

DIRECTION
DE LA
COMPTABILITÉ PUBLIQUE

INSTRUCTION N° 80-187 - M31 - M32
du 25 novembre 1980

Sous-direction D

BUREAU D3

Cette instruction a été modifiée par les instructions suivantes :

n° du

n° du

n° du

n° du

Cette instruction a été abrogée par l'instruction

n° du

MISE A JOUR DES INSTRUCTIONS M31 ET M32
SUR LA COMPTABILITÉ DES OFFICES PUBLICS D'HABITATIONS
A LOYER MODÉRÉ ET DES OFFICES PUBLICS
D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION

ANALYSE

*Liste des modifications à apporter aux instructions n°s M 31 et M 32
comportant notamment les règles de comptabilisation de l'aide personnalisée au logement*

DOCUMENTS A ANNOTER

- Instruction n° M 31 sur la comptabilité des O.P.H.L.M.
- Instruction n° M 32 sur la comptabilité des O.P.A.C.

La circulaire interministérielle publiée en annexe n° 1 (et qui a fait en son temps l'objet d'une diffusion directe aux comptables concernés) précise les modifications des procédures et du cadre comptable consécutives à la réforme de l'aide au logement instituée par la loi du 3 janvier 1977 (codifiée au livre III, titres V et VI du Code de la construction et de l'habitation C.C.H.). Elle tient compte également des enseignements tirés de la première période d'application des instructions comptables M 31 et M 32.

**

L'apport essentiel de la réforme est l'aide personnalisée au logement (A.P.L.).

1. Les conditions d'octroi de l'A.P.L. ont été fixées par le décret n° 77-784 du 13 juillet 1977 dont les dispositions sont reprises aux articles R. 351-1 à R. 351-32 du C.C.H.

DIFFUSION
GT
105

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGP	TPG	RF	P	OHLM
-----	-----	----	---	------

Par ailleurs, un arrêté du 20 octobre 1980, figurant en annexe n° 2, précise les modalités de versement d'avances par les organismes payeurs de l'A.P.L. en secteur locatif.

2. L'aide personnalisée au logement est financée par le Fonds national de l'habitation. Le comité de gestion du Fonds national de l'habitation est chargé d'adopter les directives destinées à rendre efficaces les modalités de liquidation et de paiement de l'aide personnalisée et de coordonner à cette fin les relations entre les organismes payeurs, les bénéficiaires et les bailleurs ou les établissements habilités auxquels l'aide est versée.

Les comptables trouveront en annexes n°s 3 et 4 :

— l'avenant du 27 juillet 1978 à la convention conclue entre le Fonds national de l'habitation, et la Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles, définissant les règles de liquidation et de versement de l'A.P.L. selon la procédure du tiers payant lorsque le bénéficiaire de l'aide est propriétaire du logement qu'il occupe;

— l'avenant du 13 août 1980 à la même convention définissant les règles de liquidation et de versement de l'A.P.L. selon la procédure du tiers payant lorsque le bénéficiaire de l'aide est locataire du logement qu'il occupe.

3. Une commission départementale de l'aide personnalisée au logement, instituée par la loi du 3 janvier 1977 et dont les conditions de fonctionnement ont été définies par le décret n° 77-813 du 18 juillet 1977 (art. R. 351-47 à R. 351-54 du C.C.H.) est chargée notamment d'apprécier la validité des preuves produites par le bailleur ou l'établissement habilité et justifiant des diligences effectuées pour parvenir au recouvrement des loyers ou mensualités laissées à la charge des bénéficiaires de l'A.P.L.

La directive n° 1 modifiée du Fonds national de l'habitation relative à la commission départementale de l'A.P.L. est publiée en annexe n° 5.

L'attention des trésoriers-payeurs généraux est spécialement attirée sur l'importance de cette commission, dont ils sont membres de droit, dans la mise en place du dispositif.

**

La circulaire du 5 mai 1980 est applicable dès l'exercice 1980. Il devra être tenu compte des modifications apportées au cadre comptable, au plus tard pour l'établissement de la balance définitive de l'exercice 1980.

**

Rappel des annexes publiées

Annexe n° 1. — Circulaire interministérielle du 5 mai 1980 portant mise à jour des instructions comptables M 31 et M 32.

Annexe n° 2. — Arrêté du 20 octobre 1980 relatif au versement d'avances sur aide personnalisée au logement en secteur locatif.

Annexe n° 3. — Avenant à la convention entre le F.N.H. et la Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles définissant la procédure du tiers payant lorsque le bénéficiaire de l'aide est propriétaire du logement qu'il occupe.

Annexe n° 4. — Avenant à la convention entre le F.N.H. et la Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles, définissant la procédure du tiers payant lorsque le bénéficiaire de l'aide est locataire du logement qu'il occupe.

Annexe n° 5. — Directive n° 1 modifiée du 18 mars 1980 du Fonds national de l'habitation relative à la commission départementale de l'A.P.L. (C.D.A.P.L.).

Pour le directeur de la Comptabilité publique :

Le sous-directeur,

Gérard SCRIBOT.

à l'Instruction n° 180-187 M31-M32
du 25 novembre 1980

MINISTÈRE DU BUDGET

—
DIRECTION
DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

—
Bureau D 3
N° CD/1249

MINISTÈRE
DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU CADRE DE VIE

—
DIRECTION DE LA CONSTRUCTION
—
Bureau CH/HO 2

LE MINISTRE DU BUDGET,
LE MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE,

à Messieurs les préfets,
Messieurs les trésoriers-payeurs généraux,
Messieurs les directeurs départementaux de l'Équipement (sous couvert de Messieurs les préfets).

OBJET : Mise à jour des instructions comptables M 31 et M 32.

La présente circulaire complète ou modifie les instructions M 31 et M 32 sur la comptabilité des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction.

Elle définit les procédures comptables liées à l'application de la loi du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement.

Elle modifie en outre certaines procédures existantes pour tenir compte à la fois de la réglementation issue de la loi du 3 janvier 1977 et des enseignements tirés de la première période d'application des nouvelles instructions comptables.

Seront examinés successivement :

- le fonctionnement du système du tiers payant pour le paiement de l'aide personnalisée au logement;
- la comptabilisation de la contribution au Fonds national de l'habitation;
- le mécanisme de la provision pour réparations;
- la traduction comptable des opérations d'accession à la propriété;
- les dispositions diverses;
- les modifications au cadre comptable.

I. Comptabilisation de l'aide personnalisée au logement.

L'aide personnalisée au logement (A.P.L.) liquidée par les caisses d'allocations familiales et les caisses de mutualité sociale agricole est directement versée aux offices publics d'habitations à loyer modéré et aux offices publics d'aménagement et de construction en leur qualité de bailleurs ou en leur qualité d'établissements habilités dans le cadre des opérations d'accession qu'ils réalisent.

Le règlement de l'A.P.L. obéit à la même périodicité que le paiement du loyer ou des échéances imposées aux acquéreurs.

Elle est déduite du montant des échéances par les soins de celui qui la reçoit, cette déduction étant portée à la connaissance du bénéficiaire.

II. SECTEUR LOCATIF.

L'avis d'appel et la quittance doivent faire apparaître :

- le loyer brut;
- le montant des dépenses accessoires au loyer;
- le montant de l'aide personnalisée au logement;
- le solde éventuel des sommes restant dues.

L'état nominatif des locataires formant titre de recettes détaille dans deux colonnes distinctes les sommes à recevoir au titre de l'A.P.L. et les sommes restant à payer par les locataires.

A la réception des titres de recette, le comptable impute au débit du compte 417 « Organismes payeurs de l'aide personnalisée au logement » la part de loyer et charges qui sera couverte par l'A.P.L. et au débit du compte 410 « Locataires » le solde à recouvrer sur ces derniers.

Le compte 417 est subdivisé en fonction du nombre de caisses versant l'A.P.L.

Les versements effectués par les organismes payeurs sont comptabilisés globalement aux différentes subdivisions du compte 417. Les bordereaux détaillés des versements constituent des annexes du livre des comptes de tiers et des comptes financiers et sont conservés par le comptable.

12. SECTEUR ACCESSION.

Les titres de recettes émis à l'encontre des acquéreurs font apparaître la part couverte par l'A.P.L. et le solde restant dû, la prise en charge s'effectuant au débit des comptes 417 « Organismes payeurs de l'A.P.L. » et 416 « Emprunteurs ».

13. A.P.L. EXCÉDANT LE MONTANT DES LOYERS ET CHARGES.

Lorsque le montant de l'A.P.L. est supérieur au montant du loyer et de la provision pour charges, deux cas sont à envisager :

1° Si l'immeuble est doté d'un chauffage collectif, les versements inemployés sont comptabilisés au crédit du compte 418 « Versements d'avances » jusqu'à la régularisation annuelle du compte du locataire;

2° Si les logements sont dotés d'un chauffage individuel, la différence entre le montant de l'A.P.L. et le montant du loyer plus les charges est reversée mensuellement aux locataires.

Cette opération est décrite à une subdivision du compte 465 « Excédents de versement » :

4650 « Excédents de versement liés à l'encaissement de l'aide personnalisée au logement ».

Compte tenu des notifications reçues des organismes payeurs, l'ordonnateur dresse éventuellement et transmet au comptable en même temps que les états nominatifs des locataires le relevé des sommes à imputer au compte 418 et le relevé des sommes à reverser aux bénéficiaires.

14. CONTRÔLE DE LA SITUATION DES BÉNÉFICIAIRES AU REGARD DE LEUR DETTE PROPRE.

Aux termes de l'article R. 351-30 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque le bénéficiaire ne règle pas la part de loyer ou de mensualité restant à sa charge, le paiement de l'A.P.L. est suspendu, sauf si le bailleur ou l'établissement habilité apportent la preuve qu'ils ont poursuivi par tous les moyens le recouvrement de leur créance.

Il appartient à la commission départementale de l'aide personnalisée au logement d'apprécier la validité des preuves produites.

Pour permettre aux ordonnateurs de saisir la commission dans les délais et dans les conditions fixées par les directives du Fonds national de l'habitation, les comptables leur fourniront les informations écrites relatives aux locataires ou acquéreurs défaillants, aux diligences effectuées (lettres de rappel, dernier avis avant poursuites..., saisies-arrêts, octroi de délais de paiement) et à l'évolution ultérieure de la situation des débiteurs (date du règlement, état des poursuites, suivi des délais de paiements...).

L'attention des comptables est particulièrement appelée sur leur rôle dans cette procédure. En effet, à défaut de preuves suffisantes, la commission départementale peut être amenée à suspendre le versement de l'aide personnalisée au logement.

