser des projets d'économies d'énergie éligibles au dispositif CEE et céder à un obligé, en échange d'une contribution financière, leur droit à obtenir les CEE ou les documents nécessaires pour obtenir les CEE.

Voici la définition des termes susmentionnés :

- **Éligibles** : Contrairement aux « obligés », les « éligibles » peuvent obtenir des CEE pour leurs opérations d'économies d'énergie, mais sans avoir d'obligations à ce titre. Ils n'ont donc pas à restituer les CEE obtenus et peuvent les revendre aux « obligés ». Ces reventes leur permettent de financer leurs travaux. Les organismes d'habitations à loyer modéré constituent généralement des éligibles.
- **Consommateurs finaux** : Les entreprises consommatrices d'énergie (dits « consommateurs finaux ») peuvent également réaliser des projets d'économies d'énergie éligibles au dispositif CEE, mais ne sont pas autorisées à déposer de dossier en vue d'obtenir des CEE. Ils ont toutefois la possibilité de transmettre aux « obligés », en échange d'une contribution financière, les documents et informations nécessaires au dépôt d'un dossier.

L'article 616-23 précise :

« Lorsqu'une entité reçoit une incitation financière en échange de la cession de son droit à obtenir des certificats ou du dossier permettant d'obtenir des certificats, le produit de cette cession est comptabilisé en résultat à la date de la cession. »

Le règlement ANC n°2024-02 met ainsi fin au choix de méthode introduit par la CNCC en l'absence d'un texte comptable (Bull. CNCC n° 203, septembre 2021, EC 2020-35) et qui permettait, de façon alternative, une comptabilisation de l'incitation reçue en tant que produit de cession ou en tant que subvention d'investissement. Lorsqu'elle était comptabilisée en tant que subvention d'investissement, l'incitation reçue pouvait alors être comptabilisée soit immédiatement en produit exceptionnel, soit en capitaux propres, puis étalée sur la durée d'amortissement des biens acquis, dans le respect du principe de permanence des méthodes.

▪ Les points à retenir pour les bailleurs sociaux

Lorsqu'une entité reçoit une incitation financière en échange de la cession de son droit à obtenir des certificats ou du dossier permettant d'obtenir des certificats, le produit de cette cession est comptabilisé en résultat à la date de la cession.

Ce règlement entre en application à compter des exercices en cours à la date de sa publication au Journal officiel, soit au 24 décembre 2024.

Les modalités de première application suivent les règles prévues à [l'article 122-3 du règlement ANC n° 2014-03](#) relatif au plan comptable général, c'est-à-dire que cette première application constitue un changement de méthode comptable dont l'effet doit être comptabilisé de façon rétrospective.

En pratique, le principal impact porte sur les **incitations financières** reçues comptabilisées en capitaux propres en tant que subventions d'investissement et étalées sur la durée d'amortissement des immobilisations sous-jacentes. Dans ce cas, le solde restant est transféré au crédit du compte « Report à nouveau ».

4 Evolutions comptables attendues

4.1 Instructions comptables HLM (pour rappel)

Il est attendu, de la part de la DHUP, en lien avec les différentes instances du secteur du logement social, une nouvelle mise à jour de l'instruction comptable (commentaires des comptes, schémas d'écritures de certaines opérations, notes de doctrine) applicable aux organismes d'HLM, qui devra prendre en compte notamment :

- le schéma actualisé des écritures lié au dispositif NPNRU (travaux toujours en cours) ;
- les nouveaux schémas d'écritures et le nouveau format de comptes à compter du 1^{er} janvier 2026 dans le cadre de l'entrée en vigueur du [règlement ANC N°2022-06 du 4 novembre 2022](#) au 1^{er} janvier 2026 (modernisation des états financiers).

5 Focus actualité normative et doctrine CNCC

5.1 NEP

- [Arrêté du 13 novembre 2024](#) portant homologation de onze normes d'exercice professionnel révisées suivi d'un arrêté du 27 novembre 2024 modifiant certaines dispositions du titre II du livre VIII du code de commerce

Les NEP 315 et 330 révisées ont été homologuées par l'arrêté du 13 novembre 2024 publié au J.O. n°0273 du 19 novembre 2024. Elles sont applicables aux missions de certification des comptes relatives aux exercices ouverts à compter du 19 novembre 2024, autrement dit pour l'audit des comptes 2025.

