

MINISTÈRE DU LOGEMENT  
ET DE LA VILLE  
*Direction générale de l'urbanisme de l'habitat  
et de la construction*

**Circulaire UHC/OC du 9 juillet 2008 relative aux offices publics de l'habitat, complétant la circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007**

NOR : *MLVU0818606C*

*La ministre du logement et de la ville, et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique à Messieurs les préfets de région, les trésoriers-payeurs généraux de région, les directeurs régionaux de l'équipement ; Mesdames et Messieurs les préfets de département, les trésoriers-payeurs généraux de département, les directeurs départementaux de l'équipement, les directeurs départementaux de l'équipement et de l'agriculture, le directeur de l'urbanisme, du logement et de l'équipement de Paris.*

L'objet de la présente circulaire est de commenter les dispositions issues du décret n° 2008-648 du 1<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat (OPH), pris en application de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat.

Elle complète la circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007 commentant l'ordonnance précitée (NOR : *MLVU0761586C* – Parue au *Bulletin officiel*).

Le décret susvisé relatif au régime budgétaire et comptable des OPH complète le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à leur administration. Ce dernier fixe notamment les attributions respectives des organes dirigeants (le conseil d'administration, le bureau, le président du conseil d'administration et le directeur général) en matière budgétaire et comptable.

L'instruction budgétaire et comptable M31, applicable aux OPH gérés en comptabilité publique, sera actualisée pour les parties relatives au cadre comptable et aux documents de synthèse (tome I et II actuels) et sera complétée par un nouveau tome consacré au cadre budgétaire. Des formations et communications sur le contenu de l'instruction M31 seront opérées d'ici à la fin de l'année 2008 pour permettre la mise en œuvre de la réforme budgétaire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. L'attention des offices concernés est notamment appelée sur l'évolution à prévoir de leur système d'information à cette fin.

Vous trouverez ci-après la présentation des principales caractéristiques du nouveau régime budgétaire et comptable des OPH.

**1. Un socle budgétaire et comptable commun  
à tous les offices publics de l'habitat**

Le décret introduit de nouvelles dispositions dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation (CCH) en modifiant l'architecture du chapitre III « Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré » au sein du titre II « Organismes d'habitations à loyer modéré » du livre IV « Habitations à loyer modéré » :

**Section 1 :  
Dispositions communes financières et comptables**

ANCIENNE VERSION	NOUVELLE VERSION
Sous-section 1 : dispositions particulières aux offices publics d'aménagement et de construction	Sous-section 1 : dispositions communes applicables aux offices publics de l'habitat Articles R. 423-2 à R. 423-12
Paragraphe 1 : dispositions applicables à tous les offices publics d'aménagement et de construction. Articles R. 423-2 à R. 423-30	
Paragraphe 2 : dispositions particulières aux offices publics d'aménagement et de construction soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce. Article R. 423-31	
Paragraphe 3 : dispositions particulières aux offices publics d'aménagement et de construction soumis en matière financière et comptable aux règles de la	

comptabilité publique. Articles R. 423-32 à R. 423-33	
Sous-section 2 : dispositions particulières aux offices publics d'habitations à loyer modéré Articles R. 423-34 à R. 423-67	Sous-section 2 : dispositions particulières Paragraphe 1 : offices publics de l'habitat soumis au régime de la comptabilité publique. Articles R. 423-13 à R. 423-24 Paragraphe 2 : offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce. Articles R. 423-25 à R. 423-28

Alors que le budget de l'ensemble des OPH sera présenté sous une forme similaire, les dispositions budgétaires et comptables qui leur sont communes sont ainsi mieux mises en valeur dans la 1<sup>re</sup> sous-section susvisée. Les conditions de changement de régime comptable y sont également fixées (*cf. §3 infra*).

#### 1.1. *Le rappel des principes budgétaires traditionnels*

L'article R. 423-5 du CCH rappelle le principe d'annualité budgétaire. Un débat d'orientation budgétaire, précédant de deux mois l'examen du budget, est prévu à l'article R. 423-6. Le prochain décret relatif à l'administration des OPH complètera ces dispositions en précisant les attributions budgétaires de leurs organes dirigeants.

