

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire)

NOR: MLVU0770313D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de la ville et du ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 421-17, L. 421-19 et L. 421-21 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré en date du 4 octobre 2007 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – Dans la première section du chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire), les deux premières sous-sections sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Sous-section 1

*« Dispositions communes applicables
aux offices publics de l'habitat*

« **Art. *R. 423-2.** – Le conseil d'administration d'un office public de l'habitat qui veut changer de régime budgétaire et comptable prend à cet effet, douze mois au moins avant la date prévue d'entrée en vigueur du nouveau régime, une délibération portant déclaration d'intention afin de pouvoir mettre en œuvre les mesures préparatoires.

« Cette délibération est transmise au préfet et au trésorier-payeur général. Dans les six mois à compter de cette transmission, le trésorier-payeur général notifie son avis au président du conseil d'administration et le communique au préfet.

« La délibération du conseil d'administration arrêtant le choix de l'office en application de l'article L. 421-17 est adoptée au plus tard le 31 juillet avant l'entrée en vigueur du nouveau régime budgétaire et comptable fixée au 1^{er} janvier de l'année suivante. Si la délibération est adoptée après le 31 juillet, la date d'entrée en vigueur du nouveau régime budgétaire et comptable est reportée au 1^{er} janvier de la deuxième année suivant celle de la délibération.

« **Art. *R. 423-3.** – Lorsque l'office opte pour le régime de la comptabilité publique, le président du conseil d'administration joint à la délibération préparatoire prévue au premier alinéa de l'article *R. 423-2 le dernier rapport connu du commissaire aux comptes.

« Dès l'ouverture du premier exercice soumis au nouveau régime budgétaire et comptable, le directeur général de l'office transmet au comptable direct du Trésor, nommé en application de l'article *R. 423-20, un état décrivant la situation de trésorerie et la totalité des fonds disponibles.

« Selon des modalités fixées par instruction des ministres chargés du logement et du budget et sous réserve des documents nécessaires à l'approbation des comptes du dernier exercice clos, le directeur général de l'office remet au comptable direct du Trésor la balance générale des comptes, le bilan, le compte de résultat et les états de développement des soldes des comptes de tiers du dernier exercice clos.

« Le comptable direct du Trésor dispose d'un délai de six mois à compter de la transmission de ces documents pour émettre des réserves sur les opérations figurant en balance d'entrée des comptes du premier

exercice soumis au régime de la comptabilité publique et les communiquer au président du conseil d'administration. Ces éventuelles réserves sont jointes au compte financier. Le comptable direct du Trésor a droit d'accès à tout document relatif aux comptes des précédents exercices.

« Art. *R. 423-4. – Lorsque l'office opte pour le régime de la comptabilité de commerce, le comptable du Trésor fournit au directeur général, un mois avant la clôture du dernier exercice soumis aux règles de la comptabilité publique, toutes informations lui permettant d'établir une situation provisoire au 1^{er} janvier.

« Dès l'ouverture du premier exercice d'application du nouveau régime budgétaire et comptable, le comptable direct du Trésor transmet au directeur général un état décrivant la situation de trésorerie et la totalité des fonds disponibles.

« Dans les quatre mois suivant la clôture du dernier exercice soumis aux règles de la comptabilité publique, il achève les opérations nécessaires à l'arrêté des comptes de cet exercice et transmet au directeur général et au président du conseil d'administration de l'office la balance générale des comptes, le bilan, le compte de résultat et les états de développement des soldes des comptes de tiers du dernier exercice clos établis selon les procédures et modalités de la comptabilité publique fixées par le ministre chargé du budget.

« Les documents comptables, assortis des pièces justificatives, antérieurs à ce changement de régime sont conservés selon des modalités fixées par instruction du ministre chargé du budget. Le directeur général de l'office public de l'habitat a droit d'accès à tout document relatif aux comptes des précédents exercices.

« Art. *R. 423-5. – L'exercice budgétaire et comptable couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre d'une même année, sauf dans le cas d'une première mise en exploitation d'un office nouvellement créé ou d'une cessation définitive d'activité.