Les NEP 315 et 330 introduisent notamment :

- une définition du contrôle interne, fondée sur le COSO, et de ses composantes (§14 de la NEP 315 révisée) ainsi que l'obligation pour le commissaire aux comptes d'apprécier le caractère approprié de ces 5 composantes au vu des faits et circonstances de l'entité ;
- la notion d'outils et techniques automatisés et la nécessité, lorsque le commissaire aux comptes y a recours, d'apprécier la manière dont les outils fonctionnent et le degré de pertinence et de fiabilité des informations qui sont intégrées dans ces outils.

La révision de ces deux NEP a nécessité des amendements de conformité portant sur neuf autres NEP du référentiel normatif (NEP 265 /520 / 530 /540 /550 / 600 / 911 / 912 et 920), afin de prendre en compte des modifications terminologiques, notamment le remplacement des termes « contrôle de substance » et « tests de procédures » par respectivement « procédures de substance » et « tests sur les contrôles ».

La CNCC et les CRCC proposent des formations telles que « Comment appliquer les NEP 315 et 330 révisées ? » et « Actualités normatives et doctrinales ».

5.2 Note d'information

▪ NI XXIII – Rémunération des mandataires sociaux dans les sociétés commerciales⁶

Cette note d'information a pour objectifs de rappeler au commissaire aux comptes, en ce qui concerne la rémunération des mandataires sociaux dans les sociétés commerciales :

- les textes légaux et réglementaires applicables ;
- les principaux éléments de doctrine émanant notamment de la CNCC, de l'Autorité des marchés financiers et des organisations représentatives des entreprises ;
- les modalités pratiques de mise en œuvre de la NEP 9510.

Elle précise ou complète, le cas échéant, la doctrine existante en ce qui concerne les vérifications relatives aux rémunérations, et fournit des outils pour faciliter la réalisation des travaux du commissaire aux comptes.

5.3 FAQ

▪ La FAQ « CNP Questions fréquentes : Demandes de confirmation des tiers »⁷

Cette FAQ complète et précise la NI VII « Le commissaire aux comptes et les demandes de confirmation des tiers » afin de tenir compte de :

- l'utilisation croissante des outils digitaux ;
- l'arrêt de la Cour de cassation n°22-13.374 du 14 novembre 2023 concernant un refus de la comptable de l'entité contrôlée, et non pas la direction, de procéder à la demande de confirmation.

▪ La FAQ « CNP 2023-01 – Réponses à des questions fréquentes relatives à l'application de la NEP 600 »⁸

Cette FAQ a vocation à apporter des éléments de réponses aux questions récurrentes des commissaires aux comptes sur l'audit des comptes consolidés et combinés. Il s'agit des questions posées par les commissaires aux comptes qui leur sont apparues au travers des interactions avec les auditeurs des filiales ou des inspections du régulateur.

⁶ [Lien vers la NI XXIII – Le commissaire aux comptes et la rémunération des mandataires sociaux dans les sociétés commerciales.](#)

⁷ [Lien vers la FAQ « CNP questions fréquentes : demandes de confirmation des tiers. »](#)

⁸ [Lien vers la FAQ « CNP 2023-01 – Réponses à des questions fréquentes relatives à l'application de la NEP 600. »](#)

5.4 Note relative aux appels d'offres, accords-cadres et marchés subséquents dans le secteur public⁹

La nomination d'un commissaire aux comptes dans une entité du secteur public est soumise aux procédures applicables dans le cadre du code de la commande publique et peut ainsi présenter des dispositions pouvant être contraires aux textes régissant la profession de commissaire aux comptes.

Cette note liste, de manière non exhaustive, des clauses pouvant figurer dans des appels d'offres et des marchés subséquents dans le cadre d'un accord cadre ayant lui-même fait l'objet d'un appel d'offres préalable, lesquelles ne peuvent être acceptées par le professionnel.

