



Paris, le 17 octobre 2014

5, PLACE DES VINS DE FRANCE
75573 PARIS CEDEX 12
FRANCE
TELEPHONE : + 33 1 53 44 22 80
E-mail : michel.prada@finances.gouv.fr

Le Président
du Conseil de normalisation
des comptes publics

à

Monsieur le Directeur
de la Direction de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages
Ministère du logement,
de l'égalité des territoires et de la ruralité

Objet : avis préalable afférent au projet de décret simple modifiant l'article R. 423-1-x du code de la construction et de l'habitat relatif à la dépréciation de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires des organismes d'habitation à loyer modéré

Le Conseil de normalisation des comptes publics (le CNOCP ou le Conseil) a examiné les dispositions du projet de décret relatif à la dépréciation de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires des organismes d'habitation à loyer modéré. Ce projet de décret a été transmis le 24 juillet 2014 par le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

1. Contexte

Selon le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, les modalités de dépréciation des créances douteuses font actuellement l'objet de pratiques différentes entre les offices publics de l'habitat (OPH) et les sociétés d'HLM. Les offices publics de l'habitat déprécient les créances impayées en prenant en compte leur ancienneté, conformément aux dispositions de l'instruction budgétaire et comptable

M.31 applicable aux offices publics d'HLM et aux offices publics de l'habitat, d'aménagement et de la construction (OPAC) soumis aux règles de la comptabilité publique. En revanche, toujours selon les éléments communiqués par le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, les sociétés d'HLM déprécient les créances douteuses des locataires en fonction du volume qu'elles représentent sur la base d'un loyer annuel, la dépréciation étant constatée lorsque le volume desdites créances est supérieur à un an de loyer. Dans le cadre de l'harmonisation des dispositions comptables des organismes HLM souhaitée par le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, ce traitement différencié pour des organismes qui exercent les mêmes activités et font face à des risques de nature identique n'apparaît pas approprié.

Outre l'objectif d'harmonisation, le ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité souhaite inciter les organismes à déprécier les créances présentant un risque de non-recouvrement. C'est ainsi qu'un nouvel article R. 421-1-x, commun à tous les organismes HLM, est proposé afin de garantir un niveau minimum d'information et une harmonisation des dispositifs. Cet article prévoit que les créances dont le recouvrement apparaît compromis (créances des locataires partis, et créances de plus d'un an) sont dépréciées en totalité. Néanmoins, l'hétérogénéité des pratiques observées entre offices publics et SA d'HLM a conduit les rédacteurs du projet de décret à proposer une rédaction permettant aux différents organismes de maintenir leur pratique actuelle¹.

¹ L'article R. 423-10 a été supprimé : « *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.* »

La proposition alternative de l'article R. 423-1-x, objet de la saisine, est la suivante : « *Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent.* »

2. Remarques du CNOCP

Ce projet appelle de la part du CNOCP les observations suivantes.

- 1- Dans sa sphère de compétence, le Conseil n'est pas favorable à ce que les dispositions comptables soient précisées dans des décrets en Conseil d'Etat ou des décrets simples et regrette que de telles dispositions figurent dans le code de la construction et de l'habitation. En effet, dans le cadre de l'harmonisation des référentiels comptables des entités publiques, mission qui lui a été confiée par le législateur, le Conseil de normalisation des comptes publics a vocation à élaborer des référentiels comptables communs applicables au plus grand nombre d'entités publiques, tout en prenant en compte les spécificités de certaines lorsque cela s'avère nécessaire. Afin de faciliter cette mission rendue très délicate par le nombre d'entités concernées, le CNOCP n'est pas en faveur de l'insertion de dispositions comptables dans des textes de niveau supérieur à l'arrêté. Il prend acte cependant de la préoccupation du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité de disposer d'un texte unique pour l'ensemble des organismes HLM. Il recommande donc qu'à l'instar de l'ensemble des dispositifs de normalisation comptable, il soit recouru à un arrêté interministériel.
- 2- Sur le fond, la rédaction proposée présente les modalités de dépréciation des créances des locataires partis et celles des locataires présents dont la dette est supérieure à un an comme dérogatoires par rapport aux dispositions du Plan comptable général, alors qu'elles n'en constituent qu'une application particulière. Le Conseil n'est pas favorable à la présentation d'une telle dérogation et considère que les principes de comptabilisation et d'évaluation des créances des locataires doivent suivre les dispositions du Plan comptable général. Néanmoins, compte tenu des particularités des créances de loyers des organismes HLM, le Conseil estime que les créances des locataires partis et celles des locataires présents dont la dette est supérieure à un an sont présumées comporter un risque élevé de non-recouvrement, et recommande qu'elles soient donc dépréciées en totalité².

² La rédaction suivante pourrait être retenue dans le nouvel article R. 421-1-x :

« Les créances des locataires suivent les principes de comptabilisation et d'évaluation du Plan comptable général.

Compte tenu des particularités des créances de loyers, les créances des locataires partis et celles des locataires présents dont la dette est supérieure à un an sont présumées comporter un risque élevé de non-recouvrement, et sont donc dépréciées en totalité. »

- 3- Concernant la rédaction de l'article 2 du projet de décret, le Conseil de normalisation des comptes publics comprend que les dispositions de l'article du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du projet de décret sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2014 et ne concernent pas les comptes clos en 2013³.

Michel Prada

³ Le Conseil propose la rédaction suivante afin de lever toute ambiguïté sur la date d'application :

« Les dispositions... seront applicables à compter du 1^{er} janvier 2014 (compte clos le 31 décembre 2014) » au lieu de « à compter de l'exercice comptable arrêté en 2014 ».