
Journée
Finance
annuelle

21.Oct . 2025



ACTUALITÉS
FINANCIÈRES
DES ESH

Campagnes Harmonia et modernisation des états financiers

Nathalie Heid – Adjointe au chef de bureau LO4 - DHUP

Samantha Josephine – Directrice des études financières – Fédération des esh



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

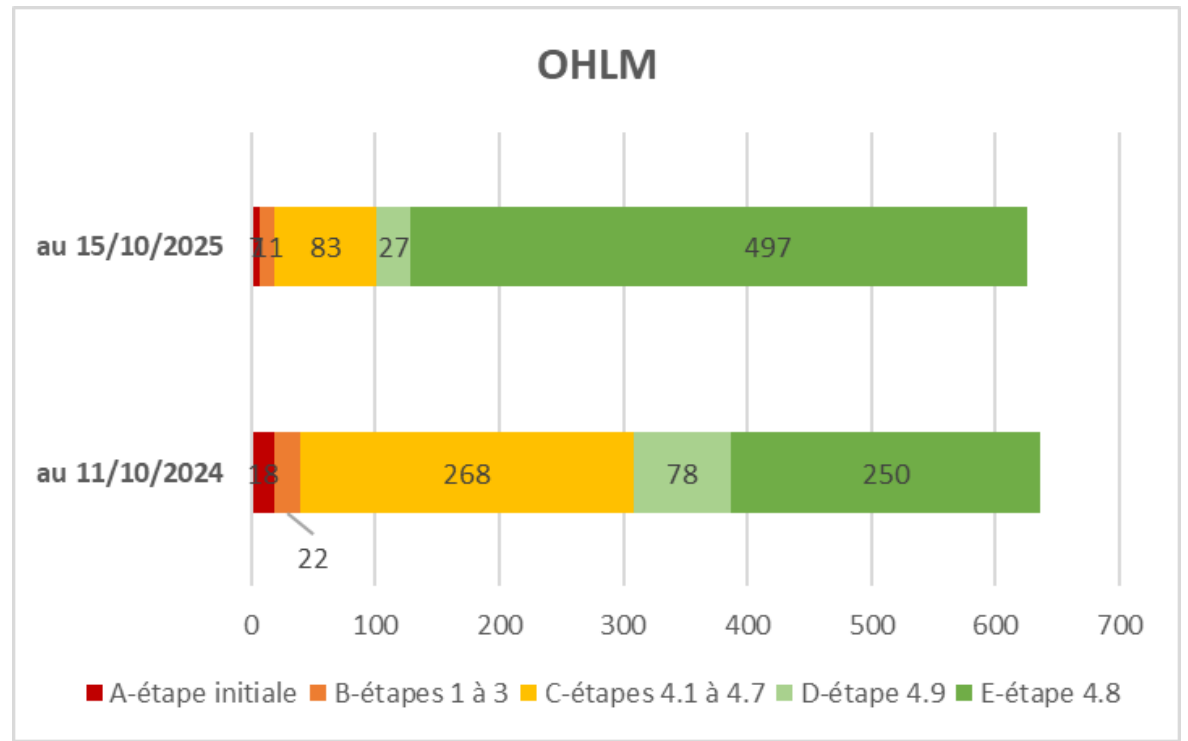
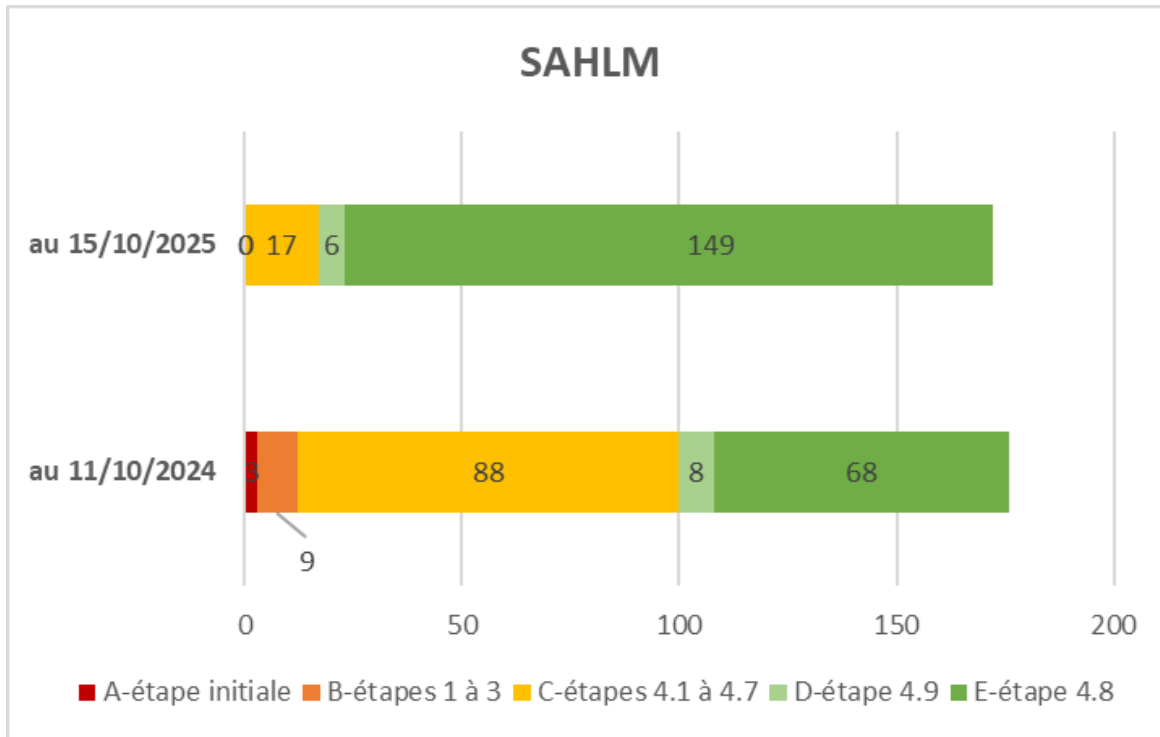
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Journée des DAF de la FESH