5.5 Doctrine juridique

EJ n° 2024-04¹⁰ : société de coordination - Obligation pour une société de coordination qui est une « grande entreprise » au sens de l'article L. 230-1 du code de commerce de publier individuellement des informations en matière de durabilité (oui) – Obligation pour une société de coordination de publier des informations en matière de durabilité sur le périmètre de ses comptes combinés (non)

La Commission des études juridiques a rappelé que [l'article L. 232-6-3 du code de commerce](#) est applicable à toutes les sociétés commerciales.

Ainsi, dès lors qu'une société de coordination est une grande entreprise au sens de [l'article L. 230-1 du code de commerce](#) (une société qui, à la date de clôture de l'exercice, dépasse les seuils d'au moins deux des trois critères suivants : 25 M€ de total bilan, 50 M€ de montant net de chiffre d'affaires et 250 salariés¹¹), elle doit inclure, au sein d'une section distincte de son rapport de gestion, des informations en matière de durabilité.

En revanche, en l'absence de disposition générale prévue par le code de commerce imposant la publication d'informations en matière de durabilité sur un périmètre combiné et de disposition particulière imposant une telle obligation aux sociétés de coordination, ces dernières n'ont pas l'obligation de publier des informations combinées en matière de durabilité sur le périmètre de leurs comptes combinés.

En conclusion, la Commission des études juridiques de la CNCC a considéré que les sociétés de coordination qui dépassent individuellement les seuils rendant obligatoire la publication d'informations

⁹ [Lien vers la note « Appel d'offres, accords cadres et marchés subséquents dans le secteur public ».](#)

¹⁰ EJ 2024-04, bull CNCC, n°216 – décembre 2024.

¹¹ Art D. 230-1 C. com. : « Pour l'application de l'article L. 230-1 :

1° En ce qui concerne les micro-entreprises, le total du bilan est fixé à 450 000 euros, le montant net du chiffre d'affaires à 900 000 euros et le nombre moyen de salariés employés au cours de l'exercice à 10 ;

2° En ce qui concerne les petites entreprises, le total du bilan est fixé à 7 500 000 d'euros, le montant net du chiffre d'affaires à 15 000 000 d'euros et le nombre moyen de salariés employés au cours de l'exercice à 50 ;

3° En ce qui concerne les moyennes et grandes entreprises, le total du bilan est fixé à 25 000 000 d'euros, le montant net du chiffre d'affaires à 50 000 000 d'euros et le nombre moyen de salariés employés au cours de l'exercice à 250.

Le total du bilan est égal à la somme des montants nets des éléments d'actif.

Le montant net du chiffre d'affaires est égal au montant des ventes de produits et services liés à l'activité courante, diminué des réductions sur ventes, de la taxe sur la valeur ajoutée et des taxes assimilées.

Le nombre moyen de salariés est apprécié selon les modalités prévues au I de l'article L. 130-1 du code de la sécurité sociale. Par dérogation à ces modalités, il est apprécié sur le dernier exercice comptable lorsque celui-ci ne correspond pas à l'année civile précédente.

Sauf disposition contraire, ces seuils sont réputés franchis à la date de clôture de deux exercices consécutifs sur la base des derniers comptes annuels arrêtés ».

en matière de durabilité sont soumises à titre individuel à cette obligation. En revanche, elles n'ont pas l'obligation de publier de telles informations combinées sur le périmètre de leurs comptes combinés.

6 Points d'attention pour l'arrêté des comptes 2024

6.1 Frais de garantie des emprunts

Selon [l'article 131-2 du règlement ANC n°2015-04](#), « les frais et commissions perçus par la Caisse de garantie du logement locatif social en contrepartie de l'octroi d'une garantie d'un emprunt sont assimilés à des frais d'émission d'emprunt. Ils sont comptabilisés conformément aux modalités de comptabilisation des frais d'émission d'emprunt retenues par l'entité en application de [l'article 212-11 du règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des normes comptables](#) ».

« Les sommes versées à la CGLLS sont considérées comme des frais d'émission d'emprunt ([art. 212-11 du règlement ANC n° 2014-03](#)) dans la mesure où elles couvrent exclusivement la rémunération de la CGLLS dans le cadre de la mise en place d'un financement.

