

2.4.2. Le contrôle externe de l'activité des organismes

▪ Le contrôle des décisions

Les offices relèvent du contrôle, par le préfet, de la légalité des délibérations de leurs instances (conseil d'administration et bureau) qui constituent des actes administratifs. Ce contrôle, imposé dans les conditions de la loi du 2 mars 1982 aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, est un contrôle à posteriori, qui porte sur **l'examen de la conformité des actes administratifs à la Loi** et non sur l'opportunité des décisions. Les délibérations transmises au préfet sont immédiatement exécutoires et ne peuvent être mises en cause que par un recours du préfet contre leur illégalité éventuelle.

Un contrôle particulier, qui est le même pour les offices et pour les sociétés d'HLM, est exercé sur les délibérations portant sur les loyers. Celles-ci doivent être transmises au préfet au moins deux mois avant la date d'application prévue des nouveaux loyers. Dans ce délai, le préfet dispose d'un mois pour faire connaître son appréciation de la décision à l'organisme et lui demander, s'il l'estime nécessaire, de prendre une nouvelle délibération en lui adressant le cas échéant une recommandation. L'organisme doit délibérer à nouveau mais n'est pas tenu de suivre la recommandation du préfet. La deuxième délibération s'applique alors de plein droit.

▪ Les contrôles de l'activité et des comptes

Après les contrôles sur les décisions, il existe des contrôles administratifs de l'activité et des contrôles juridictionnels sur les comptes :

- Tous les organismes d'HLM sont soumis aux contrôles inopinés :

- de l'**Inspection Générale des Finances (IGF)**, justifiés par le fait qu'ils sont destinataires de fonds publics,
- de la **Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (DIRECCTE)** notamment le respect des délais de paiement (respect de l'ordre public économique) et la surveillance de la commande publique (pour en assurer l'accès équitable et transparent, au bénéfice des entreprises et des acheteurs publics).

- Ils sont également soumis aux contrôles de l'**Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)**, créée par l'article 102 de la loi ALUR.

L'ANCOLS assure un contrôle global au regard de l'objet social, portant sur l'ensemble des domaines d'activité de l'office. Le contrôle s'effectue sur pièces ou sur place. L'évaluation porte sur la gouvernance, l'efficacité de gestion et l'organisation territoriale. Le respect des engagements pris, les procédures de contrôle interne et externe, la régularité des appels d'offres et des attributions sont des points de vigilance. Le contrôle s'intéresse également aux questions administratives et de déontologie.

L'ANCOLS est également chargée de vérifier pour les OLS le respect de la décision 2012/21/UE de la Commission Européenne. Il s'agit de s'assurer que les aides d'État (aides octroyées au moyen de ressources publiques, qui faussent ou menacent de fausser la concurrence et les échanges entre États membres de l'UE) que reçoit l'organisme le sont bien en contrepartie de l'exercice du service d'intérêt économique général (SIEG) dont il est investi. Les missions du SIEG sont définies à l'article L. 411-2 du CCH.

Le rapport définitif de contrôle, une fois envoyé à l'OPH contrôlé, doit être communiqué à son conseil d'administration et faire l'objet d'une délibération lors de sa plus proche réunion. L'ANCOLS peut

Livret de l'administrateur d'un OPH > 2. L'environnement statutaire et juridique > 2.4. Garanties, contrôles et prévention des risques financiers

proposer des sanctions pécuniaires et administratives sur l'organisme contrôlé, la décision finale de la sanction revenant aux ministères siégeant au conseil d'administration de l'ANCOLS.

Les sanctions administratives peuvent porter sur un ou plusieurs membres du conseil d'administration (suspension, interdiction de participer à un CA pour une durée d'au plus 10 ans, révocation). L'ANCOLS peut également proposer la dissolution de l'organisme et la nomination d'un liquidateur.

Les sanctions sont publiées au Bulletin Officiel du Ministère, thématique Logement.

https://www.bulletinofficiel.developpementdurable.gouv.fr/recherche?sort=date_publication_from&order=desc&hpp=25&p=1&&themes=Logement%20et%20construction

- En tant qu'établissements publics locaux (loi du 2 mars 1982), les offices relèvent du contrôle de la gestion et du contrôle juridictionnel de la Chambre Régionale et Territoriale des Comptes. La CRTC exerce, à son initiative, un rôle de juge des comptes qui lui sont systématiquement transmis. Dans ce cadre, elle adresse des rapports d'observation. La périodicité des contrôles est en moyenne de 4 à 5 ans.

▪ **Le contrôle des comptes**

Le commissaire aux comptes exerce une mission de contrôle sur les opérations et les écritures. Il doit être indépendant de l'office (il est choisi dans le respect des règles de la commande publique, sur une liste établie par le Haut conseil du commissariat aux comptes).

Il a pour mission de s'assurer de la régularité, de la sincérité et de l'image fidèle des comptes. Le commissaire aux comptes dispose des pouvoirs les plus étendus pour ses vérifications, et seuls les auxiliaires de justice et les agents de l'administration fiscale peuvent lui opposer le secret professionnel.

Sa responsabilité civile et/ou pénale peut être engagée. Il dispose du pouvoir de dénonciation au procureur.