« Art. *R. 423-6. – Le conseil d'administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci.

« Art. *R. 423-7. – Le budget d'un office public de l'habitat est présenté conformément à la nomenclature budgétaire et comptable et selon les modalités fixées par des instructions homologuées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique et par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des finances et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

« Le tableau de financement prévisionnel comporte pour l'exercice les prévisions de variation, d'une part, des emplois stables et, d'autre part, des ressources stables.

« Le compte financier est constitué d'un bilan, d'un compte de résultat et d'autres documents annexes déterminés par les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa.

« Lorsque l'office public de l'habitat exerce une activité pour le compte d'un tiers, les opérations correspondantes font l'objet d'un état prévisionnel annexe qui est présenté selon des modalités fixées par les instructions mentionnées au premier alinéa. Ces états sont constitués d'un compte de résultat prévisionnel en équilibre et, le cas échéant, d'un tableau de financement prévisionnel.

« Le plan comptable applicable aux offices publics de l'habitat est approuvé par les arrêtés ministériels pris dans les formes prévues au premier alinéa.

« Les modalités de tenue des comptes et de présentation du compte financier sont fixées par les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa.

« Art. *R. 423-8. – Les immobilisations sont comptabilisées soit pour leur valeur d'apport, soit pour leur coût d'acquisition, soit pour leur coût de production, soit, en cas d'échange ou de donation, pour leur valeur vénale.

« Art. *R. 423-9. – Les dotations d'amortissement des immobilisations sont calculées de manière à permettre l'amortissement intégral de la valeur des immobilisations, terrains exclus, sur une période correspondant à leur durée probable d'utilisation.

« Pendant cette période, les dotations globales cumulées aux comptes d'amortissement des immobilisations sont au moins égales au montant cumulé des remboursements des emprunts contractés pour le financement de celles-ci. La faculté de différer le remboursement du capital de certains emprunts ne dispense pas les offices de doter pendant cette période les comptes d'amortissements des immobilisations correspondantes.

« Sous réserve des dispositions précédentes, le conseil d'administration fixe le rythme d'amortissement des immobilisations en fonction de leur durée probable d'utilisation. A l'issue du remboursement des emprunts correspondants, une dotation est constituée pour l'amortissement restant à effectuer jusqu'à l'amortissement intégral des immobilisations.

« Si des dépréciations irréversibles sont constatées en cours d'amortissement, des dotations complémentaires aux comptes d'amortissement sont opérées au moyen d'une dotation exceptionnelle.

« Art. *R. 423-10. – Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires ayant quitté leur logement et par les locataires dont la dette a une origine antérieure à un an font l'objet, pour leur montant total, de dépréciations pour créances douteuses. Lorsque l'origine de la dette est comprise entre trois mois et un an, les sommes dues font l'objet de dépréciations pour créances douteuses selon les taux et dans les conditions fixées par les instructions susmentionnées.

« Ces dépréciations sont calculées sur la base des créances échues et non recouvrées au 31 décembre.

« Art. *R. 423-11. – L'actif du bilan d'un office public de l'habitat peut faire l'objet d'une révision exceptionnelle dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique et par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des finances et des collectivités territoriales pour les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

« Art. *R. 423-12. – Le conseil d'administration de l'office délibère sur l'affectation du résultat excédentaire de l'exercice clos, à l'exclusion du résultat afférent aux activités exercées pour le compte de tiers.

« Le résultat excédentaire, après déduction des plus-values nettes réalisées lors de la cession des biens immobiliers mentionnés à l'article *R. 443-13 qui sont affectées sur un compte spécifique pour leur montant total, est affecté par ordre de priorité :

- « a) Au compte de report à nouveau, dans la limite du solde débiteur de ce compte ;
- « b) Sur des comptes de réserves spécifiques, pour la part du résultat excédentaire affectée au financement des investissements ;
- « c) Au compte de report à nouveau.

« En cas de résultat déficitaire, le déficit est imputé sur le compte de report à nouveau.

« Le résultat de clôture de chaque activité exercée pour le compte d'un tiers est arrêté par délibération du conseil d'administration de l'office et est repris au cours de l'exercice suivant au compte de résultat prévisionnel de l'état prévisionnel annexe correspondant.