Dès lors, elles sont comptabilisées conformément à la méthode retenue par l'entité pour la comptabilisation des frais d'émission d'emprunt :

- En charges de l'exercice ;
- Ou réparties sur la durée de l'emprunt d'une manière appropriée aux modalités de remboursement de l'emprunt. »

6.2 Allègement des cotisations patronales dans les OPH

Les Offices HLM appliquent généralement à l'intégralité de leur personnel, qu'il s'agisse du personnel de droit privé ou des fonctionnaires territoriaux, des réductions de cotisations.

Or les OPH, qui sont des EPIC, ne peuvent bénéficier de la réduction générale prévue à [l'article L. 241-13 du CSS](#) et, par renvoi, des réductions du taux des cotisations d'assurance maladie et d'allocations familiales respectivement prévues aux articles [L. 241-2-1](#) et [L. 241-6-1](#) du même code :

- que sur les rémunérations versées à leurs salariés (ainsi qu'aux fonctionnaires détachés dans la mesure où ces derniers sont titulaires d'un contrat de travail) ;
- et sous réserve d'avoir adhéré au régime d'assurance chômage par une option irrévocable.

En revanche, ces dispositifs ne peuvent pas être appliqués sur les rémunérations des fonctionnaires statutaires des OPH, même dans le cas où ces derniers auraient adhéré au régime d'assurance chômage.

A ce jour, il semblerait que pour les périodes d'emploi courant jusqu'au 31 décembre 2025, par tolérance, l'application des réductions demeure possible sur les rémunérations de l'ensemble des personnels des OPH (salariés et fonctionnaires), que ces derniers aient adhéré au régime d'assurance chômage ou non.

A compter du 1^{er} janvier 2026, les réductions sont applicables sur les seules rémunérations versées aux salariés et fonctionnaires détachés des OPH, à la condition que ces derniers aient, pour eux, adhéré de façon irrévocable au régime d'assurance chômage.

6.3 Durabilité

Les textes de droit commun s'appliquent aux organismes HLM, étant précisé que les offices HLM ne sont pas visés par ces textes.

6.4 Contexte économique difficile – Alerte sur les changements de méthode comptable et d'estimation (pour rappel)

La situation économique actuelle, qui n'a pas montré de nette amélioration par rapport aux exercices précédents, a impacté la situation financière des OLS en 2024, et les budgets 2025 sont, pour certains, difficiles à construire.

Le secteur du logement social doit, par ailleurs, faire face à la montée du taux du livret A (3 % pour 2023 et 2024 - taux gelé à 3% jusqu'au 31 janvier 2025), ainsi qu'à une montée des créances locatives impayées.

Le secteur de la promotion est par ailleurs en difficulté, ce qui peut fragiliser certains acteurs de la filière construction.

Au regard de cette situation globale, le commissaire aux comptes pourra exercer une vigilance accrue sur les conditions de l'arrêté des comptes 2024 au sein de l'organisme dont il contrôle les comptes. Il est rappelé que les changements de méthodes comptables et d'estimations ne correspondent pas à une décision discrétionnaire de l'OLS, et ne peuvent intervenir que lorsque les conditions fixées par les [articles 122-1](#), [122-2](#) et [122-5](#) du PCG rappelées ci-dessous se trouvent remplies.

Par ailleurs l'IR2 (commentaire Infra Réglementaire) sous [l'article 122-2](#) précise à cet effet que : « La décision de changer de méthode comptable n'est pas discrétionnaire, elle résulte de circonstances qui justifient ce changement car l'adoption d'une autre méthode conforme au plan comptable général ou à tout autre règlement comptable (consistant en une adaptation du PCG) fournit une meilleure information financière. [...] ».