#### 1.2. *La réforme budgétaire favorise l'efficience de la gestion des OPH*

L'article R. 423-7 du CCH fonde la nouvelle norme de présentation du budget, à compter de l'exercice 2009, commune à tous les OPH, qu'ils soient gérés en comptabilité publique ou en comptabilité de commerce (*cf. §2 infra*).

Si la mise en œuvre des nouvelles règles sur les actifs et les passifs en 2005 avait permis de renforcer une convergence des comptes de l'ensemble des organismes de logement social au niveau national, la réforme budgétaire est également significative pour la gestion des OPH car elle assure la généralisation d'une logique axée sur la recherche d'un équilibre apprécié au regard de la capacité d'autofinancement et de la variation du fond de roulement (en remplacement de la logique d'autorisation de dépenser applicable jusqu'ici dans les OPH gérés en comptabilité publique).

La liste des chapitres dotés de crédits limitatifs sera fixée par un prochain arrêté interministériel. Il convient de rappeler que tous les crédits sont limitatifs dans l'hypothèse où le budget est réglé et rendu exécutoire par le préfet.

Ainsi, les règles de présentation des budgets des OPH sont très proches quel que soit le régime budgétaire. Ce faisant, les directeurs généraux des OPH disposent ainsi des mêmes marges de gestion quel que soit le régime comptable de leur office.

Les articles R. 423-8, 9 et 11 du CCH fixent le cadre général de la gestion du patrimoine des OPH (comptabilisation des immobilisations et des amortissements). L'article R. 423-10 du CCH encadre le suivi comptable des créances douteuses et l'article R. 423-12 l'affectation du résultat.

L'article R. 423-7 renvoie la fixation du plan comptable et des règles de présentation du budget et des comptes à des arrêtés ministériels et à des instructions. Pour les OPH gérés en comptabilité publique, les modalités détaillées seront fixées dans l'instruction budgétaire et comptable M31.

## 2. **Les dispositions spécifiques à chacun des deux régimes comptables des offices publics de l'habitat**

### 2.1. *Les dispositions spécifiques aux offices gérés en comptabilité publique*

#### a) Les prévisions budgétaires

Jusqu'à l'exercice 2008 compris, le budget des OPH gérés en comptabilité publique comprend une section d'exploitation et une section d'investissement, chacune en équilibre réel, sans autofinancement prévisionnel (virement de section à section), et dotées de crédits limitatifs en dépense. A compter de l'exercice 2009, leur budget prend la forme d'un état prévisionnel de recettes et de dépenses composé d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels reliés par un tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle. Dans ce nouveau cadre budgétaire, les crédits présentent désormais un caractère évaluatif sauf exception (*cf. art. L. 421-19 du CCH*).

Tout en indiquant que « le budget est l'état des prévisions de recettes et de dépenses de l'office », l'article R. 423-13 du CCH précise la composition du budget : compte de résultat prévisionnel (charges et produits), tableau de financement prévisionnel (ressources et emplois stables), tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle et documents annexes prévus par les instructions (état de la dette, des dépenses de personnel...).

### **Compte de résultat prévisionnel**

<b>CHARGES</b>	<b>PRODUITS</b>
----------------	-----------------

> RÉSULTAT  
PRÉVISIONNEL

### Passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle

<b>RÉSULTAT PRÉVISIONNEL</b>	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	Produits des cessions d'éléments d'actifs Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements et dépréciations	Reprises sur amortissements et dépréciations Transfert de charges financières – Intérêts compensateurs
> CAF PRÉVISIONNELLE	

### Tableau de financement prévisionnel

<b>EMPLOIS STABLES</b>	<b>CAF PRÉVISIONNELLE PRODUITS DES CESSIONS D'ACTIFS RESSOURCES EXTERNES</b>
> VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	

Il convient de se référer à l'article L. 421-19 du CCH qui précise que « les dispositions financières et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique, dans les conditions suivantes :

