



HLM : STATUTS JURIDIQUES ET COMPTABILITÉS



Plus de 4 millions de logements sont aujourd'hui gérés par 820 organismes du secteur réglementé HLM.

Etablissements publics ou sociétés anonymes, ils sont tous à but non lucratif. L'ordonnance du 1^{er} février 2007 qui instaure les "offices publics de l'habitat" est l'occasion de s'interroger sur ces différents statuts juridiques et les obligations comptables qui leur sont propres.

4

Références

- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement.
- Ordonnance 2007-137 du 1^{er} février 2007.

Les offices publics de l'habitat (OPH)

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement a ouvert au gouvernement la possibilité d'unifier le statut des établissements publics d'HLM. Il en existe aujourd'hui 2 catégories :

- les offices publics HLM (159 OPHLM) dont l'objet principal est de construire et gérer des logements. Etablissements publics administratifs, ils sont soumis aux règles de la comptabilité publique, leurs comptes étant tenus par un agent du Trésor Public (voir instruction budgétaire et comptable M 31 du 13/11/2006).
- les offices publics d'aménagement et de construction (123 OPAC), établissements publics à caractère industriel et commercial (Epic) qui peuvent en outre réaliser des opérations d'aménagement. Du fait de leur statut d'Epic, ils ont le choix du système ou de comptabilité publique ou de comptabilité privée c'est-à-dire conforme aux règles applicables aux entreprises de commerce, modulées par l'instruction comptable n° 95-7, modifiée par l'avenant n° 98-4. Le fait de passer en comptabilité

privée leur ouvre notamment la possibilité d'une gestion de la trésorerie.

L'ordonnance du 1^{er} février 2007 a créé un statut unifié, les OPH (offices publics de l'habitat), ce sont des Epic. De ce fait, le conseil d'administration des futurs OPH aura le choix entre comptabilité publique et comptabilité des entreprises commerciales, selon les modalités décrites plus haut.

Dans l'hypothèse où l'OPH retiendrait une comptabilité privée, il devra nommer un commissaire aux comptes, comme cela est le cas actuellement pour les OPAC.

Les SA dans le secteur HLM réglementé

Il s'agit des SA d'HLM (292 "entreprises sociales pour l'habitat"), des sociétés anonymes coopératives d'HLM (160) et des sociétés anonymes de crédit immobilier (59 SACI). D'une manière générale, ce sont des SA, soumises au droit commun et dotées de règles particulières :

- les "entreprises sociales pour l'habitat", doivent notamment réinvestir leurs bénéfices et sont limitées dans la rémunération éventuelle de leurs actionnaires.
- les sociétés anonymes coopératives d'HLM sont des SA à capital variable dont la gouvernance est fondée sur des principes coopératifs (loi du 10 septembre 1947). Les statuts des sociétés coopératives doivent appliquer des clauses-types (en particulier les coopératives ne peuvent admettre des tiers non-sociétaires à bénéficier de leurs services : tout utilisateur doit souscrire une part sociale au moins).

Elles regroupent les SCP HLM (sociétés de production d'HLM) et les SCIC HLM (société coopérative d'intérêt collectif d'HLM), la différence entre les deux reposant essentiellement sur une organisation des collèges des associés différente.

- Enfin les SACI sont des sociétés spécialisées dans l'accession sociale à la propriété. Leur objet initial (loi du 10 avril 1908, dite loi Ribot) était de distribuer des crédits aidés par l'Etat pour faciliter l'acquisition par les ménages modestes de leur logement. Elles ont développé progressivement une activité d'organisme HLM ainsi que des filiales détenant des logements sociaux ; les SACI sont actionnaires de référence de 34 sociétés anonymes HLM et contrôlent la majorité du capital de 27 sociétés anonymes coopératives de production HLM.

A noter qu'en tant qu'établissements de crédits, les SACI sont aussi assujetties à la loi sur les établissements de crédit.

Toutes ces sociétés appliquent le plan comptable général. Toutefois des règles particulières (calcul des amortissements et des provisions) ont été arrêtées par différents avis de conformité du CNC, repris dans l'instruction comptable n° 92-10 (27 avril 1992) modifiée par les avenants n° 95-8 et 98-5.

Ces sociétés doivent nommer un commissaire aux comptes. Leurs missions étant très proches des missions classiques.

Autres cas possibles

Des logements HLM peuvent être gérés par des organismes qui ne relèvent pas du secteur réglementé : sociétés d'économie mixte locales (SA dont la majorité du capital est détenue par une ou des collectivités locales), associations loi 1901 ou fondations. S'appliquent alors les règles comptables et de droit définies pour ces organismes.

Conclusion

La variété des comptabilités applicables dans le secteur HLM résulte en principe de structures juridiques différentes alors que la nature des activités plaiderait pour une unification comptable. La variété comptable n'est pas toujours justifiée par la référence juridique, elle résulte quelquefois d'une sédimentation de décisions historiquement différentes. Toutefois, bien des annexes aux comptes annuels sont identiques.

La fusion des OPHLM et des OPAC en OPH pourrait être l'occasion de tenter une rationalisation comptable.

Pour en savoir plus

- instruction budgétaire et comptable M 31 "OP HLM" : www.minefi.gouv.fr
- instruction comptable applicable aux OPAC soumis en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce 95-7 TO : www.offices-hlm.org / www.union-hlm.org / www.esh-fr.org / www.hlm.coop

■ Laurence RAVARY

Directeur de projets Politique de la ville à la Caisse des dépôts et consignations