Mardi 21 octobre 2025

Retour sur la campagne Harmonia en cours (exercice 2024)

Une campagne 2025 (sur l'exercice 2024) qui s'est mieux déroulée que l'exercice 2023



Une qualité de déclaration améliorée

- Rappel : Campagne Harmonia sur l'exercice 2024 ;
- Poursuite de la simplification et de l'accompagnement;
- Lancement de la campagne en mai 2025 dans un contexte de réforme comptable;
- Collaboration étroite avec les fédérations sur les DAEF (documents annuels et états financiers);
- Faible nombre de dossiers bloqués en phase « initiale » ou très précoce, traduisant à la fois une meilleure appropriation collective du dispositif et l'efficacité des relances.

La campagne 2025 montre une amélioration de l'avancement et de la fiabilisation des déclarations, avec une concentration des dossiers dans les étapes avancées du processus.

Quelques observations

- Des déclarations plus nombreuses à atteindre le stade de transmission à la DHUP mais qui restent parfois incomplètes, pointant toujours la nécessité de bien joindre les pièces requises et de vérification des informations par les équipes métiers.
- Certains contrôles de cohérence présents dans les ER 2023 ont pu provoquer des anomalies dans les déclarations, la main a donc été rendue aux organismes pour corriger ces erreurs. Les dossiers 2024 ont pu être impactés.
- Certaines solutions d'éditeurs de logiciel ont apporté des erreurs sur les maquettes lors de l'intégration dans Harmonia.
- Suivre les notification et échéances réglementaires.
- Quelques items à fiabiliser :
 - Appartenance à un groupe (vertical ou horizontal) (fiche 1.1), Collectivité de rattachement (fiche 1.1), Nombre de logements gérés et nombre de logements en QPV (fiche 1.4), Informations sur la cotisation CGLLS et le dispositif de lissage (fiche 12.1), Fiches de situation financière et comptable (Fiche 13), adresses mails invalides.

Campagnes 2026 (sur l'exercice 2025) et 2027 (sur l'exercice 2026)

- Campagne 2026 exercice 2025 : pas de modification sur les ER sociaux et par contre modifications sur ER SAC et ER Groupes ;
- Campagne 2027 exercice 2026 : refonte des maquettes suite à la réforme comptable, livraison des maquettes ER sociaux et ER SAC pour la fin d'année 2025.

Évolutions de l'instruction comptable pour l'exercice 2024

Peu d'évolutions pour l'exercice 2024

- **Rappel des modifications des DAEF pour l'exercice 2024 :**

- Suppression des onglets pour les ER sociaux répertoriant les membres de GV et SAC. Ces onglets sont maintenus pour les ER SAC et combi-conso ;
- Modification du tableau sur l'activité d'accession ;
- Modification dans le bilan avec notamment la distinction fonds propres / autres fonds propres (titres participatifs).

- **Rappel du calendrier 2025 :**

- Travail sur les DAEF 2024
- Arrêté publié le 5 janvier 2025 pour les DAEF 2024
- Maquettes sous Excel transmises en février 2025 puis important travail de correction partenarial
- Campagne Harmonia lancée en mai 2025 dans un contexte de travail difficile avec la réforme comptable

Évolutions de l'instruction comptable pour les exercices 2025 et 2026

Rappel du calendrier des travaux menés en 2025

1. Arrêté comptes sociaux :

- Un travail d'adaptation important a été mené depuis 2023 avec les fédérations et les partenaires pour **la mise à jour et harmonisation du plan de comptes** avec la fusion des plans de comptes des OHLM et des SEM et **la prise en compte des modifications induites par les règlements ANC** (résultat exceptionnel, etc) avec création d'une table de passage pour les OLS.
- Avis de l'ANC le 12 mai 2025 sur le projet d'arrêté;
- Avis CNEN le 17 juillet 2025;
- Consultation des partenaires (Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, CGLLS, ANCOLS) sur le projet d'arrêté en juillet;
- Publication de l'arrêté du 5 août 2025 sur l'actualisation du plan de comptes et des DAEF applicables au 1^{er} janvier 2026,
- Transmission du plan de compte et des DAEF au format Excel pour les fédérations de bailleurs.