1. Le budget de l'office est l'acte par lequel sont prévues et autorisées les recettes et les dépenses annuelles de l'office ; il est présenté par le directeur général de l'office au conseil d'administration et voté par ce dernier ;
2. Le budget est constitué d'un compte de résultat prévisionnel et d'un tableau de financement prévisionnel. Le résultat du compte de résultat prévisionnel est repris dans un tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle, laquelle apparaît dans le tableau de financement prévisionnel. Le budget de l'office est divisé en chapitres et articles ;
3. Pour l'application des articles L. 1612-1, L. 1612-10, L. 1612-11 et L. 1612-16 du code général des collectivités territoriales, le compte de résultat prévisionnel correspond à la section de fonctionnement et le tableau de financement prévisionnel correspond à la section d'investissement ;
4. Par dérogation aux dispositions des articles L. 1612-4, L. 1612-6 et L. 1612-7 du code général des collectivités territoriales, le budget de l'office est voté en équilibre réel dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;
5. Les crédits inscrits au budget présentent un caractère évaluatif, à l'exception de ceux inscrits sur une liste de chapitres, qui présentent un caractère limitatif. Cette liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du budget, du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités territoriales ;
6. Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5, L. 1612-8 et L. 1612-14 du code général des collectivités territoriales, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;
7. Des autorisations de programme sont votées par délibération spécifique du conseil d'administration annexée au budget.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article ».

Au-delà de la référence au droit commun fixé par le code général des collectivités territoriales et en complément de la disposition législative précitée, l'article R. 423-14 précise que le budget est voté par le conseil d'administration au niveau du chapitre. Ce même article précise comment apprécier l'obligation d'équilibre réel s'imposant au conseil d'administration à cette occasion (sincérité des évaluations, couverture du remboursement en capital des emprunts et opérations assimilées par une partie des ressources du tableau de financement prévisionnel). Ces dispositions complètent les articles L. 421-15 (recettes) et L. 421-16 du CCH (dépenses obligatoires).

Le conseil d'administration a la possibilité de distinguer des autorisations de programme et des crédits de paiement pour les dépenses d'investissement conformément à l'article R. 423-15 du CCH.

L'article R. 423-16 du CCH précise : « Les décisions modificatives sont préparées et approuvées selon la même procédure et sous la même forme que le budget primitif ». Par ailleurs, cet article, tout en énumérant les différentes situations devant conduire l'ordonnateur à prendre une décision modificative, indique les conditions permettant d'apprécier un bouleversement de l'économie générale du budget. L'ordonnateur peut également procéder à des virements de crédits dans les conditions prévues à l'article R. 423-17 du CCH.

Enfin, l'article R. 423-18 du CCH prévoit l'intervention de la Chambre régionale des comptes, sur saisine du préfet, lorsque l'arrêté des comptes fait apparaître un déficit égal ou supérieur à 10 % des produits inscrits au compte de résultat.

#### b. L'exécution budgétaire

De façon générale, « la première partie du décret [n° 62-1587] du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la

comptabilité publique est applicable aux offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique », aux termes de l'article R. 423-19 du CCH (partie commune à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics : articles 1 à 62).

Le directeur général de l'OPH, en sa qualité d'ordonnateur, prescrit l'exécution des recettes et des dépenses (signature des bordereaux de titres de recettes et de mandats de dépenses conformément à l'article D. 1617-23 du code général des collectivités territoriales), il constate les droits de l'office, liquide ses recettes, engage et liquide ses dépenses (articles 5, 23, 27 à 31 du décret de 1962 précité) en les enregistrant dans sa comptabilité administrative (deuxième alinéa de l'article R. 423-22 du CCH). Il est responsable des certifications qu'il délivre à cette occasion (article 7 du décret de 1962 précité). Lorsque le comptable public a, conformément aux dispositions de l'article 37 du décret de 1962 précité, suspendu le paiement de dépenses, l'ordonnateur peut le requérir de les payer dans le respect des conditions fixées à l'article L. 1617-3 du code général des collectivités territoriales.

