



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Domaine public et domaine privé

Question écrite n° 3891

Texte de la question

M Christine Boutin demande à M le secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'intérieur, chargé des collectivités territoriales, si une commune ou un centre communal d'action sociale possédant un patrimoine immobilier à usage locatif situé sur le territoire d'une autre commune et ne disposant pas de service qualifié en matière d'administration immobilière peut confier la gestion complète de ces biens à un administrateur agréé du secteur privé, étant entendu qu'entrent dans le cadre de sa gestion la perception directe des loyers et le règlement de l'ensemble des dépenses de fonctionnement incombant au propriétaire.

Texte de la réponse

Reponse. - La gestion ou l'administration d'un immeuble est le fait de percevoir les revenus de cet immeuble et d'en assurer l'entretien, la conservation et l'amélioration, dans le cadre fixé par les lois et règlements, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui. En ce qui concerne les communes, la gestion des biens leur appartenant implique, par conséquent, le maintien des deniers publics, dans lequel, en dehors du receveur chargé du recouvrement des recettes et du paiement des dépenses, nul ne peut s'ingérer sans autorisation légale sous peine d'être déclaré comptable de fait, ce qui constitue un délit (art 60-1 de la loi du 23 février 1963, art 258 du code pénal). Si les agents immobiliers ne bénéficient pas de l'autorisation précitée, le législateur a donné compétence aux organismes publics d'habitations à loyer modéré (offices publics d'HLM et offices publics d'aménagement et de construction) pour gérer le patrimoine immobilier des collectivités locales, dans la mesure où il s'agit d'immeubles à usage principal d'habitation (art L 421-1, L 421-4, R 421-4 et R 421-51 du code de la construction et de l'habitation). Il convient de préciser en outre que les offices publics d'HLM et les offices publics d'aménagement et de construction ont la possibilité, sous certaines conditions, d'exercer leurs compétences au-delà de leurs limites territoriales traditionnelles : pour les offices publics d'HLM communaux ou rattachés à des établissements publics groupant des collectivités locales et pour les offices publics d'HLM départementaux, cette extension des compétences territoriales est soumise à une autorisation administrative (art R 421-52 du code de la construction et de l'habitation) ; pour les offices publics d'aménagement et de construction, l'extension de compétences territoriales intervient après accord de la commune d'implantation de l'opération (art R 421-6 du même code). Ces dispositions peuvent permettre de répondre, le cas échéant, aux besoins des localités situées dans des départements peu ou non pourvus en organismes publics d'habitations à loyer modéré. Il convient également de préciser que, s'il s'agit de logements pour familles nombreuses répondant aux conditions de l'article L 411-1 du code de la construction et de l'habitation, construits par les communes ou par un organisme d'habitations à loyer modéré pour le compte de celles-ci, ces habitations doivent être obligatoirement gérées par des organismes d'HLM : offices publics d'HLM, offices publics d'aménagement et de construction ou sociétés anonymes d'HLM (art L 432-1 du code de la construction et de l'habitation). Enfin, dans l'hypothèse où il ne serait pas possible pour les organismes précités d'assumer la gestion du patrimoine immobilier des communes, notamment en zones rurales, ou l'éloignement géographique s'avérerait trop important, il pourrait être admis de faire appel au concours d'une personne du secteur privé, tel un agent immobilier, à la stricte condition que les titres de recettes et les mandats de paiement soient signés par le maire, ordonnateur, et que l'encaissement des

recettes ainsi que le paiement des dépenses soient effectuées exclusivement par le receveur de la commune, seul habilité au maniement des deniers publics. Une dernière solution pourrait consister à créer une régie d'avances et de recettes dont le titulaire pourrait être éventuellement une personne privée, dans les conditions fixées par le décret n° 64-486 du 28 mai 1964 et par l'instruction interministérielle de janvier 1975 sur les régies des collectivités et établissements publics locaux.

Données clés

Auteur : [Mme Boutin Christine](#)

Circonscription : - Union du Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3891

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : collectivités territoriales

Ministère attributaire : collectivités territoriales

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 octobre 1988, page 2854