« Sous-section 2

« Dispositions particulières

« Paragraphe 1

« Office public de l'habitat soumis au régime de la comptabilité publique

« Art. *R. 423-13. – Le budget est l'état des prévisions de recettes et de dépenses de l'office.

« La liste des chapitres et articles du budget est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales.

« L'état des prévisions de recettes et de dépenses se compose :

« a) D'un compte de résultat prévisionnel, dans lequel sont prévues et autorisées les recettes et les dépenses, dénommées respectivement produits et charges, relatives notamment aux opérations d'exploitation ;

« b) D'un tableau de financement prévisionnel, dans lequel sont prévues les recettes et les dépenses, dénommées respectivement ressources stables et emplois stables, relatives notamment aux opérations d'investissement ;

« c) D'un tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle, laquelle est reprise dans le tableau mentionné au b) ;

« d) Des documents annexes établis selon les modalités prévues par les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R. 423-7 et portant notamment sur l'état de la dette, les dépenses de personnel, les opérations d'investissement et une estimation pluriannuelle du fonds de roulement.

« Art. *R. 423-14. – Le budget est voté par le conseil d'administration chapitre par chapitre.

« Pour l'application du 4^o de l'article L. 421-19, le budget est voté en équilibre réel lorsqu'il remplit les conditions suivantes :

« a) Les recettes et les dépenses sont évaluées de façon sincère ;

« b) Les remboursements en capital des emprunts et opérations assimilées, pour le montant à échoir au cours de l'exercice, à l'exception des remboursements anticipés, sont couverts par les ressources du tableau de financement prévisionnel à l'exclusion du produit des emprunts, des apports en fonds propres ou subventions faits à l'office par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics ou toute autre personne morale et des dépôts de garantie des locataires.

« Les états prévisionnels annexes ne sont pas considérés en déséquilibre lorsque leur compte de résultat comporte un excédent.

« Art. *R. 423-15. – Les dotations budgétaires affectées aux dépenses d'investissement de l'office peuvent comprendre des autorisations de programme et des crédits de paiement.

« Les autorisations de programme portant sur des chapitres à caractère limitatif constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées pour le financement des investissements. Elles demeurent valables, sans limitation de durée, jusqu'à ce qu'il soit procédé à leur annulation, et peuvent être révisées. Elles sont votées par une délibération particulière du conseil d'administration annexée au budget.

« Les crédits de paiement correspondant à des chapitres à caractère limitatif constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être mandatées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des autorisations de programme correspondantes.

« Seuls les crédits de paiement sont pris en compte dans le tableau de financement prévisionnel. Un état joint au budget rend compte de la situation des autorisations de programmes et des crédits de paiement y afférents. Cet état est présenté selon un modèle fixé par les instructions homologuées mentionnées à l'article *R. 423-7.

« Art. *R. 423-16. – Les décisions modificatives sont préparées et approuvées selon la même procédure et sous la même forme que le budget primitif.

« L'ordonnateur est tenu de présenter une décision modificative au conseil d'administration dans un délai d'un mois lorsqu'il constate que :

« 1° L'un des chapitres revêtant un caractère limitatif en application du 5° ou du 6° de l'article L. 421-19 est insuffisamment doté ;

« 2° Une dépense engagée sur un compte éventuellement non doté ou insuffisamment doté au budget approuvé est de nature à bouleverser l'économie générale du budget ;

« 3° Les évolutions de l'activité de l'office ou du niveau de ses dépenses sont manifestement incompatibles avec le respect de l'économie générale du budget.

« L'économie générale du budget est regardée comme bouleversée lorsque notamment l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

« a) La prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales ;

« b) La prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article *R. 423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration, à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné au a).

« L'abondement de crédits d'un chapitre à caractère limitatif insuffisamment doté est financé, dans le cadre d'une décision modificative, par de nouvelles recettes, par la diminution de crédits d'un autre chapitre à caractère limitatif, par la diminution de crédits non consommés et disponibles d'un chapitre à caractère évaluatif ou par un prélèvement sur le fonds de roulement disponible.