2/ Arrêtés combinés consolidés :

- 2 arrêtés à prendre : 1 pour l'exercice 2025 et 1 pour l'exercice 2026 ;
- Préparation par la DHUP de l'arrêté comptable et des DAEF combinés et consolidés ;
- Publication des DAEF combis-conso pour l'exercice 2026 en cours de préparation ;
- Avis du CNEN du 2 octobre 2025 sur le projet d'arrêté;
- Publication de l'arrêté à venir;
- Avis du ministère présentant les commentaires de comptes, les schémas d'écriture et les notes de doctrine à venir.

Les étapes restantes pour l'exercice 2026

- Rédaction des documents comptables : commentaires de comptes, schémas d'écriture et notes de doctrines ;
- Réalisation des nouveaux ER Prise en compte et paramétrage des ER par les éditeurs de logiciel ;
- Définition des indicateurs financiers avec les divers acteurs et partenaires;
- Lancement de la campagne 2026.

Modernisation des états financiers

- La modernisation des états financiers se fonde sur trois grands principes :



- Par cette réforme comptable, l'ANC veut sécuriser les états financiers (en y apportant plus de clarté et de transparence) et uniformiser les pratiques comptables entre secteurs mais également entre la réglementation française et les normes internationales.

□ Le paramétrage du système d'information

- Ce paramétrage doit être appréhendé en fonction de l'organisation interne et de l'appui ou non des éditeurs de logiciels.
- Il faut anticiper les paramétrages au niveau du logiciel comptable :
 - Mapping : balance, états financiers, liasse fiscale, FEC ;
 - Revue des écritures automatiques ;
 - Vérification du respect de la piste d'audit fiable.
- La révision des interfaces avec les autres logiciels est nécessaire : métier, RH, gestion, banques...
- Etablir un calendrier de déploiement permettra d'anticiper l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2026.

□ Les opérations comptables et le pilotage financier

- L'identification des traitements comptables qui vont évoluer, le recensement des opérations non courantes et la définition d'un événement majeur et inhabituel propre à votre organisation sont essentiels pour appréhender les nouveaux schémas comptables et notamment le nouveau format du résultat exceptionnel. Tenez compte des potentiels impacts sur le calcul de la valeur ajoutée, de la participation des salariés, des covenants bancaires ou encore des accords d'intéressement.
- Le calcul de l'autofinancement ne changera pas. La différence majeure porte sur des éléments exceptionnels tels que les dégrèvements et les opérations de démolition qui apparaîtront dorénavant dans l'autofinancement courant. Cependant, pour des raisons de comparabilité des organismes, les ventes sont à exclure du ratio, comme à l'accoutumée. Notez que :
 - Un arrêté modificatif pour les comptes sociaux devrait être publié prochainement (pour des raisons d'affichage) ;
 - L'article R423-1-4 définissant l'autofinancement net HLM doit être mis à jour ;
 - Les maquette des états réglementaires devraient être disponibles courant décembre 2025 (actualisation des contrôles et des balises en cours) ;
 - La fédération organisera un webinaire sur les états réglementaires fin 2025 - début 2026.
- La présentation et la lecture des états financiers à fin décembre 2026 vont être impactés.
 - Débats en cours à la CNCC groupe Logement social concernant le proforma à intégrer en annexe des états financiers et l'affichage de l'exercice 2025.
- La Fédération procèdera à la refonte du DIS courant 2026 pour la campagne 2027.
- La comptabilité et le pilotage financier restent vos alliés pour développer et pérenniser votre société.

Modernisation des états financiers

- ☐ Il faut voir à cette réforme des opportunités même si elle entraîne une forte mobilisation des collaborateurs et des coûts financiers complémentaires :**
- Si vous disposez de données réelles justes et faibles, la comptabilité et le pilotage financier restent vos alliés pour développer et pérenniser votre société.
 - La digitalisation est aujourd'hui un incontournable pour les ESH. En effet, elle s'applique à tous les domaines.
 - La réforme a été réfléchie pour le déploiement de dispositifs tels que la facturation électronique. C'est l'opportunité d'envisager des projets qui amélioreront la performance et la collaboration au sein de votre société.
 - La digitalisation permet aussi de limiter les erreurs. En effet, il est plus facile de détecter les anomalies et de les corriger.