Rappels : extraits du règlement n°2018-01 du 20 avril 2018 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 relatif au PCG concernant les changements de méthode, changements d'estimation et corrections d'erreur :

Art. 122-1 Changement de méthode :

« Un changement de méthode résulte soit d'un changement de réglementation comptable, soit d'un changement de méthode comptable à l'initiative de l'entité. Un changement de réglementation s'impose à l'entité et le changement comptable en résultant n'a pas à être justifié. »

Art. 122-2 Changement de méthode comptable à l'initiative de l'entité :

« Un changement de méthode comptable à l'initiative de l'entité n'est possible qu'à la double condition qu'il existe un choix entre plusieurs méthodes comptables conformes aux principes d'établissement des comptes annuels et que le changement de méthode conduise à fournir une meilleure information financière. Le choix peut résulter d'une option prévue par le plan comptable général ou de l'existence de plusieurs méthodes implicites pour traduire une même opération ou information. La nouvelle méthode conduit à une meilleure information financière lorsqu'elle reflète de façon plus adaptée et plus pertinente la performance ou le patrimoine de l'entité au regard de son activité, sa situation et son environnement. [...] »

Art 122-5 Changements d'estimation :

« Les changements d'estimation résultent soit :

- d'un changement de circonstances sur lesquelles l'estimation était fondée ;
- de nouvelles informations ou ;
- d'une meilleure expérience.

Les changements d'estimation n'ont un effet que sur l'exercice en cours et les exercices futurs. L'incidence du changement sur l'exercice en cours est enregistrée dans les comptes de l'exercice. Les changements d'estimation peuvent avoir un effet sur les différentes lignes du bilan et du compte de résultat.

Les changements d'estimations ne constituent pas des corrections d'erreur sauf si les estimations antérieures étaient fondées sur des données elles-mêmes manifestement erronées sur la base des informations disponibles à l'époque.

A défaut de pouvoir qualifier clairement une modification de changement de méthode comptable ou de changement d'estimation, cette modification est assimilée à un changement d'estimation. »

6.5 Intérêts différés (pour rappel)

Les prêts comportant l'option de double révisabilité peuvent générer des intérêts différés selon le mécanisme suivant :

- en cas de hausse des taux, le taux de progressivité s'ajuste, permettant à l'échéance de ne pas répercuter instantanément l'ensemble de l'augmentation des taux d'intérêt ;
- cela se traduit par un sous-amortissement du capital. De ce fait, la part de capital restant dû diminue moins vite que le rythme prévu initialement dans le tableau d'amortissement ;
- en cas de fortes hausses successives du taux d'intérêt, la charge d'intérêts calculée peut être supérieure à l'échéance. Dans ce cas, l'amortissement devient nul, et la part d'intérêt supérieure à l'échéance est stockée en « intérêts différés » ;
- s'agissant d'une facilité de trésorerie accordée par la Caisse des Dépôts, les intérêts différés deviennent donc du capital restant dû qui génère un intérêt.

La loi de 1994 ne visant que les intérêts compensateurs¹², il n'est pas possible d'étaler les intérêts différés ; ces derniers doivent être enregistrés en charges de l'exercice (Intérêts courus non échus).

6.6 Créances au titre d'incitations financières CEE (pour rappel)

Certains opérateurs sur le marché des CEE sont en difficultés, et le risque existe qu'ils ne puissent pas verser tout ou partie de l'incitation financière convenue. En fonction de l'analyse au cas par cas et des accords passés avec lesdits opérateurs, les entités OLS doivent s'interroger sur la nécessité de déprécier cette créance.

¹² Cf. disposition spécifique sur les intérêts compensateurs prévue à l'article 131-1 du règlement ANC n°2015-04.

6.7 NPNRU - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (pour rappel)

Le Titre III « Schéma d'écritures » de l'instruction comptable des OLS au Chapitre III « Comptabilisation des opérations de démolition avec ou sans reconstruction » précise les règles comptables.

Cependant, l'application de ces règles n'est plus adaptée pour enregistrer les opérations de démolition financées selon le nouveau dispositif NPNRU qui est décrit dans le nouveau règlement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Les schémas exposés sont ceux préconisés dans le cadre du PNRU, dit ANRU1, relevant du règlement financier de l'ANRU de 2017.

Un sous-groupe de travail, constitué sous l'égide des Fédérations et de l'ANRU, a été appelé à réfléchir aux schémas d'écritures à actualiser pour tenir compte de ces nouvelles dispositions. Ces schémas d'écritures auront vocation à être intégrés dans une prochaine version des Instructions Comptables HLM (voir supra).