« Le comptable de l'office public de l'habitat est un comptable direct du Trésor ayant 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 » (article R. 423-20 du CCH). Il convient de souligner que les actuels comptables publics des OPH conservent de droit leur fonction, y compris après la mise en place des nouveaux organes dirigeants de l'office, jusqu'à leur remplacement par un nouveau comptable public selon la procédure susvisée, sans nécessité d'un acte quelconque.

En vertu de l'article 11 du décret de 1962 précité, le comptable public est seul chargé :

- « De la prise en charge et du recouvrement des ordres de recettes qui leur sont remis par les ordonnateurs, des créances constatées par un contrat, un titre de propriété ou autre titre dont ils assurent la conservation ainsi que de l'encaissement des droits au comptant et des recettes de toute nature que les organismes publics sont habilités à recevoir ;
- du paiement des dépenses soit sur ordres émanant des ordonnateurs accrédités, soit au vu des titres présentés par les créanciers, soit de leur propre initiative, ainsi que de la suite à donner aux oppositions et autres significations ;
- de la garde et de la conservation des fonds et valeurs appartenant ou confiés aux organismes publics ;
- du maniement des fonds et des mouvements de comptes de disponibilités ;
- de la conservation des pièces justificatives des opérations et des documents de comptabilité ;
- de la tenue de la comptabilité du poste comptable qu'ils dirigent ».

Le non-respect de ces compétences exclusives, mis à part le recours aux régies de recettes et/ou d'avances prévu à l'article R. 423-22 du CCH, est sanctionné par la procédure de gestion de fait prévue par le paragraphe XI de l'article 60 de la loi n° 63-156 du 23 février 1963. Les paragraphes I à IX de ce même article précisent les conditions de mise en jeu de la responsabilité personnelle et pécuniaire des comptables vis à vis de leurs opérations (cf. code des juridictions financières).

Les titres de recettes et les mandats de dépenses émis par le directeur général, selon les modalités qui seront détaillées par l'instruction budgétaire et comptable M31, font l'objet d'un contrôle par le comptable public dans les conditions fixées à la fois par les articles 12 à 13 ainsi que 36 et 37 du décret de 1962 précité, et par les articles L. 1617-2 et 3 ainsi que D. 1617-19 du code général des collectivités territoriales (cf. instructions de la DGCP n° 07-024-M0 du 30 mars 2007 relative aux pièces justificatives des dépenses et n° 05-050-M0 du 13 décembre 2005 relative au recouvrement des recettes). Ce faisant, l'intervention du comptable consolide le contrôle interne de l'office et limite la responsabilité de ses dirigeants.

L'article R. 423-21 du CCH rappelle le privilège, reconnu aux directeurs généraux d'OPH à comptabilité publique, d'émettre des titres exécutoires sans intervention préalable du juge (article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales). Il convient d'attirer l'attention sur la simplification apportée à cet article pour l'autorisation préalable par le directeur général des poursuites engagées par le comptable dans le but d'assurer le recouvrement des recettes de l'office au moyen notamment de moyens dérogatoires aux procédures civiles d'exécution (opposition à tiers détenteur). Désormais, l'autorisation peut être permanente et globale pour tous les actes de poursuites afin d'accélérer le recouvrement forcé des loyers. Le directeur général et le comptable conviennent donc librement de la portée de cette autorisation.

En matière de dépenses, conformément à l'article R. 423-17, le contrôle du comptable public porte exclusivement sur les crédits revêtant un caractère limitatif. Ce même article mentionne par ailleurs l'obligation pour l'ordonnateur, avec l'aide du comptable, d'assurer un suivi régulier de l'exécution budgétaire par rapport aux prévisions. Après clôture de l'exercice, la reddition des comptes s'opère conformément aux modalités prévues à l'article R. 423-24 du CCH et au code des juridictions financières.

Il faut aussi rappeler que l'article L. 421-20 du CCH dispose que « les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles de la comptabilité publique déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France. Ils peuvent être autorisés à déposer les fonds de leurs régies de recettes sur un compte ouvert dans un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen. Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance ».