« Art. *R. 423-17. – L'ordonnateur peut procéder en cours d'exercice à des virements de crédits entre chapitres à caractère évaluatif ou à des virements de crédits de chapitres à caractère limitatif vers des chapitres à caractère évaluatif.

« Les virements de crédits entre chapitres décidés par l'ordonnateur sont portés sans délai à la connaissance du comptable du Trésor ainsi qu'à celle du conseil d'administration à sa plus proche séance.

« Le contrôle de la disponibilité des crédits par le comptable du Trésor porte sur les crédits revêtant un caractère limitatif en application du 5° ou du 6° de l'article L. 421-19.

« En cours d'exercice, le directeur général assure, avec l'aide du comptable du Trésor, un suivi régulier de l'exécution budgétaire par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Il présente au moins une fois par an au conseil d'administration une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire.

« Art. *R. 423-18. – Lorsque l'arrêté des comptes fait apparaître dans l'exécution du budget un déficit égal ou supérieur à 10 % des produits inscrits au compte de résultat, la chambre régionale des comptes, saisie par le préfet, propose à l'office public de l'habitat, dans le délai d'un mois à compter de sa saisine, les mesures nécessaires au rétablissement de l'équilibre budgétaire.

« Le seuil mentionné à l'alinéa précédent est ramené à 5 % si l'office bénéficie d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre conclu en application de l'article L. 452-1.

« Art. *R. 423-19. – La première partie du décret du 29 décembre 1962 susvisé portant règlement général sur la comptabilité publique est applicable aux offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique.

« Art. *R. 423-20. – Le comptable de l'office public de l'habitat est un comptable direct du Trésor ayant la qualité de comptable principal.

« Il est nommé par le ministre chargé du budget, après information préalable du président du conseil d'administration de l'office.

« Art. *R. 423-21. – Le recouvrement des recettes de l'office public de l'habitat est effectué conformément à l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales. Les titres émis peuvent faire l'objet d'une remise gracieuse par le conseil d'administration.

« Toutefois, le directeur général autorise l'émission des commandements de payer et les actes de poursuites subséquentes selon des modalités qu'il arrête après avoir recueilli l'avis du comptable. Le directeur général peut dispenser le comptable de recourir à la procédure d'autorisation préalable pour tout ou partie des titres qu'il émet.

« Art. *R. 423-22. – Certaines opérations de recettes et de dépenses peuvent, par décision du conseil d'administration, être confiées à des régisseurs de recettes et d'avances, selon les modalités prévues aux articles R. 1617-1 à R. 1617-18 du code général des collectivités territoriales.

« Les opérations d'engagement, de liquidation et d'ordonnancement des dépenses sont enregistrées dans la comptabilité administrative tenue par le directeur général selon des modalités fixées par arrêté des ministres chargés des collectivités territoriales, du budget et du logement.

« Art. *R. 423-23. – L'office public de l'habitat est redevable d'une contribution au fonctionnement du service comptable public, dont le tarif est fixé par arrêté conjoint du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

« Toutefois, une convention conclue entre l'office et le trésorier-payeur général du lieu du siège de l'office peut prévoir une exonération totale ou partielle de cette contribution lorsque l'office met gratuitement à la disposition du comptable de l'office des personnels qu'il rémunère et qui sont placés sous l'autorité directe du comptable.

« Le comptable public peut réaliser, pour le compte de l'office, des prestations n'ayant pas le caractère obligatoire qui résulte de sa fonction de comptable direct du Trésor. Le conseil d'administration peut alors décider de lui allouer une rémunération spécifique, selon des modalités déterminées par un arrêté interministériel du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement.

« Les personnels du réseau du Trésor public participant à la gestion des offices publics de l'habitat perçoivent une indemnité de gestion, à la charge de l'Etat, déterminée à partir des contributions des offices dont ils assurent la gestion comptable. Les catégories de personnels concernés et le montant qui leur est attribuable à ce titre sont fixés par arrêté du ministre chargé du budget.