Dans l'attente, il conviendra, pour l'arrêté des comptes 2024, de se référer aux principes comptables définis dans le [Règlement ANC n°2014-03](#) relatif au Plan comptable général, étant observé qu'il n'existe pas de texte spécifique concernant la comptabilisation des frais de démolition, indemnités d'éviction et autres frais engagés pour rendre un terrain libre et nu de toute construction.

Une analyse sera donc à mener, au cas par cas, afin de déterminer si ces coûts répondent à la définition d'un actif ou s'ils doivent être comptabilisés directement en charges (voire faire l'objet d'une provision).

Dans ce contexte, le commissaire aux comptes pourra veiller à ce qu'une information appropriée soit donnée dans l'annexe des comptes.

➤ Points de vigilance

La Décision Attributive de Subvention (DAS) acte l'engagement de l'ANRU.

Le montant de la subvention notifiée au sein de la DAS est un montant maximum qui peut être revu à la baisse, notamment dans le cas où l'organisme n'aura pas été en capacité de justifier les bases inscrites dans la Fiche Analytique Technique (FAT) servant au calcul de la subvention. Il a été indiqué par l'ANRU que la subvention est fongible.

L'état d'avancement des projets financés par l'ANRU est disponible sur le site professionnel de l'ANRU (**IODA**) auquel les bailleurs accèdent. Les bailleurs peuvent ainsi communiquer au commissaire aux comptes la DAS modificative et ses éléments de calcul.

6.8 Règles d'affectation du résultat

En application du dernier alinéa de [l'article L.411-2 du CCH](#), à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2021, les comptes de résultats comportent désormais des sous-comptes (12011 et 12911) destinés à identifier les résultats des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) et des sous-comptes (12018 et 12918) pour les activités ne relevant pas du SIEG.

Quelques règles et vigilances d'affectation sont à rappeler :

- Affectation du résultat / activité SIEG
 - Résultat excédentaire, par ordre de priorité : apurement du report à nouveau débiteur / compte de réserves / compte de report à nouveau
 - Résultat déficitaire : compte de report à nouveau

- Affectation à la réserve légale :
 - Si les résultats relevant des activités SIEG et non SIEG sont tous les deux positifs : compte crédité au prorata du montant du résultat de ces deux activités dans la limite 1/20^{ème}
 - Si l'un des résultats est positif et l'autre négatif : compte crédité intégralement à partir de l'activité bénéficiaire dans la limite 1/20^{ème}
- Distribution de dividendes :
 - Les résultats relevant de l'activité SIEG ne peuvent être utilisés qu'au financement de cette activité. « Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à [l'article L.422-5](#) ».

Pour rappel, [article R.423-12 du CCH](#) : avant d'être affecté, le résultat est retraité des +/-values nettes réalisées lors de la cession des biens immobiliers dans les conditions fixées dans les instructions (R.423-7)

6.9 Ratios réglementaires (pour rappel)

- [Art. R.423-70 du CCH](#) (modifié par le décret n°2019-873 du 21 août 2019)
 - « Lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les sociétés d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif calculent un ratio correspondant à l'autofinancement net tel que défini à l'article R. 423-1-4, rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport de gestion. Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances précise le mode de calcul du ratio et fixe des taux de référence exprimés en pourcentage.
 - Lorsque, au titre d'un exercice donné, le ratio mentionné au premier alinéa est inférieur à l'un des taux de référence précités, le conseil d'administration ou le directoire délibère sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne. Cette délibération est intégrée dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du code de commerce.
 - *Il en va de même lorsque la moyenne sur trois années consécutives du ratio mentionné au premier alinéa est inférieure à l'un des taux de référence fixés par l'arrêté précité. »*

Pour mémoire (arrêté du 10 décembre 2014) :

- Ratio annuel (alinéa 2 de l'article R.423-70) fixé à 0 %
- Ratio moyen (alinéa 3 de l'article R.423-70) fixé à 3 %

6.10 Congés payés en période d'arrêt de travail¹³

A la suite des décisions de la Cour de cassation du 13 septembre 2023 et de la loi dite loi DDADUE du 22 avril 2024 qui a apporté des modifications au code du travail en matière de droits à congés payés pendant les périodes d'arrêts de travail, de manière à assurer sa conformité avec le droit européen, la

¹³ [Lien vers la chronique CEC « Congés payés en périodes d'arrêt de travail : conséquences comptables des évolutions législatives. »](#).