2. Contribution au Fonds national de l'habitation.

Le montant de la contribution est déterminé pour une année donnée, en fonction des résultats comptables de l'exercice considéré, appelé exercice de référence.

Elle est liquidée et réglée au cours de l'exercice suivant l'exercice de référence, par acomptes trimestriels d'un montant égal au quart de la contribution réglée au cours de l'exercice précédent, la régularisation intervenant au plus tard le 31 décembre. La contribution due au titre du premier exercice est versée en une seule fois.

La dépense est imputée au compte 650 « Contribution au Fonds national de l'habitation ».

La contribution est une charge de l'exercice de liquidation. Si l'ordonnancement n'a pu intervenir avant la clôture de l'exercice, la charge devra néanmoins être comptabilisée au débit du compte 650 par le crédit du compte 4700 « Charges à payer au titre de l'exploitation ».

Les régularisations concernant des exercices antérieurs sont constatées à une subdivision du compte 872 « Pertes et profits ».

3. Provisions pour réparations.

31. RÈGLES NORMALES DE CALCUL ET DE REPRISE.

Le commentaire du compte 157 « Provisions pour réparations » est modifié comme suit :

Ce compte est crédité chaque année d'un montant calculé dans les conditions décrites au commentaire du compte 6857 « Dotations aux provisions pour réparations ».

Il n'est pas mouvementé lors de la réalisation de travaux de grosses réparations. Son solde représente le montant total des ressources qui peuvent être affectées à ce type de dépenses.

Il est débité par le crédit du compte 7857 « Travaux et charges couverts par des provisions pour réparations » pour alléger les charges d'entretien comptabilisées en section d'exploitation.

Cette reprise ne peut être effectuée que dans la double limite :

- du montant des charges réelles d'entretien supportées par l'exploitation;
- du cinquième du solde créditeur non mobilisé, donc disponible, du compte 157, après dotation de l'exercice.

Ce solde disponible est calculé à l'aide de la fiche jointe en annexe à la présente circulaire (cf. annexe 1).

Les comptes suivants peuvent être utilisés pour décrire l'affectation des provisions du compte 157 :

1571 « Provisions disponibles »;

1572 « Provisions affectées ».

Le compte 6855-7 « Dotations aux provisions pour réparations » est supprimé.

Il est créé un compte 6857 portant le même intitulé et commenté comme suit.

La dotation annuelle au compte de provision pour réparations (compte 157) est fixée par le conseil d'administration.

Pour le calcul de cette dotation, il est d'abord procédé à la réévaluation de la valeur d'origine des immeubles bâtis, selon les coefficients figurant au tableau annexe *qui sera complété* par les offices lors de la publication des futurs indices I.N.S.E.E.

L'indice à considérer est celui du deuxième trimestre de l'exercice précédent, rapporté à celui du dernier trimestre de l'année de mise en service de l'immeuble.

La dotation ne pourra être inférieure à 0,60 % de l'assiette déterminée comme il est indiqué ci-dessus (cf. annexe n° 2).

Cependant, le conseil d'administration pourra décider, lorsque leur qualité le justifie, de ne pas retenir les constructions réalisées depuis moins de cinq ans.

Il est précisé que le taux de 0,60 % est un minimum et que, dans tous les cas où l'état du patrimoine le justifie, des dotations d'un montant supérieur pourront être constituées. Il en sera notamment ainsi dans l'hypothèse où des réparations importantes devront être effectuées au cours des prochains exercices, ou encore lorsque le solde du compte 157 figurant au bilan sera à un niveau anormalement bas eu égard à l'importance du patrimoine.

32. MESURES TRANSITOIRES.

Les dispositions ci-après se substituent aux dispositions transitoires précisées par la circulaire interministérielle du 10 janvier 1978, § B 4.

321. Utilisation d'excédents.

Pour les offices qui disposent d'excédents non affectés à la clôture de l'exercice 1979, une écriture de régularisation exceptionnelle pourra permettre de transférer une partie de ces fonds au compte 157 « Provisions pour réparations » de manière à permettre une reprise plus importante en section d'exploitation.

322. Modulation du taux de dotation annuelle.

Les offices désirant utiliser cette faculté calculeront la dotation minimale théorique résultant de l'ancienne et de la nouvelle méthode. La différence entre les deux modes de calcul sera prise à hauteur de 20 % pour l'exercice 1979 et viendra s'ajouter au montant obtenu selon l'ancienne méthode pour constituer la dotation minimale à la provision pour réparations.

Pour les exercices 1980, 1981 et 1982 le complément à la dotation « Ancienne méthode » sera respectivement de 40, 60, puis 80 % de la différence entre les deux modes de calcul obtenus pour ces exercices. À partir de l'exercice 1983, la dotation sera celle prévue par l'instruction comptable.

Exemple :

Office gérant trois immeubles.

Dotation minimale pour l'exercice 1979 :

Immeuble	N° 1	N° 2	N° 3	Total
Mis en service en	1925	1945	1975	
Prix de revient	25.000	350.000	4.500.000	4.875.000

1° *Dotation « ancien régime » :*

Indice à appliquer	46,1	8,1	1	8.487.500
Valeur réévaluée	1.152.500	2.835.000	4.500.000	
Taux de dotation	0,8	0,5	0,5	
Dotation minimale	9.220	14.175	22.500	45.895

2° *Dotation « nouveau régime » :*

Indice d'origine	2,6	14,7	364	21.108.058
Indice final (2° trimestre 1978) ...	461	461	461	
Valeur réévaluée	4.432.692	10.976.190	5.699.176	
Dotation minimale à 0,6 %	26.595	65.857	Néant	92.453

3° *Dotation régime transitoire :*

Différence nouveau — ancien régime :		46.558		
soit 20 % :		9.312		
Dotation minimale : 45.895 + 9.312.				55.207

323. *Assiette de la reprise sur provision pour réparations.*

Pour le calcul de la reprise susceptible d'être effectuée, l'assiette à retenir pour chacun des trois premiers exercices à compter de l'entrée en vigueur des nouvelles instructions comptables (1979, 1980, 1981) sera constituée par le solde comptable du compte 157, après dotation de l'exercice.

324. *Modulation du taux de reprise.*

Par dérogation aux dispositions fixant le mode de calcul de la reprise sur provision pour réparations, le taux de la reprise pourra, pendant une période transitoire, être modulé dans le cadre de la procédure de conventionnement dans les conditions et selon la procédure ci-après :

Conditions :

● Pourront demander à pratiquer cette modulation, les organismes qui se seront engagés, par une délibération de leur conseil d'administration :

— sur un échéancier aboutissant au conventionnement de 15 % de leur patrimoine avant l'expiration d'un délai de deux ans, et de 50 % à l'issue d'une durée maximale de cinq ans,

— et auront lancé les études correspondantes;

● Cette demande pourra être présentée et accueillie au titre des exercices 1979 et 1980 seulement.

● Aucune modification ne sera apportée à cette occasion aux règles de calcul de la dotation annuelle au compte 157 débitée au compte 6857.

● En revanche, le taux de reprise par le crédit du compte 7857 pourra être modulé dans la limite des plafonds ci-après et pour l'ensemble du parc :

1979 : 40 %	} du solde disponible après dotation de l'exercice.
1980 : 35 %	
1981 : 30 %	
1982 : 25 %	
1983 : 20 %	
1984 : 20 %	

Procédure :

La dérogation fera l'objet d'une décision du préfet. Copie en sera adressée au trésorier-payeur général, au directeur départemental de l'Équipement et à la direction de la Construction, bureau des activités financières (CH/HO 2).

4. Description des opérations d'accession à la propriété (financement, construction, commercialisation).

41. FINANCEMENT DES OPÉRATIONS.

Les opérations groupées d'accession à la propriété ouvrent la possibilité d'obtenir un préfinancement partiel de l'opération qui correspond à une mobilisation anticipée au bénéfice de l'office d'une fraction du prêt aidé destiné à l'accession à la propriété (P.A.P.).

Les sommes perçues à ce titre sont comptabilisées au compte 17 « Préfinancement sur financement principal ».

Ce compte est subdivisé en fonction des organismes prêteurs :

- 173 « Préfinancement sur financement principal ».
Caisses d'épargne.
- 174 « Préfinancement sur financement principal ».
Crédit foncier.
- 175 « Préfinancement sur financement principal ».
Crédit agricole.
- 178 « Préfinancement sur financement principal ».
Caisse de prêts H.L.M.

Ces comptes sont débités par le crédit d'un compte 16 conformément aux commentaires du paragraphe 454 ci-après.

42. COMPTABILITÉ DES STOCKS.

Les commentaires des comptes de stocks afférents aux opérations de construction d'immeubles destinés à la vente sont modifiés comme suit :

421. Il est créé un compte 34 « Logements livrés, appartenant à une opération non liquidée » (compte créditeur).

Ce compte est mouvementé conformément aux commentaires du paragraphe 453 ci-après.

Il est subdivisé comme le compte 18, pour permettre de distinguer les opérations de construction en fonction de la nature juridique des ventes.

422. Les comptes 35 sont débités par le crédit des comptes 36 « Immeubles en cours destinés à la vente » du prix de revient des lots terminés dès qu'ils sont livrables dans les conditions définies au paragraphe 453 ci-après.

423. Compte 36 « Immeubles en cours destinés à la vente » :

1° Compte 363 « Frais annexes de construction ».

Les subdivisions de ce compte sont les suivantes :

3630 « Frais financiers ».

Ce compte est débité des frais financiers afférents au financement relais utilisé :

- directement par le crédit d'un compte de trésorerie lorsque le financement est affecté à une opération;
- par le crédit du compte 783 « Charges de l'exercice imputables aux stocks », lorsque les intérêts ont été imputés au compte 670;
- par le crédit du compte 779 « Autres produits financiers », s'il s'agit d'intérêts sur avances consenties sur la trésorerie propre de l'office.

3631 (« Rémunération des constructeurs ».

Ce compte est utilisé pour les opérations conduites sous le régime de l'arrêté du 13 novembre 1974.

3632 « Impôts et taxes ».

Lorsque certaines opérations de vente sont assujetties à la T.V.A., les ventes et les dépenses de construction sont comptabilisées T.V.A. incluse. La T.V.A. à décaisser est inscrite au débit de ce compte par le crédit au compte 4368.

3633 « Frais de commercialisation et de publicité ».

3634 « Frais de gestion ».