Au-delà de ces tâches réglementaires, le comptable public peut réaliser, à la demande et pour le compte des organes dirigeants de l'office, des prestations facultatives (article R. 423-23 du CCH). L'éventail des prestations du comptable est décrit dans la brochure « Offices publics de l'habitat : L'offre de services du Trésor public » téléchargeable sur internet à l'adresse suivante : [www.colloc.minefi.gouv.fr/colo\\_otherfiles\\_gest\\_loca/docs\\_som/tp\\_oph\\_2007.pdf](http://www.colloc.minefi.gouv.fr/colo_otherfiles_gest_loca/docs_som/tp_oph_2007.pdf).

## 2.2. Les dispositions spécifiques aux offices gérés en comptabilité de commerce

L'article L. 421-21 du CCH se réfère également aux dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales qui « sont applicables aux offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles applicables aux entreprises de commerce, dans les conditions suivantes :

1. Les dispositions des articles L. 1612-1, L. 1612-3, L. 1612-4, L. 1612-6 à L. 1612-7, L. 1612-10 à L. 1612-14, L. 1612-16 à L. 1612-18 et L. 1612-19-1 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables ;
2. Le budget de l'office est constitué d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels à fin d'exercice. Le compte de résultat prévisionnel est présenté comme le compte de résultat prévu à l'article L. 123-12 du code de commerce. Le budget présente un caractère évaluatif ;
3. Le budget est adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique. Les délibérations modifiant le budget de l'office peuvent intervenir jusqu'au terme de l'exercice auquel elles s'appliquent. Le budget et les décisions modificatives sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption ;
4. Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5 et L. 1612-8 du code général des collectivités territoriales, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;
5. Le compte de résultat prévisionnel est en équilibre lorsque les charges sont entièrement couvertes par les produits. N'est pas considéré comme étant en déséquilibre le budget dont le compte de résultat prévisionnel apparaît en excédent ;
6. Lorsque la chambre régionale des comptes a été saisie en application du 4<sup>o</sup>, les délibérations modifiant le budget de l'office et afférentes au même exercice sont transmises par le préfet à la chambre régionale des comptes. En outre, l'adoption des comptes doit intervenir avant le 30 juin de l'exercice suivant ;
7. Le vote du conseil d'administration adoptant les comptes doit intervenir au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice. Les comptes sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption. A défaut, ce dernier saisit, selon la procédure prévue à l'article L. 1612-5 du code général des collectivités territoriales, la chambre régionale des comptes du plus proche budget voté par l'office ;
8. Lorsque, après vérification de leur sincérité, les comptes de l'office font apparaître un déficit, la chambre régionale des comptes, saisie par le préfet, propose à l'office les mesures nécessaires à son rétablissement financier, dans le délai d'un mois à compter de cette saisine. Dans ce cas, le préfet transmet à la chambre régionale des comptes le budget afférent à l'exercice suivant ».

L'article R. 423-25 précise les conditions de prévision et d'exécution budgétaire. Comme en comptabilité publique, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire. De la même façon que l'article R. 423-18 du CCH (cf. §2.1 supra), l'article R. 423-26 du CCH prévoit l'intervention de la Chambre régionale des comptes, sur saisine du préfet, lorsque l'arrêté des comptes fait apparaître un déficit égal ou supérieur à 10 % des produits inscrits au compte de résultat.

En vertu de l'article L. 421-22, « les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce déposent leurs fonds auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance ».

La certification des comptes de l'office par un commissaire aux comptes et leur transmission au préfet et au ministre du logement est imposée par la combinaison des articles L. 421-14, R. 423-27 et R. 423-28 du CCH.

## 3. Les modalités de changement de régime comptable des OPH

L'article L. 421-17 du CCH a confirmé la faculté des OPH de choisir leur régime comptable : « En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis soit aux règles applicables aux entreprises de commerce, soit aux règles de la comptabilité publique. Le régime financier et comptable est choisi par délibération du conseil d'administration dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat ». Le présent décret vient préciser les modalités d'exercice de cette faculté sachant qu'en l'absence de délibération, l'actuel régime comptable de chaque office est maintenu de droit sans nécessité de confirmation expresse. Il convient de distinguer la procédure de droit commun pour les changements comptables prenant effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 d'une part, et la procédure transitoire pour les changements comptables prenant exclusivement effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009 d'autre part.