Commission des études comptables de la CNCC a proposé une clarification des conséquences comptables induites par les évolutions législatives en matière de congés payés en périodes d'arrêts de travail.

7 Obligation de signalement à l'Ancols (pour rappel)

[L'article L. 342-7 du CCH](#) crée une obligation de signalement du commissaire aux comptes à l'Ancols, dans les conditions suivantes :

« I. — [...] »

II. — Les commissaires aux comptes sont tenus de signaler dans les meilleurs délais à l'agence tout fait ou décision concernant la personne soumise à son contrôle dont ils ont eu connaissance dans l'exercice de leur mission, de nature à :

1° Constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cette personne et susceptible d'avoir des effets significatifs sur sa situation financière, sa solvabilité, son résultat ou son patrimoine ;

2° Porter atteinte à la continuité de son exploitation ;

3° Imposer l'émission de réserves ou le refus de la certification de ses comptes.

La même obligation s'applique aux faits et aux décisions mentionnés aux 1° à 3° dont les commissaires aux comptes viendraient à avoir connaissance dans l'exercice de leur mission auprès d'une société mère ou d'une filiale de la personne contrôlée.

III. — Pour l'application de la présente section, les commissaires aux comptes sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'agence ; leur responsabilité ne peut être engagée pour les informations ou signalements de faits auxquels ils procèdent en exécution des obligations prévues par la présente section. ».

Les commissaires aux comptes visés par ces dispositions sont déliés du secret professionnel à l'égard de l'Ancols et leur responsabilité ne peut être engagée pour les informations ou divulgations de faits auxquelles ils procèdent en exécution de ces mêmes obligations ([CCH art. L 342-7, III](#)).

Dans le cadre de ses attributions, et en application des dispositions de [l'article L 342-7](#), l'Ancols peut demander aux commissaires aux comptes des organismes soumis à son contrôle la communication de toute information recueillie dans le cadre de leur mission. Elle peut, en outre, transmettre des observations écrites sur les sociétés qu'elle contrôle aux commissaires aux comptes, qui sont alors tenus d'apporter des réponses en cette forme.

S'agissant des questionnaires envoyés par l'Ancols au commissaire aux comptes dans le cadre de ses contrôles, la CNCC considère que ce dernier n'est pas tenu de répondre à un questionnaire « normalisé » adressé avant tout contrôle. Cependant, si le questionnaire n'est pas « normalisé » et qu'il est adressé au commissaire aux comptes à la suite des contrôles effectués par l'Ancols, le commissaire aux comptes doit y répondre. La CNCC précise toutefois que les questions posées par l'Ancols ne sont pas censées solliciter l'opinion ou l'appréciation du commissaire aux comptes sur les faits relevés ou la manière dont ce dernier a mis en œuvre ses procédures d'audit. Il s'agit uniquement de rassembler les informations recueillies par le commissaire aux comptes au cours de sa mission auprès de l'organisme contrôlé (Bull. CNCC n° 191-2018 p. 401 - EJ 2017-104).

La Commission des études juridiques de la CNCC précise également que [l'article L 342-7, III du Code de la construction et de l'habitation](#), déliant le commissaire aux comptes de son secret professionnel à l'égard de l'Ancols, ne vise pas seulement le commissaire aux comptes en fonctions dans l'organisme concerné. Dès lors, l'Ancols peut adresser le questionnaire au précédent commissaire aux comptes

dont le mandat n'aurait pas été renouvelé, sans que le commissaire aux comptes prédécesseur ne puisse lui opposer le secret professionnel pour des faits intervenus lors de son mandat de commissaire aux comptes de l'organisme.