Dans la réglementation issue de la loi du 3 janvier 1977, les frais de gestion sont considérés comme un élément du prix de revient. Les frais généraux entraînés par la gestion de l'opération sont portés au débit du compte 3634 par le crédit du compte 783 « Charges de l'exercice imputables aux stocks »; ces frais doivent être justifiés et leur montant demeurer dans des limites raisonnables.

3639 « Frais annexes divers ».

Débité par le crédit d'un compte de trésorerie, ou par le crédit du compte 783 des frais imputables aux opérations d'accession.

2° Compte 369 « Provisions pour dépréciation des travaux en cours ».

Ce compte permet de constater la dépréciation subie par les stocks lorsque le prix de vente probable des lots est inférieur à leur prix de revient. Il est, de ce fait, d'utilisation exceptionnelle.

43. IMPUTATION EN SECTION D'EXPLOITATION DES OPÉRATIONS DE VENTE.

Les commentaires suivants se substituent aux commentaires du compte 600 « Prix de revient des lots vendus — construction ».

Le prix de revient des constructions est obtenu à partir des comptes de la classe 3.

L'écriture de transfert en section d'exploitation est passée au vu du décompte de liquidation de l'opération.

Lorsqu'il existe, lors de l'établissement du décompte de liquidation, des travaux non terminés ou non facturés à l'office, il est procédé à l'évaluation de la dépense qui est comptabilisée en classe 3 par le crédit du compte 4701 « Charges à payer. Dépenses imputables aux stocks construction ».

A la réception de la facture, le compte concerné de la classe 3 sera débité par le crédit du compte 403 (ou d'un autre compte de tiers) et le compte 4701 sera débité par le crédit du compte de la classe 3 qui aura supporté la dépense.

Si le montant de la facture ne correspond pas exactement à l'évaluation qui a été faite et comptabilisée au compte 4701, la différence est imputée au compte 872. La fraction de la différence afférente aux logements invendus est imputée au compte 35.

N. B. — La même procédure s'applique dans le cas de vente de terrains aménagés.

De même, le compte 700 est crédité par le débit du compte 18 ou du compte 34, au vu du décompte de liquidation.

Les participations et subventions diverses telles que celles versées par des concessionnaires de services publics viennent s'ajouter au produit des ventes.

Lorsqu'elles sont encaissées avant l'établissement du décompte de liquidation, elles sont comptabilisées au compte 4751 « Produits comptabilisés d'avance au titre de l'activité de vente ». Ce compte est soldé par le crédit du compte 700 lors de la comptabilisation du décompte de liquidation.

44. RELATIONS AVEC LES ACQUÉREURS.

Le compte 253 « Créances (sans versement de fonds) » est utilisé pour suivre le financement de l'opération de vente par l'acquéreur.

Il est subdivisé pour tenir compte de la nature juridique des ventes.

Il est débité lors de la signature du contrat de vente du montant figurant à cet acte.

Il est crédité au moment des appels de fonds par le débit du compte 414 « Acquéreurs » du montant de l'apport personnel, par le débit du compte 250 « Prêts individuels gagés » du montant des ouvertures de crédit consenties à l'acquéreur », et éventuellement par le débit du compte 251 « Prêts complémentaires ».

Les comptes 250 et 251 sont crédités à chaque échéance (ou annuellement) par le débit du compte 416 « Emprunteurs ».

45. DESCRIPTION DES OPÉRATIONS.

Les commentaires ci-après se substituent aux commentaires des paragraphes 233 à 235 des instructions comptables M 31 et M 32.

451. Comptabilisation des opérations de construction :

1° Lorsque la décision de construire pour vendre est prise :

360 « Terrains »

à

31 « Terrains à aménager »

ou 2105 « Réserves foncières ».

2° Lors des versements des acomptes et facturations de travaux sur les terrains, V.R.D. et constructions :

361 « V.R.D. et aménagements ».

362 « Constructions »

à

« Comptes de tiers ou comptes financiers ».

3° Imputation des frais financiers :

3630 « Frais financiers »

à

783 « Charges de l'exercice imputables aux stocks ».

779 « Autres produits financiers ».

Lorsque le financement relais est affecté à une opération, les frais sont imputés directement au compte 3630.

4° Imputation de la marge bénéficiaire :

a. Régime de l'arrêté du 13 novembre 1974 :

3631 « Rémunération des constructeurs »

à

783 « Charges de l'exercice imputables aux stocks ».

Cette rémunération exclut l'imputation aux comptes de stocks de frais de gestion ou de commercialisation.

b. Réglementation issue de la loi du 3 janvier 1977 :

Imputation des coûts internes :

3633 « Frais de commercialisation et de publicité ».

3634 « Frais de gestion ».

3639 « Frais annexes divers ».

à

783 « Charges de l'exercice imputables aux stocks ».

Dans ce régime, la marge bénéficiaire est obtenue par différence entre prix de vente et prix de revient des lots vendus. Elle apparaît donc au niveau du compte d'exploitation générale.

5° Constitution de provisions pour dépréciation des immeubles en stock (éventuellement) :

6855 « Dotations aux provisions pour pertes et charges »

à

369 « Provisions pour dépréciation des travaux en cours ».

6° A l'achèvement de l'opération :

350 « Immeubles achevés destinés à la vente. — Terrains ».

351 ..., etc.

369 « Provisions pour dépréciation des travaux en cours »

à

360 « Immeubles en cours destinés à la vente. — Terrains ».

361 ..., etc.

359 « Provisions pour dépréciation des immeubles achevés ».

452. *Comptabilisation des relations avec les acquéreurs.*

Il importe de distinguer les différentes formules de vente.

Cette distinction sera marquée par l'utilisation de comptes appropriés et l'enregistrement de certaines dispositions particulières à chaque formule.

La vente à terme peut revêtir deux formes :

— ou bien le transfert de propriété s'opère de plein droit à la constatation de l'achèvement des travaux. Le vendeur perçoit des acomptes pendant les travaux ou après leur achèvement, avec inscription du privilège du vendeur;

— ou bien le transfert de propriété est différé jusqu'au paiement intégral du prix. Le vendeur demeure propriétaire du logement mais en attribue la jouissance à l'acquéreur.

Dans le cas de vente en l'état futur d'achèvement, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur des droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes; les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve la maîtrise d'ouvrage jusqu'à réception des travaux :

1° Versement du dépôt de réservation à la signature du contrat préliminaire :

En comptabilité hors bilan (comptes spéciaux) le compte 065 « Réservations ayant donné lieu à réception de fonds bloqués » est débité du dépôt de garantie.

Le compte 066 « Contrats préliminaires. — Prix de vente prévisionnel » est débité du montant du prix de vente prévisionnel tel qu'il figure au contrat préliminaire.

2° A la signature du contrat de vente :

En comptabilité générale :

253 « Créance (sans versement de fonds) »

à

18 « Dettes à long et moyen terme contractées sans réception de fonds pour le montant du prix de vente ».

Ultérieurement, les révisions de prix sont comptabilisées de la même manière.

En comptabilité hors bilan, le compte 066 est crédité pour solde.

3° A la signature du contrat de vente, le dépôt de réservation peut être débloqué. Cette opération s'analyse comme un appel de fonds :

En comptabilité générale :

414. « Acquéreurs »

à

253 Créances (sans versement de fonds) ».

En comptabilité hors bilan, le compte 065 est crédité pour solde.

4° Appel des autres apports de l'acquéreur :

414 « Acquéreurs »

à

253. « Créances (sans versement de fonds) ».

5° Ouverture de crédit à l'acquéreur (au moment du déblocage des prêts) :

250 « Prêts individuels gagés (prêts principaux) ».

251 « Prêts complémentaires (éventuellement) »

à

253 « Créances sans versement de fonds ».

Dans l'hypothèse où le prêt ne serait pas géré par l'office tous les appels de fonds seraient comptabilisés comme des apports personnels.

6° Gestion des prêts :

A chaque échéance, ou annuellement :

416. « Emprunteurs »

à

250 « Prêts individuels gagés ».

251 « Prêts complémentaires (éventuellement) ».

772 « Produits des prêts gagés ».

453. *Livraisons et liquidation des opérations.*

Compte tenu de la nécessité de faire apparaître la marge bénéficiaire résultant de la commercialisation d'une opération déterminée, les transferts des ventes et des stocks à la section d'exploitation sont effectués à la liquidation de l'opération.

On évite ainsi de constater des excédents susceptibles d'être remis en cause par la suite.

Cette liquidation devra être opérée :

— soit au plus tard à la fin de l'exercice au cours duquel le dernier logement vendu aura été livré à l'acquéreur ;

— soit, dans l'hypothèse où il subsiste des invendus, au plus tard à la fin de l'exercice qui suit celui de l'achèvement des immeubles.

1° Constatation des livraisons de logements vendus à leur achèvement :

18 « Dettes à long et moyen terme contractées (sans réception de fonds) »

à

34 « Logements livrés. Opérations non liquidées ».

2° Constatation des ventes conclues entre l'achèvement et la liquidation :

253 « Créances sans versement de fonds »

à

34 « Logements livrés. Opérations non liquidées ».

3° Imputation des coûts non facturés, préalablement à la liquidation :

350 et suivants

à

470 « Charges à payer. Dépenses imputables aux stocks construction ».

4° Enregistrement du décompte de liquidation.

600 « Prix de revient des lots vendus (construction) »

à

350 et suivants (prix de revient des lots vendus à la date de la liquidation).

5° Enregistrement des ventes conclues à la liquidation :

359 « Provisions pour dépréciation des immeubles achevés ».

34 « Logements livrés. Opérations non liquidées »

à

700 « Vente de lots (construction) ».

6° Enregistrement des ventes conclues postérieurement à la liquidation :

a. 600 « Prix de revient des lots vendus (construction) »

à

350 et suivants.

b. 359 « Provisions pour dépréciation des immeubles achevés ».

414 « Acquéreurs ».

250 « Prêts individuels gagés ».

251 « Prêts complémentaires (éventuellement) ».

à

700 « Vente de lots (construction) ».

7° Pour les ventes à terme avec transfert différé de propriété, le montant des ventes est porté au crédit du compte 064 en comptabilité spéciale. Ce compte sera débité lors de l'attribution en pleine propriété des logements.

N.B. — Il est rappelé qu'il n'est pas nécessaire d'utiliser le compte 34, lorsque la liquidation de l'opération peut intervenir au cours du même exercice que les ventes. Dans ce cas, l'enregistrement des ventes en section d'exploitation est effectué comme suit :

18 « Dettes à long et moyen terme contractées sans réception de fonds »

à

700 « Vente de lots (construction) ».