« Art. *R. 423-24. – A l'issue de chaque exercice, le directeur général établit, avec l'aide du comptable public, un rapport sur l'activité de l'office durant l'exercice écoulé. Le rapport d'activité et le compte financier sont présentés au conseil d'administration pour approbation par délibération prise au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice auxquels ils se rapportent.

« Le rapport d'activité et le compte financier de l'office public de l'habitat sont transmis au préfet et au ministre chargé du logement dans les quinze jours suivant leur approbation.

« Le défaut de transmission du compte financier à l'autorité compétente pendant deux années consécutives est au nombre des irrégularités, fautes graves ou carences mentionnées à l'article L. 421-14.

« Paragraphe 2

« Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce

« Art. *R. 423-25. – Le budget est voté par le conseil d'administration de l'office public de l'habitat.

« I. – Lorsqu'un chapitre revêtant un caractère limitatif en vertu du 4^o de l'article L. 421-21 est insuffisamment doté au regard des dépenses à engager, une décision modificative est votée par le conseil d'administration selon la même procédure et dans la même forme que le budget primitif. L'abondement de crédits du chapitre doit être financé soit par de nouvelles recettes, soit par la diminution de crédits disponibles d'un autre chapitre, soit par un prélèvement sur le fonds de roulement disponible.

« II. – En cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au conseil d'administration.

« Lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans un délai d'un mois au conseil d'administration.

« L'économie générale du budget est regardée comme bouleversée lorsque notamment l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

« a) La prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales ;

« b) La prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R. 423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration, à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné au a.

« Art. *R. 423-26. – Lorsque l'arrêté des comptes fait apparaître dans l'exécution du budget un déficit égal ou supérieur à 10 % des produits inscrits au compte de résultat, la chambre régionale des comptes, saisie par le préfet, propose à l'office public de l'habitat, dans le délai d'un mois à compter de sa saisine, les mesures nécessaires au rétablissement de l'équilibre budgétaire.

« Le seuil mentionné à l'alinéa précédent est ramené à 5 % si l'office bénéficie d'un protocole de prévention, de consolidation ou d'aide au rétablissement de l'équilibre conclu en application de l'article L. 452-1.

« Art. *R. 423-27. – Le défaut de désignation d'un commissaire aux comptes pendant deux années consécutives est au nombre des irrégularités, fautes graves ou carences mentionnées à l'article L. 421-14.

« Art. *R. 423-28. – Pour chaque exercice, le compte financier, établi par le directeur général, est transmis au commissaire aux comptes au plus tard le 15 mai de l'année suivante.

« Le compte financier, certifié par le commissaire aux comptes et accompagné du rapport du directeur général sur l'activité de l'office durant ce même exercice, est présenté au conseil d'administration.

« Le conseil d'administration décide de l'affectation du résultat après avoir approuvé ces documents au plus tard le 30 juin de la même année.

« Le compte financier et le rapport du directeur général sont transmis au préfet et au ministre chargé du logement au plus tard le 15 juillet de l'année suivant l'exercice auxquels ils se rapportent.

« Le défaut de transmission des états financiers au préfet et au ministre chargé du logement pendant deux années consécutives est au nombre des irrégularités, fautes graves ou carences mentionnées à l'article L. 421-14. »

Art. 2. – A titre transitoire et par dérogation à l'article R. 423-2 du code de la construction et de l'habitation dans la rédaction issue du présent décret, les changements de régime budgétaire et comptable devant prendre effet au 1^{er} janvier 2009 procèdent d'une délibération du conseil d'administration arrêtant le choix de l'office qui est prise, après avis du trésorier-payeur général, avant le 31 juillet 2008. Le trésorier-payeur général dispose pour émettre son avis d'un délai d'un mois à compter de sa saisine par le président du conseil d'administration, qui en informe dans le même temps le préfet.

Art. 3. – La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, la ministre du logement et de la ville et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 1^{er} juillet 2008.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de la ville,
CHRISTINE BOUTIN

*La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,*
MICHÈLE ALLIOT-MARIE

*La ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi,*
CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du budget, des comptes publics
et de la fonction publique,*
ERIC WOERTH