



## Question-Réponse <sup>11/06/25</sup><sub>20/06/25</sub> **Thèmes**

- Budget des OLS
- Affectation d'un excédent d'exploitation
- Principe de non intéressement des administrateurs d'OLS

### ■ **Question :**

Un administrateur Indecosa-CGT a interrogé le national sur la position à adopter concernant l'approbation des comptes et l'affectation du résultat d'un OPH notamment lorsqu'il y a un excédent d'exploitation. Il est interpellé par un administrateur d'une autre organisation de locataire sur « *l'affectation du résultat dans le compte 101* »

### ■ **Réponse :**

L'OLS pour lequel ce responsable Indecosa-CGT est administrateur représentant des locataires est un OPH.

Les règles comptables spécifiques aux organismes de logement social sont précisées par le règlement [ANC n°2015-04 du 4 juin 2015](#) et s'imposent au plan comptable général (PCG) pour les dispositions dont ce règlement traite.

Il s'applique en particulier :

- aux OPH (offices publics de l'habitat) désignés à l'article [L. 421-1 du CCH](#) ;
- aux ESH (entreprises sociales de l'habitat ayant statut de sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré désignées à l'article [L. 422-2 du CCH](#)) ;
- aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré désignées aux articles [L. 422-3 du CCH](#) (Coop'HLM ayant un statut de SCP, société coopérative de production) et [L. 422-3-2 du CCH](#) (Coop'HLM ayant un statut de SCIC, société coopérative d'intérêt collectif) ;
- aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées désignées à l'article [L. 481-1 du CCH](#) (Sem) ;
- aux sociétés de coordination désignées à l'article [L. 423-1-2 du CCH](#) (Sac).

Cependant, cette nomenclature comptable comporte des « lignes possiblement blanches » répondant aux spécificités de chaque statut d'OLS.

### ● **Pour les OPH**

C'est le cas notamment du compte 101 et de ses sous-comptes, qui correspondent au « capital ». De ce fait, ils ne s'appliquent pas, logiquement, aux OPH, qui, statutairement, ne sont pas constitués sur la base d'une participation d'acteur à un capital dont, donc, ils ne disposent pas (voir annexe de [l'arrêté du 7 octobre 2015](#) homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et notamment son annexe 1).

Ainsi, s'il y a excédent d'exploitation pour un OPH, ce n'est pas à ce compte qu'il se matérialise. En fait, cet excédent, lorsqu'il existe, est plutôt versé au compte « *1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement* » qui constitue, lui, une « ligne blanche » pour les sociétés anonymes d'HLM.

Le reversement au budget de l'organisme n'est donc pas spécialisé mais alimente les fonds propres qui permet notamment le financement de l'entretien, des réhabilitations et de la construction d'une offre nouvelle.

Il ne permet pas de rémunérer la collectivité de rattachement ou quelque administrateur que ce soit.

### ● **Pour les ESH**

Il n'est pas non plus question d'enrichissement dans les ESH, ce qu'on pourrait suspecter pour les sociétés anonymes banales, placée sous surveillance syndicale.

**INDECOSA-CGT**

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALAIRES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : [www.indecosa.cgt.fr](http://www.indecosa.cgt.fr) - E-mail : [indecosa@cgt.fr](mailto:indecosa@cgt.fr)

Dans une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), les actionnaires ne sont généralement pas rémunérés comme ils pourraient l'être dans une entreprise privée classique. Les ESH sont des organismes à but non lucratif dont l'objectif principal est de fournir des logements sociaux.

Les actionnaires d'une ESH ne reçoivent pas de dividendes. Les bénéfices éventuels sont réinvestis dans l'entreprise pour financer de nouveaux projets de logement social ou améliorer les logements existants. S'ils peuvent alimenter le capital, il s'agit d'un jeu d'écriture comptable puisqu'ils alimentent alors les fonds propres de l'organisme.

Certes, dans certains cas, une rémunération symbolique peut être versée aux actionnaires, mais elle est généralement très faible et encadrée par la réglementation ... même s'il est du rôle de l'administrateur représentant des locataires de veiller à ce qu'il n'y ait pas débordement et que l'on en reste au cadre réglementaire au maximum.

Ainsi, l'[article L. 423-4](#) du CCH, valant pour toutes les sociétés anonymes d'HLM, plafonne la cession des actions au montant de leur acquisition, *« majoré, pour chaque année ayant précédé la cession, d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. Lorsque le montant ou la date d'acquisition ne peut être établi, il est appliqué le montant du nominal de ces actions pour une durée de détention ne pouvant excéder vingt ans. »*