454. *Comptabilisation des emprunts.*

1° A la signature des contrats d'emprunt :

La subdivision intéressée du compte 0011 enregistre à son débit les contrats d'emprunts signés et non portés à l'encaissement pour le montant figurant à l'acte (ce compte est à subdiviser par nature d'emplois en reprenant la numérotation prévue au commentaire liminaire du compte 16).

Il est rappelé qu'en ce qui concerne les opérations du secteur groupé, l'office peut recevoir des préfinancements correspondant à des acomptes sur le financement P.A.P. à long terme obtenu. Ces préfinancements sont accordés par période de trois mois pour une durée de deux ans éventuellement renouvelable un an.

Compte tenu de cette particularité, la suite des constatations comptables s'effectue comme suit :

2° A l'encaissement des avances de préfinancement :

Les montants réalisés sont imputés au crédit des subdivisions concernées des comptes 17 par le débit d'un compte de trésorerie.

3° A la signature des avenants :

En comptabilité hors bilan, le compte 0011 est crédité du montant figurant à l'avenant, le compte 0012 « Avenants en cours » est débité du montant restant à réaliser sur cet avenant.

4° Après la signature des avenants :

Compte tenu de l'avancement de la commercialisation des opérations groupées, le montant du préfinancement relatif aux logements vendus est imputé sur l'emprunt; ce transfert s'analyse comme une première réalisation.

Le compte 17 est débité à concurrence du montant de préfinancement consolidé par le crédit de la subdivision intéressée du compte 16.

Lors des réalisations sur avenants :

- en comptabilité générale, la subdivision concernée du compte 16 est créditée par le débit d'un compte de disponibilités;
- en comptabilité hors bilan, le compte 0012 est crédité du même montant.

Ainsi, à tout moment, le solde :

- du compte 16 indique les sommes restant dues aux établissements prêteurs sur les emprunts à long terme encaissés;
- du compte 17 fournit le montant de l'encours de préfinancement;
- du compte 0011 donne le montant des contrats d'emprunts non consolidés par des avenants;
- du compte 0012 donne le montant restant à réaliser sur avenants signés.

5. Dispositions diverses.

51. Les commentaires du compte 2128 « Amortissement des constructions » sont modifiés comme suit :

Alinéa 4. — « En ce qui concerne les grosses réparations, leur durée d'amortissement, qui doit normalement rester incluse dans la durée restant à courir pour l'amortissement de l'immobilisation elle-même, devra être déterminée en fonction de la durée de vie de ces grosses réparations, ainsi que pour toute autre immobilisation. »

52. Il est créé un compte 263 « Effets ».

Ce compte est débité notamment du montant des billets à ordre souscrits par E.D.F. pour remboursement des avances versées par les maîtres d'ouvrage ayant demandé la mise à disposition de l'énergie électrique aux logements nouveaux, dont l'installation de chauffage fonctionne à l'électricité pour la moitié au moins de sa puissance.

53. Le compte 783 « Charges de l'exercice imputables aux stocks » peut être subdivisé comme suit :

7836 « Frais de gestion »;

7837 « Frais financiers ».

Il est créé, par ailleurs, le compte 784 « Charges de l'exercice imputables aux immobilisations ».

Ce compte enregistre notamment les honoraires de conduite d'opération locative lorsque cette dernière est exercée par l'office pour lui-même. Le taux retenu pour calculer ces honoraires ne doit en aucun cas excéder le taux appliqué par les services techniques de l'État pour la même mission.

54. Modification au paragraphe 54 des instructions n^{os} M 31 et M 32.

Les offices publics d'aménagement et de construction et les offices publics d'H.L.M. sont désormais habilités à exercer les fonctions de syndic de copropriété sans autorisation préalable du ministre chargé du Logement et du ministre chargé des Finances, conformément aux dispositions des articles R. 421-4, R. 421-51, R. 421-53 du Code de la construction et de l'habitation.

6. Modifications au cadre comptable.

61. Comptes à supprimer :

258 « Compte bloqué au Trésor » (1) ;

6324 « Services informatiques et comptables »;

6855-7 « Dotations aux provisions pour réparations ».

7000 « Ventes de lots (construction) »;

7001 « Ventes de terrains aménagés ».

62. COMPTES CRÉÉS OU DONT L'INTITULÉ EST MODIFIÉ.

1056 « Subventions provenant de la participation des employeurs à l'effort de construction ».

*1123 « Deniers d'entrée » (2).

*1571 « Provisions pour réparations » :
« Provisions disponibles.

*1572 « Provisions affectées ».

*1606 « (Émissions obligataires) destinées aux grosses réparations ».

*1609 « Autres affectations ».

164 « Crédit foncier de France ».
(Compte à ouvrir en nomenclature M 31.)

1659 « Autres établissements bancaires et financiers ».

*1660 « Participation des employeurs ».

*1661 « État et collectivités publiques ».

*1669 « Autres participations ».

*1696 « Avances des collectivités locales ».

*1697 « Avances des organismes sociaux ».

*1699 « Autres prêts et avances ».

(1) Ce compte sera utilisé jusqu'à l'apurement des inscriptions qui y figurent.

(2) Les comptes précédés d'un astérisque sont facultatifs.

17. PRÉFINANCEMENT SUR FINANCEMENT PRINCIPAL.

- 173 « *Préfinancement sur financement principal* ». Caisses d'épargne.
- 174 « *Préfinancement sur financement principal* ». Crédit foncier.
- 175 « *Préfinancement sur financement principal* ». Crédit agricole.
- 178 « *Préfinancement sur financement principal* ». Caisse de prêts H.L.M.
- 250 « *Prêts individuels gagés (prêts principaux)* ».
- *2500 « Destinés à l'accession à la propriété ».
- *2501 « Destinés à des travaux de réparation ou amélioration ».
- *2502 « Relatifs aux ventes de logements locatifs ».
- 251 « *Prêts complémentaires* ».
- 252 « *Autres prêts* ».
- 263 « *Effets* ».
- 313 « *Indemnités et frais divers sur terrains* ».
- 315 « *Travaux* ».

- 34 « LOGEMENTS LIVRÉS APPARTENANT A UNE OPÉRATION NON LIQUIDÉE ».
- 3634 « Frais de gestion ».
- *4100 « Locataires des programmes non conventionnés ».
- *4101 « Locataires des programmes conventionnés sans F.N.H. ».
- *4102 « Locataires des programmes conventionnés avec F.N.H. ».
- 416 « *Emprunteurs* » (1).
- 417 « *Organismes payeurs de l'A.P.L.* » (1).
- 418 « *Versements d'avance* ».
- *4181 « ... locataires ».
- *4182 « ... acquéreurs ».
- *4650 « Excédents de versement liés à l'encaissement de l'A.P.L. ».
- *4651 « Autres excédents de versement ».
- *4750 « Produits et recettes perçus ou comptabilisés d'avance au titre de l'exploitation ».
- *4751 « Produits et recettes perçus ou comptabilisés d'avance au titre de l'activité de vente ».
- 476 « *Recettes affectées à employer* » (2).
- 4700 « Charges à payer au titre de l'exploitation ».
- 4701 « Charges à payer. Dépenses imputables au stock construction ».
- 558 « *Autres titres* » (2).
- 635 « *Redevances* ».
- 6350 « Pour services informatiques ou/et comptables ».
- 6351 « Pour services de gestion générale ».
- 636 « *Études, recherches et documentation technique* ».

- 65 « CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS ».
- 650 « *Contribution au Fonds national de l'habitation* ».
- 6855 « Dotations aux provisions pour pertes et charges (sauf provisions pour réparations) ».

(1) Compte à justifier en solde.

(2) Compte à justifier en débit, crédit et solde.

- 6857 « Dotations aux provisions pour réparations ».
- 700 « *Ventes de lots. Construction* » (remplace le compte 7000).
- 701 « *Ventes de terrains aménagés* » (remplace le compte 7001).
- 7020 « Loyers des logements non conventionnés ».
- 7021 « Indemnités d'occupation, surloyers ».
- 7022 « Loyers des logements conventionnés sans F.N.H. ».
- 7023 « Loyers des logements conventionnés avec F.N.H. ».
- 7024 « Loyers commerciaux ».
- 7025 « Garages et parkings ».
- 7026 « Résidences universitaires ».
- 7027 « Foyers ».
- 7028 « Locations diverses ».
- *7836 « Charges de l'exercice imputables aux stocks. Frais de gestion ».
- *7837 « Charges de l'exercice imputables aux stocks. Frais financiers ».
- 784 « *Charges de l'exercice imputables aux immobilisations* ».
- *7859 « Autres reprises ».
- 8753 « Dotation au compte « Deniers d'entrée » affectés aux investissements ».

- 00 « ENGAGEMENTS ».
- 001 « *Emprunts* ».
- 0011 « Contrats d'emprunts signés et non portés à l'encaissement » (1).
- 0012 « Avenants en cours » (1).

- 06 « COMMERCIALISATION EN COURS ».
- 061 « *Compromis de vente* ».
- 064 « *Logements terminés et vendus dont le transfert de propriété est différé au paiement intégral du prix* ».
- 065 « *Réservations ayant donné lieu à réception de fonds bloqués* ».
- 066 « *Contrats préliminaires : prix de vente prévisionnels* ».

*
**

Vous voudrez bien saisir l'Administration centrale des difficultés que vous pourriez rencontrer pour l'application de ces dispositions, sous le double timbre du ministère du Budget (direction de la Comptabilité publique, bureau D 3) et du ministère de l'Environnement et du Cadre de vie (direction de la Construction, bureau CH/HO 2).

Paris, le 5 mai 1980.

Pour le ministre du Budget :
Le directeur de la Comptabilité publique,
Michel PRADA.

Pour le ministre de l'Environnement
et du Cadre de vie
Le directeur de la Construction,
G. MERCADAL.

(1) Ces comptes peuvent être subdivisés par nature d'emplois et par prêteur dans les mêmes conditions que le compte 16.