En conclusion, il y a non seulement pour le commissaire aux comptes obligation de réponse à l'Ancols sur toutes questions relevant de sa mission, mais également une obligation d'information sur tous les faits visés à l'[article L 342-7 précité](#). En revanche, dans la mesure où les textes ne le prévoient pas, le dossier de travail du commissaire aux comptes n'a pas à lui être communiqué et il n'a pas à lui en donner accès.

L'Ancols peut en outre, lorsqu'elle a eu connaissance d'une infraction ou d'un manquement aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux commissaires aux comptes commis par un commissaire aux comptes d'une personne soumise à son contrôle, demander au tribunal compétent de relever celui-ci de ses fonctions selon les modalités prévues à l'[article L 823-7 du Code de commerce \(CCH art. L 342-8, al. 1\)](#). Elle peut de plus dénoncer cette infraction ou ce manquement au magistrat chargé du ministère public compétent pour engager des poursuites disciplinaires. Elle communique à ce magistrat, ainsi qu'à la Haute Autorité de l'Audit, tous les renseignements nécessaires à leur bonne information ([CCH art. L 342-8, al. 2 et 3](#)).

8 Barème d'heures (pour rappel)

Il est rappelé que le groupe de travail Logement Social de la CNCC a élaboré un tableau relatif aux estimations du nombre d'heures de travail minimales nécessaires à la mission de commissariat aux comptes dans les organismes de logement social, entités pour lesquelles les dispositions des [articles D. 821-188](#) et [D. 821-189](#) du code de commerce ne s'appliquent pas¹⁴.

La base de référence retenue tient compte des spécificités de l'activité de ces organismes et est définie comme suit :

Base de référence = 50 % x (Total des investissements de l'année + Montant des produits d'exploitation + Montant des produits financiers)

Le tableau élaboré à partir de cette base de référence spécifique s'inspire de la grille prévue à l'[article D. 821-188 du code de commerce](#), prolongée de 3 tranches supplémentaires pour tenir compte de la taille des organismes de logement social :

Base comprise entre 305 000 et 760 000 euros :	30 à 50 heures
Base comprise entre 760 000 et 1 525 000 euros :	40 à 60 heures
Base comprise entre 1 525 000 et 3 050 000 euros :	50 à 80 heures
Base comprise entre 3 050 000 et 7 622 000 euros :	70 à 120 heures
Base comprise entre 7 622 000 et 15 245 000 euros :	100 à 200 heures
Base comprise entre 15 245 000 et 45 735 000 euros :	180 à 360 heures
Base comprise entre 45 735 000 et 122 000 000 euros :	300 à 700 heures
Base comprise entre 122 000 000 euros et 200 000 000 euros :	500 à 900 heures
Base comprise entre 200 000 000 euros et 400 000 000 euros :	750 à 1 200 heures

¹⁴ Portail CNCC, communiqué du 4 février 2015.

Base comprise entre 400 000 000 euros et 1 000 000 000 euros : 1 000 à 1 600 heures

9 Critères pour l'application du caractère significatif (pour rappel)

Pour rappel, la note d'information NI XXI - *Le commissaire aux comptes et l'application du caractère significatif* a été publiée en juillet 2021.

Un tableau figurant dans l'annexe n°1 donne des exemples, selon les types d'entité, des besoins / attentes par rapport à des catégories d'utilisateurs, des facteurs utilisés pour le choix des critères pertinents.

Ainsi, pour le secteur du Logement Social, sont indiqués les critères suivants, à titre d'exemple :

Type d'entité	Utilisateurs principaux	Besoins / Attentes	Critères usuellement retenus	Taux indicatifs
Logement social	<ul style="list-style-type: none"> • Actionnaires, • Collectivités territoriales, • Ministère du Logement, • Fédérations professionnelles, • Corps de contrôle (ANCOLS, CRC...), • Établissements financiers/financeurs (dont CDC, Action Logement...), • CGLLS, • Associations de locataires... 	Produits des activités	Produits des activités	0.5% à 3%
		Capitaux Propres (dont résultat net comptable)	Capitaux propres	1% à 5%
		Autofinancement net HLM (défini par les articles R.423-9 et R.423-70 du CCH))	Total bilan	0.5% à 2%
		Patrimoine		