### 3.1. La procédure de droit commun pour les éventuels

#### *changements de régime comptable à compter de 2010*

La réglementation en vigueur autorise le passage d'un régime comptable à l'autre, et ce dans les deux sens. Pour autant,

il convient d'insister sur la nécessaire stabilité du choix de l'office, des changements successifs dans un laps de temps limité étant bien sûr à exclure au regard des contraintes de gestion que cela comporte. Pour ces mêmes raisons, une telle décision doit faire l'objet d'une préparation minutieuse et suffisamment anticipée pour garantir la continuité du service public.

a. Le passage de la comptabilité publique à la comptabilité de commerce

La procédure découlant de la combinaison des articles R. 423-2 et R. 423-4 peut être schématisée de la façon suivante :

L'avis rendu par le trésorier-payeur général sur le changement de régime comptable ne porte pas sur l'opportunité de cette opération, laissée à l'appréciation du conseil d'administration au vu de l'argumentaire qui lui est produit par le président du conseil d'administration, mais sur ses modalités techniques (capacité de régularisation d'éventuelles anomalies comptables avant la bascule comptable, délais de préparation de la clôture comptable voire des éventuels changements informatiques, modalités de fermeture éventuelle du poste comptable,...).

Il convient aussi d'indiquer, concernant l'étape n° 3 du tableau supra, que si la seconde délibération n'est adoptée qu'après le 31 juillet de l'année N-1, la date d'entrée en vigueur du nouveau régime comptable ne prendra effet qu'au 1<sup>er</sup> janvier N+1. Par ailleurs, l'instruction M31, en cours d'actualisation, détaillera les documents et procédures prévus à l'article R. 423-4 du CCH. Les délais réglementaires susvisés sont minimaux et il est fortement recommandé d'anticiper ces préparatifs de la manière la plus précoce possible pour garantir une transition comptable optimale.

b) Le passage de la comptabilité de commerce à la comptabilité publique

La procédure découlant de la combinaison des articles R. 423-2 et R. 423-3 peut être schématisée de la façon suivante :

Il convient de souligner les contraintes pratiques de cette opération pour le réseau du Trésor public (dégagement d'effectifs pour la création ou le renforcement du poste comptable qui sera chargé de la gestion de l'office, préparation des balances d'entrée pour la bascule en comptabilité publique, travaux informatiques,...). Une instruction détaillera les documents et procédures prévus à l'article R. 423-3 du CCH.

*3.2. La procédure transitoire et exceptionnelle applicable aux éventuels changements de régime comptable prenant effet au seul 1<sup>er</sup> janvier 2009*

L'article 2 du décret aménage les délais de procédure décrits au paragraphe 3.1 *supra* pour tenir compte de sa date de parution et autoriser des changements de régime comptable prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Dans ce seul cas exceptionnel et transitoire, la première étape de la délibération de déclaration d'intention, telle que prévue au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article R. 423-2 du CCH, est supprimée.

Dès publication du présent décret, les présidents de conseil d'administration d'OPH souhaitant changer de régime comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2009, ont obligation de notifier cette intention au Préfet et au trésorier-payeur général de leur département. Ce dernier transmet son avis de manière à ce que la délibération, confirmant le choix de changement de régime comptable, puisse être adoptée avant le 31 juillet 2008 par le conseil d'administration pour être applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

\*  
\* \*

En dehors même des procédures décrites par la présente instruction, les trésoriers-payeurs généraux se tiendront à la disposition des dirigeants des OPH pour répondre à leurs éventuelles questions sur le nouveau régime budgétaire et comptable des OPH gérés en comptabilité publique.

Vous voudrez bien rendre compte de toutes difficultés rencontrées dans la mise en œuvre effective de ces dispositions du nouveau statut des offices publics de l'habitat.

Pour la ministre et par délégation :  
*Le directeur général de  
l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction,  
E. Crepon*

Pour le ministre et par délégation :  
*Le directeur général des finances  
publiques,  
Ph. Parini*