ANNEXE 1

FICHE DE CALCUL DE LA REPRISE SUR PROVISION POUR RÉPARATIONS

1. <i>Masse à financer en fin d'exercice.</i>		
Grosses réparations (C/2124)		
Grosses réparations (C/2125)		
Montant brut des G. R.		
Amortissements cumulés		
Montant net des G. R.		
G. R. en cours (C/233)		
TOTAL A (solde à financer)		A
2. <i>Ressources.</i>		
Emprunts :		
Montant brut		
Remboursements cumulés		
Net restant dû		
Subventions :		
Montant brut		
Reprises		
Net mobilisable		
Provision au bilan d'entrée		
TOTAL B (ressources avant dotation et reprise)		B
Dotation de l'exercice		
Valeur réévaluée des constructions :		
En service depuis plus de cinq ans		
En service depuis moins de cinq ans		
TOTAL C (ressources après dotation)		C
3. <i>Reprise réellement pratiquée (C/785)</i>		
4. <i>Solde créditeur figurant au (C/157) après dotation et reprise</i>		
Montant non mobilisé de ce solde (C-A-C/785)		

ANNEXE 2

**CALCUL DE LA DOTATION MINIMALE ANNUELLE AU COMPTE DE PROVISIONS
POUR RÉPARATIONS**

La dotation annuelle minimale est de 0,6 % de la valeur réévaluée des constructions donnée par la formule :

$$V_r = \frac{V_o \times I_n}{I_o},$$

dans laquelle :

V_o : prix de revient brut avant amortissement figurant au compte 212;

I_n : indice I.N.S.E.E. Construction du deuxième trimestre de l'exercice précédent;

I_o : l'indice I.N.S.E.E. Construction du quatrième trimestre de l'année de mise en service de l'immeuble considéré;

V_r : valeur réévaluée.

Soit par exemple un immeuble mis en service en 1925, d'un coût de 25.000 F :

Valeur réévaluée :

$$\frac{25.000 \times 510}{2,6} = 4.903.846.$$

Dotation minimale pour l'exercice 1980 :

$$4.903.846 \times \frac{0,6}{100} = 29.423.$$

à l'Instruction n° 80-187 - M 31 - M 32
du 25 novembre 1980

**VERSEMENT D'AVANCES SUR AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT
EN SECTEUR LOCATIF**

(J. O. du 31 octobre 1980)

LE MINISTRE DU BUDGET, LE MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE, LE MINISTRE DE LA SANTÉ
ET DE LA SÉCURITÉ SOCIALE ET LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment l'article R. 351-27;

Vu l'avis du conseil d'administration de la Caisse nationale des allocations familiales;

Vu l'avis du Conseil national de l'aide personnalisée au logement,

ARRÊTENT :

ARTICLE PREMIER. — Les organismes payeurs sont tenus de verser les avances prévues par l'article R. 351-27 du Code de la construction et de l'habitation dans les cas et selon les conditions définis ci-après.

ART. 2. — Lors de la mise en service d'un programme de logements faisant l'objet d'une convention ouvrant droit à l'aide personnalisée ou de l'entrée en vigueur d'une convention portant sur un programme de logements existants, l'organisme payeur verse au bailleur à sa demande une avance globale, calculée selon des modalités définies par accord conclu entre l'organisme payeur et le bailleur. Cet accord précise également les modalités de remboursement de l'avance ainsi que celles de son éventuel réajustement en cas de renouvellement.

L'avance globale est renouvelable au plus trois fois. Le montant de l'avance renouvelée est égal au montant de l'avance initiale, déduction faite d'un abattement tenant compte du nombre de dossiers de demande d'aide personnalisée qui ont été liquidés et qui ont donné lieu à notification d'ouverture du droit et à versement par l'organisme payeur.

Sans préjudice de l'article 3, l'avance est remboursée à la fin du mois qui suit le mois au titre duquel elle a été versée.

Ces dispositions sont applicables lorsque le bailleur est un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte, une filiale de société d'économie mixte ou une société filiale de la Caisse des dépôts et consignations.

ART. 3. — Dans le cas prévu à l'article 2, le bailleur, sous sa propre responsabilité, déduit du loyer et des charges dus par chaque locataire concerné une avance sur aide personnalisée. Si la somme des déductions ainsi effectuées est inférieure à l'avance globale perçue par le bailleur au titre du même mois, celui-ci rembourse immédiatement la différence à l'organisme payeur.

Le bailleur est tenu de régulariser la situation de chaque locataire concerné dès la première échéance de loyer au titre de laquelle l'aide personnalisée lui est notifiée et versée par l'organisme payeur.

ART. 4. — Lorsque, pour des raisons accidentelles tenant à son fonctionnement interne, l'organisme payeur n'est pas en mesure d'effectuer le versement de l'aide personnalisée due au titre d'un mois considéré aux locataires d'un programme conventionné qui en bénéficient, il verse au bailleur, sous forme d'avance, les montants d'aides personnalisées perçues par ce dernier au titre du mois précédent pour le compte des bénéficiaires concernés.

Le montant de l'avance correspond au total des aides personnalisées versées le mois précédent. L'avance est renouvelable.

ART. 5. — Dans le cas prévu à l'article 4, l'organisme payeur procède à la régularisation de l'avance dès qu'il est en mesure de reprendre les versements d'aide personnalisée.

I. En ce qui concerne les bénéficiaires dont l'aide personnalisée fait l'objet d'une modification prenant effet au cours du mois de versement de l'avance, l'organisme payeur adresse au bailleur un état faisant apparaître la différence entre la somme des aides personnalisées dues aux bénéficiaires concernés et le montant de l'avance.

Dans le cas contraire, l'organisme payeur avise le bailleur que la somme déduite du loyer et des charges lors de l'échéance de loyer correspondant au mois de versement de l'avance est définitivement acquise aux bénéficiaires concernés.

II. Lorsque la somme des aides personnalisées dues aux bénéficiaires au titre du mois de versement de l'avance est inférieure au montant de l'avance, le bailleur rembourse le solde à l'organisme payeur dès réception de l'état précité.

Dans le cas contraire, l'organisme payeur règle le solde au bailleur par un paiement global distinct du versement mensuel d'aide personnalisée.

III. Le bailleur est tenu de régulariser la situation de chaque locataire concerné dès l'échéance de loyer correspondant au mois au titre duquel les versements d'aide personnalisée sont repris.

ART. 6. — L'arrêté du 20 mars 1978 relatif au versement d'avances sur aide personnalisée au logement en secteur locatif est abrogé.

ART. 7. — Le directeur du Budget, le directeur de la Construction, le directeur de la Sécurité sociale et le directeur des Affaires sociales au ministère de l'Agriculture sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 20 octobre 1980.

Le ministre de l'Environnement et du Cadre de vie,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet,

D. LÉGER.

Le ministre du Budget,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du Budget,

G. VIDAL.

Le ministre de la Santé et de la Sécurité sociale,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet,

H. ROUANET.

Le ministre de l'Agriculture,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur des Affaires sociales,

H.-P. CULAUD.

à l'Instruction n° 80-187 - M31 - M32
du 25 novembre 1980

AVENANT A LA CONVENTION

Entre :

Le Fonds national de l'habitation

et :

La Caisse nationale des allocations familiales;

La Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles.

Le Fonds national de l'habitation, représenté par le ministre de l'Environnement et du Cadre de vie, président du conseil de gestion,

et :

La Caisse nationale des allocations familiales, 63, boulevard Haussmann, Paris (8^e), représentée par M. Boisard, président du conseil d'administration,

La Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles, 8-10, rue d'Astorg, Paris (8^e), représentée par M. Laur, président du conseil d'administration,
sont convenus des termes de l'avenant à la convention du 25 août 1977 qui suit.

Les parties ci-dessus énumérées signataires du présent avenant sont désignées sous le terme de « parties signataires » et on entendra sous le terme de « caisses » :

- les caisses d'allocations familiales du régime général;
- les caisses de mutualité sociale agricole.

ARTICLE PREMIER. — § 1^{er}. Le présent avenant a pour objet de définir les règles de liquidation et de versement de l'aide personnalisée au logement selon la *procédure du tiers-payant, lorsque le bénéficiaire de l'aide est propriétaire du logement qu'il occupe.*

§ 2. La Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles s'engagent à tout mettre en œuvre pour que les caisses se conforment aux dispositions du présent avenant.

§ 3. Le Fonds national de l'habitation s'engage à tout mettre en œuvre pour faciliter la tâche des caisses, notamment dans leurs rapports avec les établissements habilités.

ART. 2. — Les caisses établissent une *notification* d'aide personnalisée au logement *lors de l'ouverture du droit, lors de toute modification de l'aide due ou du montant versé à l'établissement habilité, lors de la suspension ou de l'extinction du droit.*

La notification indique :

1° Le montant mensuel d'aide personnalisée dû au bénéficiaire à compter d'une date donnée : date d'effet de l'ouverture, de la modification, de la suspension ou de l'extinction du droit;

2° Le montant mensuel d'aide personnalisée versé pour le compte du bénéficiaire à l'établissement habilité à compter d'une échéance de prêt donnée.

La notification doit être adressée simultanément à l'établissement habilité et au bénéficiaire au moins cinq semaines avant la date d'échéance de prêt indiquée.

ART. 3. — Les caisses prennent en compte, pour l'émission des notifications et des virements, la date d'échéance de prêt, c'est-à-dire soit le 5, soit le 10, soit le 25 d'un mois donné.

Ces dates sont :

— soit les dates réelles d'échéance de prêt, lorsque l'établissement habilité ne tient pas de compte de trésorerie;

— soit les dates auxquelles sont rattachées fictivement les échéances de prêt en fonction de la période où elles se situent, lorsque l'établissement habilité tient un compte de trésorerie :

● à la date du 5 du mois n correspondent les échéances situées entre le 7 et le 11 du mois n ;

● à la date du 10 du mois n correspondent les échéances situées entre le 12 et le 26 du mois n ;

● à la date du 25 du mois n correspondent les échéances situées entre le 27 du mois n et le 6 du mois

$n + 1$.

ART. 4. — Les caisses effectuent le versement de l'aide personnalisée par virements interbancaires, établis selon les normes figurant en annexe au présent avenant.

Les caisses passent l'ordre de virement à l'une des trois dates suivantes déterminées en fonction de la date de l'échéance de prêt sur laquelle s'impute l'aide versée :

- le 25 du mois $n - 1$ pour les échéances de prêt du 5 du mois n ;
- le 5 du mois n pour les échéances de prêt du 10 du mois n ;
- le 15 du mois n pour les échéances de prêt du 25 du mois n .

Si la date du 25, du 5 ou du 15 à laquelle doit être passé l'ordre de virement n'est pas un jour ouvrable, la caisse doit passer cet ordre le premier jour ouvrable précédant ou suivant cette date, de sorte que le délai entre l'ordre de virement et la date d'échéance correspondante ne soit ni supérieur à dix jours calendaires ni inférieur à cinq jours calendaires.

ART. 5. — Les caisses calculent l'aide personnalisée mensuellement et la versent selon la même périodicité que le prêt sur lequel elle s'impute.

Lorsque la périodicité du prêt est mensuelle, le mois auquel se rapporte chaque versement d'aide personnalisée est le mois où se situe la date de l'échéance de prêt, même si l'ordre de virement se situe le mois précédent. (*Exemple* : l'aide personnalisée déduite de l'échéance de prêt du 5 du mois n et versée par un virement émis le 25 du mois $n - 1$ est l'aide personnalisée du mois n .)

Lorsque la périodicité du prêt est supérieure au mois, les mois auxquels se rapporte chaque versement d'aide personnalisée sont les mois correspondant à la période couverte par l'échéance de prêt, y compris le mois au cours duquel se situe la date de l'échéance de prêt. (*Exemple* : échéance trimestrielle, à terme échu, du 5 du mois n , les mois d'aide personnalisée versés sont n , $n - 1$ et $n - 2$.)

ART. 6. — *En cas de prêt unique*, lorsque la caisse constate, lors de l'émission de la notification, que le montant de l'aide personnalisée est supérieur au montant de l'échéance du prêt, elle procède suivant la même périodicité au versement de l'aide, d'une part à l'établissement habilité dans la limite du montant de l'échéance du prêt, *d'autre part au bénéficiaire du solde en résultant*.

ART. 7. — § 1^{er}. Il est procédé au recouvrement des indus auprès de l'établissement habilité par retenue sur l'aide personnalisée versée ultérieurement, dans la limite de 20 % du montant mensuel dû au bénéficiaire, jusqu'à concurrence de la somme qui a été indûment versée à l'établissement habilité.

§ 2. En cas d'extinction du droit ou lorsqu'il n'est pas procédé au versement de l'aide en application de l'article 11 de l'arrêté du 3 juillet 1978 relatif au calcul de l'aide personnalisée au logement, les caisses procèdent au recouvrement de l'indu directement auprès du bénéficiaire.

§ 3. Les caisses peuvent également procéder au recouvrement direct de l'indu si le bénéficiaire en fait la demande.

ART. 8. — Le Fonds national de l'habitation s'engage à intervenir pour que les établissements habilités informent les emprunteurs de ce que les dossiers de demande d'aide personnalisée doivent être déposés à la caisse deux mois avant le mois d'entrée dans les lieux ou le mois au cours duquel se situe la première échéance de prêt si l'emprunteur est déjà dans les lieux.

ART. 9. — Dans le cas où le dépôt du dossier complet à la caisse n'est pas intervenu deux mois avant le mois d'ouverture du droit, la caisse procède au versement direct de l'aide personnalisée au bénéficiaire jusqu'à ce qu'elle soit en mesure d'effectuer le versement de l'aide à l'établissement habilité dans les conditions prévues par le présent avenant.

ART. 10. — Le Fonds national de l'habitation s'engage à intervenir pour que les établissements habilités délivrent avant le 15 mai de chaque année les attestations relatives au paiement par le bénéficiaire de ses charges d'intérêt et d'amortissement de prêt.

ART. 11. — Chaque année, lors du renouvellement des droits, les caisses procèdent à la détermination des montants d'aide personnalisée dans un délai de quinze jours à partir de la date à laquelle elles ont eu connaissance des nouveaux éléments de calcul de l'aide et procèdent aux notifications et aux versements correspondants compte tenu des règles et des délais prévus aux articles 2 à 5 ci-dessus.

Afin d'éviter toute interruption de paiement, les caisses poursuivent les versements sur la base des notifications antérieures tant que le délai permettant aux établissements habilités de tenir compte du nouveau montant de l'aide conformément à l'article 2 ci-dessus ne sera pas écoulé.

ART. 12. — Les dispositions de la convention entre le Fonds national de l'habitation d'une part, la Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles d'autre part qui seraient contraires aux règles énoncées ci-dessus sont annulées.

ART. 13. — Le présent avenant prend effet le 1^{er} juillet 1978. Il est conclu pour toute la durée de la période de paiement s'étendant jusqu'au 30 juin 1979.

Les modalités de renouvellement et de révision sont celles prévues à l'article 28 de la convention entre le Fonds national de l'habitation d'une part, la Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles d'autre part.

Fait à Paris, le 27 juillet 1978.

*Le ministre de l'Environnement et du Cadre de vie,
président du conseil de gestion du Fonds national de l'habitation,*

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de la Construction,

J.-M. BLOCH-LAINÉ.

*Le président du conseil d'administration
de la Caisse nationale des allocations familiales,*

M. BOISARD.

Pour le président du conseil d'administration
de la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles :

Le directeur général,

M. MOREAU.

AVENANT A LA CONVENTION

Entre :

Le Fonds national de l'habitation,

et

La Caisse nationale des allocations familiales;

La Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles;

Le Fonds national de l'habitation représenté par le ministre de l'Environnement et du Cadre de vie, président du conseil de gestion,

et :

La Caisse nationale des allocations familiales, 23, rue Daviel, Paris (13^e), représentée par M. Boisard, président du conseil d'administration,

La Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles, 8-10, rue d'Astorg, Paris (8^e), représentée par M. Laur, président du conseil d'administration,

sont convenus des termes de l'avenant à la convention du 25 août 1977 qui suit :

Les parties ci-dessus énumérées signataires du présent avenant sont désignées sous le terme de parties signataires et on entendra sous le terme de « caisse » :

- les caisses d'allocations familiales;
- les caisses de mutualité sociale agricole.

ARTICLE PREMIER. — Le présent avenant a pour objet de définir les règles de liquidation et de versement de l'aide personnalisée au logement selon la procédure du tiers payant lorsque le bénéficiaire de l'aide est locataire du logement qu'il occupe.

ART. 2. — Pour l'application du présent avenant, les caisses, après avis du centre de traitement informatique auquel elles adhèrent le cas échéant, proposent aux bailleurs auxquels l'A.P.L. doit être versée ou à un groupe de bailleurs, un accord qui doit comporter les clauses-types figurant en annexe.

En cas de conclusion de l'accord, la caisse signataire en transmet copie dans un délai de quinze jours à compter de sa signature au Fonds national de l'habitation, à la Caisse nationale des allocations familiales ou à la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles selon le cas.

L'accord est applicable dès la date de prise d'effet qu'il prévoit. Toutefois, le président du Fonds national de l'habitation, après avis du conseil de gestion, et le président du conseil d'administration de la Caisse nationale des allocations familiales ou le président du Conseil central de la mutualité sociale agricole se réservent la possibilité d'émettre des observations conjointes.

En cas de non-renouvellement ou de résiliation de l'accord, la caisse signataire en avise le Fonds national de l'habitation et la Caisse nationale des allocations familiales ou la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles.

ART. 3. — La Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles s'engagent à tout mettre en œuvre pour que les caisses procèdent à la liquidation et au versement de l'A.P.L. conformément aux dispositions du présent avenant.

La Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles s'engagent à veiller à la correcte application du présent avenant et des accords mentionnés à l'article 2, en liaison avec le Fonds national de l'habitation.

ART. 4. — Le Fonds national de l'habitation s'engage à tout mettre en œuvre pour faciliter la tâche des caisses et à veiller à la correcte application des accords passés par les caisses avec les bailleurs, en vertu de l'article 2.

ART. 5. — Les caisses établissent une notification d'A.P.L. lors de l'ouverture du droit, lors de toute modification de l'aide due ou du montant versé aux bailleurs, lors de la suspension ou de l'extinction du droit.

La notification indique :

- 1° Le numéro de locataire du bénéficiaire;
- 2° L'identification de la caisse et le numéro d'allocataire du bénéficiaire;
- 3° Le montant mensuel d'A.P.L. dû au bénéficiaire à compter d'une date donnée : date d'effet de l'ouverture, de la modification, de la suspension ou de l'extinction du droit;
- 4° Le montant d'A.P.L. versé pour le compte du bénéficiaire au bailleur et le mois au cours duquel ce montant sera versé pour la première fois.

ART. 6. — Afin de permettre au bailleur de faire apparaître le montant de l'A.P.L. sur l'avis d'échéance de loyer, la notification doit lui parvenir au plus tard à une date limite fixée par l'accord prévu à l'article 2.

Elle est adressée simultanément au bénéficiaire.

Elle est valable à compter de la première échéance de loyer suivant cette date limite et jusqu'à ce qu'une nouvelle notification parvienne au bailleur dans les mêmes conditions.

ART. 7. — Afin d'assurer la concordance entre le montant d'A.P.L. déduit par le bailleur de la dépense de logement sur l'avis d'échéance de loyer et le montant de l'A.P.L. reçue par le bailleur, le montant d'A.P.L. versé doit toujours être conforme au centime près au montant indiqué sur la dernière notification parvenue au bailleur avant la date limite mentionnée à l'article 6.

ART. 8. — Les caisses effectuent le versement de l'A.P.L. mensuellement à terme échu. Elles adressent simultanément au bailleur un bordereau comportant le nom et le numéro de locataire de chaque bénéficiaire et le montant d'A.P.L. versé pour son compte. Elles versent globalement la somme des aides figurant sur le bordereau.

ART. 9. — Les rappels sont notifiés et versés au bailleur.

ART. 10. — § 1. Il est procédé au recouvrement des indus auprès du bailleur par retenue sur l'A.P.L. versée ultérieurement dans la limite de 20 % du montant mensuel dû, jusqu'à concurrence de la somme qui a été indûment versée pour le compte du bénéficiaire.

§ 2. Lorsqu'un rappel est dû au même bénéficiaire, la caisse, sous réserve du respect des dispositions de l'article 6, impute l'indu sur le rappel à concurrence de 100 % du montant du rappel et récupère, le cas échéant, le solde de l'indu selon la règle énoncée au paragraphe 1.

§ 3. En cas d'extinction du droit ou lorsqu'il n'est plus procédé au versement de l'A.P.L. en application de l'article 11 de l'arrêté relatif au calcul de l'A.P.L., il est procédé au recouvrement de l'indu directement auprès du bénéficiaire.

§ 4. En cas de départ d'un locataire pour le compte duquel une somme d'A.P.L. a été indûment versée au bailleur du logement quitté, l'organisme payeur procède au recouvrement de l'indu dans les conditions suivantes :

Si l'intéressé bénéficie de l'A.P.L. au titre de son nouveau logement, l'indu est recouvré, soit auprès du nouveau bailleur si le bénéficiaire est locataire, soit auprès de l'établissement habilité si le bénéficiaire est propriétaire du nouveau logement, soit directement auprès du bénéficiaire, qu'il soit locataire ou propriétaire si l'A.P.L. n'est pas versée selon la procédure du tiers payant pendant la période de recouvrement de l'indu.

Dans tous les cas, l'indu est recouvré, à concurrence du montant qui a été déduit par le bailleur du logement quitté de la dépense de logement due par l'intéressé au titre de ce logement, par retenue sur l'A.P.L. versée ultérieurement dans la limite de 20 % de son montant mensuel.

Si tout ou partie de l'indu n'a pas été déduit par le bailleur du logement quitté de la dépense de logement due par l'intéressé au titre de ce logement, le montant est récupéré auprès du bailleur du logement quitté dans son intégralité, en une seule fois.

§ 5. Les caisses peuvent procéder au recouvrement direct de l'indu auprès du bénéficiaire s'il en fait la demande.

ART. 11. — Les dispositions de la convention entre le Fonds national de l'habitation d'une part, la Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles d'autre part, qui seraient contraires aux règles énoncées ci-dessus sont annulées.

ART. 12. — Le présent avenant prend effet le 15 septembre 1980. Il est conclu pour toute la durée de la période de paiement s'étendant jusqu'au 30 juin 1981.

Les modalités de renouvellement et de révision sont celles prévues à l'article 28 de la convention entre le Fonds national de l'habitation d'une part, la Caisse nationale des allocations familiales et la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles d'autre part.

Fait à Paris, le 13 août 1980.

*Le président du conseil d'administration
de la Caisse nationale des allocations familiales,*

P. BOISARD.

*Le ministre de l'Environnement et du Cadre de vie,
président du conseil de gestion du Fonds national de l'habitation,*

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de la Construction,

G. MERCADAL.

*Le président du conseil d'administration
de la Caisse centrale d'allocations familiales mutuelles agricoles,*

M. LAUR.

ANNEXE RELATIVE AUX ACCORDS PASSÉS ENTRE LES CAISSES ET LES BAILLEURS

A. Clauses obligatoires

1° Le bailleur aide en tant que de besoin les locataires ou candidats locataires à constituer leurs dossiers de demande d'A.P.L.

Il s'engage à mettre tout en œuvre pour que les dossiers complets des demandeurs parviennent à la caisse avant le nième jour ouvré du mois d'effet du bail, de l'engagement de location ou du nouveau loyer.

2° La date limite de transmission des notifications au bailleur est le nième jour ouvré du mois de versement de l'A.P.L. notifié.

3° Dans la mesure où la caisse a reçu le dossier complet avant la date fixée au 1°, elle s'engage à tout mettre en œuvre pour faire parvenir la notification afférente au mois d'ouverture du droit avant la date fixée au 2°.

4° La caisse effectue le versement de l'A.P.L. à compter du nième et au plus tard le nième jour ouvré du mois.

5° Le présent accord prend effet le Il est conclu pour une période de Il est renouvelable par tacite reconduction.

6° Le présent accord peut être résilié à l'initiative de chacune des parties sous réserve d'un préavis de trois mois.

B. Clauses facultatives

7° La date limite de transmission à la caisse des attestations de loyer nécessaires au renouvellement du droit est le nième jour ouvré du mois de

8° La caisse effectue le versement des rappels les du mois.

9° Lors du renouvellement des droits, le bailleur s'engage à faire savoir à chaque locataire qu'à défaut de transmettre les pièces nécessaires à la caisse, il sera contraint de régler la totalité du loyer et des charges à compter d'une date donnée.

C. Clauses particulières

Clauses concernant les accords passés entre les caisses et les organismes d'H.L.M. ou les sociétés d'économie mixte ou filiales de société d'économie mixte ou filiales de la Caisse des dépôts et consignations.

10° Dans le cas prévu par l'article 2 de l'arrêté relatif au versement d'avances sur A.P.L. en secteur locatif, l'avance globale est calculée selon les modalités définies ci-après.

11° Dans le cas prévu à l'article 2 de l'arrêté relatif au versement d'avances sur A.P.L. en secteur locatif, le remboursement de l'avance globale est effectué selon les modalités définies ci-après.

à l'instruction n° 80-187 - M31 - M32
du 29 novembre 1980

FONDS NATIONAL
DE L'HABITATION
(F.N.H.)

Le 18 mars 1980.

DIRECTIVE N° 1 MODIFIÉE
relative à la Commission départementale de l'A.P.L. (C.D.A.P.L.)

La présente directive a pour objet d'expliciter et de développer les termes des articles L. 351-14, R. 351-30, R. 351-37 et R. 351-47 à R. 351-54 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.).

1° DES RECOURS GRACIEUX.

L'article R. 351-47 *a* du C.C.H. prévoit que la C.D.A.P.L. examine les recours engagés contre les décisions des organismes payeurs.

Il est rappelé que, pour former un recours contre la décision de l'organisme payeur, le requérant doit avoir un rapport direct et personnel avec la décision. Ainsi, seul le bénéficiaire peut former un recours contre cette décision, à l'exclusion des tiers et notamment des établissements habilités et des bailleurs.

a. Du délai de saisine.

La date limite de saisine de la C.D.A.P.L. est fixée à deux mois (art. L. 351-14 du C.C.H.), après la notification de la décision à l'intéressé.

Le délai de recours part quatre jours après la date mentionnée sur la notification. Il se compte en mois, de quantième à quantième, quel que soit le nombre de jours dans le mois. Par exemple, si la décision est notifiée le 2 février, le délai commencera à courir le 6 février, les deux mois s'achevant le 6 avril inclus.

Si le dernier jour du délai de recours est un samedi, ou un dimanche, ou un jour férié ou chômé, le recours introduit le premier jour ouvrable suivant est encore recevable.

A l'expiration du délai, tout recours devant la C.D.A.P.L. est irrecevable.

En application de l'article R. 351-49 du C.C.H., la notification du montant de l'A.P.L. doit clairement indiquer que :

- passé le délai de deux mois, le recours n'est plus recevable;
- ce délai commence à courir quatre jours après la date mentionnée sur la notification.

Important. — De même, doit être mentionné le délai au terme duquel la C.D.A.P.L. doit faire connaître sa décision (cf. c) ainsi que l'adresse du secrétariat de la C.D.A.P.L. compétente pour examiner le recours (direction départementale de l'Équipement).

b. De la forme du recours.

Le requérant ne peut intenter une action contentieuse contre la décision en cause sans avoir préalablement saisi la C.D.A.P.L.

En effet, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, l'article L. 351-14 du C.C.H. exclut tout recours direct devant une juridiction administrative. Le requérant doit, dans sa requête adressée à la C.D.A.P.L. et conformément à l'article R. 351-50 du C.C.H., joindre un exposé des faits et des moyens, c'est-à-dire motiver son recours, et un exemplaire de la décision contestée. Les recours sont, soit adressés à la C.D.A.P.L. par lettre sur papier libre envoyée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, soit remise contre récépissé au secrétariat de la C.D.A.P.L.

c. Du délai pour statuer.

L'article R. 351-53 du C.C.H., alinéas 2 et 3, fixe à la C.D.A.P.L. un délai de deux mois pour faire connaître sa décision. Le délai commence à courir au jour de la réception de la réclamation par la C.D.A.P.L. et non au jour de son envoi par le requérant. Mais si, après la réception de la réclamation, le requérant apporte des documents complémentaires venant à l'appui de sa demande, le délai ne court qu'à compter de la réception de ces documents.

Si, à l'expiration du délai, la C.D.A.P.L. n'a pas fait connaître sa décision, le recours est rejeté et le requérant peut intenter une action devant le tribunal administratif compétent. Une telle situation ne doit être que très exceptionnelle; la règle de principe est que tout recours doit faire l'objet d'une décision motivée de la part de la C.D.A.P.L.

d. De la procédure.

La C.D.A.P.L. ne délibère valablement que si quatre membres, dont le président, sont présents.

La présence du président est obligatoire puisque sa voix est prépondérante en cas de partage. Le préfet, président de la C.D.A.P.L., peut déléguer sa présidence au directeur départemental de l'Équipement ou à son représentant.

Lorsque la C.D.A.P.L. s'estime insuffisamment informée, elle peut demander tous les renseignements qu'elle estime utiles et faire procéder à une enquête. Elle peut également entendre le requérant.

La décision de la C.D.A.P.L. est notifiée au requérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception; cette notification devra indiquer la possibilité du recours contentieux devant le tribunal administratif compétent et le délai dans lequel le recours peut être intenté (deux mois à compter de la date du rejet du recours administratif devant la C.D.A.P.L., c'est-à-dire soit la date de réception de la notification de la décision de rejet, soit l'expiration des deux mois de silence de la C.D.A.P.L.). Copie de cette décision est adressée à la caisse dont relève l'intéressé.

Le recours devant la C.D.A.P.L. ne donne lieu à aucuns dépens.

e. Du caractère de la décision.

Le recours en lui-même n'a pas d'effet suspensif; la décision contestée de l'organisme payeur reste applicable tant que la C.D.A.P.L. ne s'est pas prononcée.

La décision de la C.D.A.P.L. a un caractère exécutoire. L'organisme payeur doit prendre les mesures nécessaires à l'application de cette décision et régulariser la situation du requérant dans les plus brefs délais.

f. Des recours pour remise de dettes.

Selon l'article R. 351-37, alinéa 2, du C.C.H., le F.N.H. qui est habilité à se prononcer sur les demandes de remises de dettes formulées par les bénéficiaires de l'A.P.L., peut déléguer cette compétence aux C.D.A.P.L.

Par ailleurs, l'article 20 de la convention conclue entre le F.N.H., la C.N.A.F. et la C.C.A.F.M.A., prévoit que les caisses pourront recevoir délégation de la C.D.A.P.L. pour accorder des remises de dettes, dans la limite d'un certain plafond.

En application de ces dispositions, il est décidé que :

- les C.D.A.P.L. reçoivent délégation du F.N.H. pour se prononcer sur les demandes de remises de dettes;
- les C.D.A.P.L. peuvent accorder subdélégation de cette compétence aux caisses pour les demandes de remises de dettes inférieures ou égales à 2.000 F.

Les caisses doivent rendre compte, tous les trois mois, à la C.D.A.P.L., des remises de dettes effectuées par elles, en fournissant un état détaillé.

La C.D.A.P.L. adresse tous les six mois au F.N.H. un état global des remises de dettes accordées au niveau du département en faisant apparaître les motifs des trop-perçus d'A.P.L. (erreurs des caisses, fausses déclarations, changements de situation...).

2° DE LA C.D.A.P.L. EN TANT QU'INSTANCE DE CONCERTATION.

Dans cette formation, la C.D.A.P.L. examine toutes les questions relatives à la mise en place de l'A.P.L. et se penche sur les problèmes rencontrés au niveau local.

Il appartient au préfet de fixer les conditions dans lesquelles la C.D.A.P.L., instance de concertation, fonctionnera. L'article R. 351-54 du C.C.H. laisse au préfet un large pouvoir d'appréciation quant à la composition de la C.D.A.P.L., l'objectif à atteindre étant d'en faire une instance dont la représentativité ne soit pas contestable.

C'est ainsi qu'en fonction du parc immobilier du département, pourront figurer, à côté des représentants des bailleurs et des établissements habilités prévus par le décret, ceux des établissements prêteurs autres qu'habilités, des promoteurs sociaux, des copropriétaires, des usagers autres que ceux désignés pour participer à la formation contentieuse de la C.D.A.P.L. Cette liste n'est pas limitative et peut être étendue à tout interlocuteur intéressé par les problèmes de logement et par la réforme, dont la collaboration peut être utile aux travaux de la commission.

L'intérêt de la C.D.A.P.L. devra porter, tout particulièrement lors de la mise en place de la réforme, sur les questions relatives à l'adéquation et l'efficacité des procédures, notamment celles du tiers payant. Pour ce faire, elle devra s'attacher à régler les relations, au niveau local, entre les bailleurs et établissements habilités et les organismes payeurs.

Pour promouvoir les contacts indispensables entre ces différents intervenants, des sous-commissions pourront être créés au sein de la C.D.A.P.L., afin notamment de permettre des échanges d'information sur l'évolution prévisible du nombre des bénéficiaires dans le département.

Les délibérations de la C.D.A.P.L. qui ont abouti à un avis au niveau de principes généraux doivent être portées à la connaissance du F.N.H. dans le délai le plus court possible.

3° DES AVIS ÉMIS PAR LA C.D.A.P.L. EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 351-30 DU C.C.H.

L'article R. 351-30 du C.C.H. prévoit que la C.D.A.P.L., dans la formation prévue par l'article R. 351-54, apprécie la validité des preuves produites par le bailleur ou l'établissement habilité en cas de non-paiement total ou partiel de la part du loyer ou des charges de prêt restant à la charge du bénéficiaire de l'A.P.L. La procédure s'applique seulement aux impayés survenus depuis l'ouverture du droit à l'A.P.L. du locataire ou de l'emprunteur défaillant.

La C.D.A.P.L. peut déléguer cette compétence à une sous-commission constituée en son sein, qui doit lui rendre compte des avis qu'elle a émis lors de chaque réunion plénière.

Il appartient soit au bailleur, soit à l'établissement habilité, soit à la caution légalement subrogée à l'établissement habilité de saisir la C.D.A.P.

La saisine doit intervenir :

— lorsque le bénéficiaire est un locataire, dans les deux mois qui suivent la troisième échéance de loyer consécutive impayée;

— lorsque le bénéficiaire est un propriétaire occupant, soit dans le mois qui suit la deuxième échéance de prêts consécutive impayée en cas de périodicité trimestrielle, soit dans les deux mois qui suivent la troisième échéance de prêt consécutive impayée en cas de périodicité mensuelle.

Ces termes doivent s'entendre comme définissant la période de retard à l'issue de laquelle la saisine de la C.D.A.P.L. doit intervenir, et non un montant cumulé d'impayés.

Simultanément, le bailleur ou l'établissement habilité doit aviser l'organisme payeur de l'A.P.L. de l'existence de l'impayé.

Le bailleur ou l'établissement habilité doit justifier devant la C.D.A.P.L. qu'il a mis en œuvre les moyens nécessaires au recouvrement de la créance.

Il adresse ou dépose au secrétariat de la C.D.A.P.L. (D.D.E.) une lettre accompagnée de pièces permettant de porter à la connaissance de la commission les démarches qu'il a effectuées. Il doit fournir au moins des photocopies des lettres de rappel ou d'avis de poursuite qu'il a envoyées au débiteur. S'il utilise une procédure de relance automatique, il peut fournir :

— lorsqu'il saisit la C.D.A.P.L. pour la première fois, un dossier type comportant les modèles de lettres de rappel ou d'avis de poursuite et le calendrier selon lequel ces lettres sont envoyées;

— lors de chaque saisine, une lettre attestant que dans le cas particulier les démarches indiquées par le dossier type ont été effectuées selon le calendrier prévu et précisant le montant de l'échéance due hors A.P.L., la date de la première échéance impayée, la somme impayée à chaque échéance et, pour les établissements habilités, la nature du prêt.

Sauf si elle a été informée de la régularisation de la situation (voir *infra*) avant la date fixée pour sa réunion, la C.D.A.P.L. doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle a été saisie. Ce délai est interrompu si le secrétariat demande des informations ou des justifications complémentaires au bailleur ou à l'établissement habilité.

Au vu du dossier qui lui est présenté, la C.D.A.P.L. émet un avis sur la diligence apportée par le bailleur ou l'établissement habilité dans le recouvrement de la créance. Pour se prononcer elle ne doit prendre en considération que les documents fournis par le bailleur ou l'établissement habilité; elle n'a pas à statuer sur le motif de l'impayé.

L'avis émis par la C.D.A.P.L. entraîne :

— soit la suspension du versement de l'A.P.L.; l'organisme payeur suspend le paiement à compter du premier jour du mois suivant l'émission de l'avis;

— soit la poursuite du versement de l'A.P.L. pendant un délai fixé par la C.D.A.P.L. et qui est au maximum de six mois à compter du premier jour du mois suivant l'émission de l'avis.

L'avis de la C.D.A.P.L. est reproduit sur un document normalisé conforme au modèle ci-joint et est adressé simultanément au bailleur ou à l'établissement habilité, à l'organisme payeur et au bénéficiaire.

La poursuite du versement de l'A.P.L. ne dispense pas le bailleur ou l'établissement habilité de poursuivre par tous moyens le recouvrement de la créance.

Au sens de la présente directive, la régularisation peut consister soit en une mise à jour complètement réalisée, soit en une convention de régularisation en une seule fois ou sous forme de plan d'apurement prévoyant le versement, à chaque échéance de loyer ou de prêt, d'un acompte sur le montant de l'impayé, dès lors que cette convention a reçu un commencement d'exécution.

Si au cours du délai fixé par la C.D.A.P.L. la situation est régularisée, le bailleur ou l'établissement habilité en informe immédiatement l'organisme payeur et la C.D.A.P.L. en précisant les modalités de la régularisation.

Si au terme de ce délai la situation n'a pas été régularisée et que l'organisme payeur n'en a pas été averti, il suspend le versement de l'A.P.L. à compter du premier jour du mois suivant le terme du délai précité.

Si la date du 1^{er} juillet se situe soit entre la saisine de la C.D.A.P.L. et la date d'effet de l'avis entraînant la suspension, soit pendant le délai de poursuite de versement de l'A.P.L., l'organisme payeur renouvelle le droit dans les conditions de droit commun. Dans ce cas, l'attestation relative au paiement du loyer ou des charges de prêt n'est pas exigée.

Conséquences de la suspension de l'A.P.L. :

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les deux cas de suspension de l'A.P.L. qui viennent d'être définis, soit à partir de l'avis de la C.D.A.P.L., soit à l'issue du délai de poursuite du versement.

Si la situation du locataire ou de l'emprunteur est régularisée postérieurement à la suspension, le bailleur ou l'établissement habilité en informe immédiatement l'organisme payeur de l'A.P.L. et la C.D.A.P.L. en précisant les modalités de régularisation.

Les droits de l'intéressé sont rétablis avec effet rétroactif au jour de la suspension de l'A.P.L., sous réserve que les conditions d'octroi de l'aide soient toujours remplies et dans la limite du délai de prescription de deux ans prévu par l'article L. 351-11 du Code de la construction et de l'habitation.

L'organisme payeur reprend le versement de l'A.P.L. le plus rapidement possible, compte tenu des délais de notification préalable. Il verse soit directement à l'emprunteur, soit au bailleur pour le compte du locataire, le rappel afférent aux périodes pendant lesquelles le versement de l'A.P.L. a été suspendu et qui sont comprises dans le délai de prescription de deux ans précité.

Dans le cas où la régularisation consiste en une convention de régularisation sous forme de plan d'apurement, toute défaillance du bénéficiaire dans l'exécution de cette convention doit être immédiatement signalée à la C.D.A.P.L. et à l'organisme payeur; la C.D.A.P.L. se prononce dans les conditions fixées ci-dessus.

A l'issue du délai de prescription de deux ans prévu par l'article L. 351-11 du C.C.H. à compter de la défaillance du bénéficiaire, si celui-ci n'a pas régularisé sa situation, l'organisme payeur est habilité à procéder auprès du bénéficiaire à la récupération de la somme correspondant à l'A.P.L. versée entre la défaillance dudit bénéficiaire et la suspension de l'A.P.L. Le bénéficiaire peut solliciter une remise de dettes qui sera examinée par la C.D.A.P.L. dans la formation prévue par l'article R. 351-48 du C.C.H. ou par l'organisme payeur si ce dernier a reçu délégation de la C.D.A.P.L.

*Le président du Fonds national de l'habitation,
L'administrateur civil,
chef du service de l'Habitat,*

J.-P. DUPORT.

MODÈLE-TYPE DE L'AVIS DE LA C.D.A.P.L.

La C.D.A.P.L. de — *mon département* — saisie par — *nom et adresse du bailleur ou de l'établissement habilité* — à la suite du non-paiement de la part de loyer ou d'échéance de prêt restant à la charge de M. — *nom, locataire ou propriétaire occupant (établissement(s) prêteur(s), numéro(s) du prêt), adresse, numéro du logement, numéro d'inscription du bénéficiaire et identification de l'organisme payeur* —, a, en sa séance du — *date* — émis l'avis :

Que les preuves apportées par le bailleur ou l'établissement habilité :

- ne justifient pas qu'il a tenté par tous moyens de recouvrer sa créance;
- justifient qu'il a tenté par tous moyens de recouvrer sa créance.

En conséquence le versement de l'A.P.L. :

- est suspendu à compter du (date) ;
- est poursuivi.

Si à la date du _____ la situation du bénéficiaire n'a pas été régularisée, le versement de l'A.P.L. est suspendu à compter du premier jour du mois suivant.