

## INSTRUCTION

N° 07-036-M31 du 6 août 2007

NOR : BUD R 07 00036 J

Texte publié au **Bulletin Officiel de la Comptabilité Publique**

### INSTRUCTION SUR LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

#### ANALYSE

Diffusion de la circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007  
relative aux offices publics de l'habitat

Date d'application : 06/08/2007

#### MOTS-CLÉS

COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ; OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ;  
OFFICE PUBLIC D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ ; OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION ;  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC À CARACTÈRE INDUSTRIEL ET COMMERCIAL ;  
STATUT ; GESTION

#### DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

#### DOCUMENTS À ABROGER

Néant

#### DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGP	TPG	RF	T										

*DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE*

*5<sup>ème</sup> Sous-direction - Bureau 5B*

## SOMMAIRE

- 1. LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT DISPOSENT D'UNE LIBERTÉ DE CHOIX DE LEUR RÉGIME FINANCIER ET COMPTABLE.....3**
- 2. À TERME, LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT SOUMIS AUX RÈGLES DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE SERONT GÉRÉS EXCLUSIVEMENT PAR DES COMPTABLES DIRECTS DU TRÉSOR.....4**

## LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE N° 1 : Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat (NOR : SOCX0600206R - JO du 2 février 2007) ..... 5
- ANNEXE N° 2 : Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat (NOR : SOCX0600206P - JO du 2 février 2007) ..... 20
- ANNEXE N° 3 : Circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007 relative aux offices publics de l'habitat..... 26

La présente instruction a pour objet de porter à la connaissance du réseau du Trésor public, les dispositions de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 (cf. annexe 1 de la présente instruction) et de la circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007 commentant le nouveau statut des offices publics de l'habitat (cf. annexe 3).

En vertu de l'article 49 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 assure la transformation immédiate en offices publics de l'habitat (OPH), des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et des offices d'aménagement et de construction (OPAC) préexistants.

L'article 16 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, ratifie l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat. Ce même article apporte des précisions quant au statut du directeur général d'OPH (article L. 421-12 du Code de la construction et de l'habitation), ainsi que sur les agents non titulaires en contrat à durée indéterminée souhaitant bénéficier du statut de salarié au titre de leur droit d'option (article 9-III de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007).

Le rapport au Président de la République (cf. annexe 2) et la circulaire de la DGUHC et de la DGCP commentent les dispositions de cette ordonnance, à compléter par plusieurs décrets d'application devant être publiés d'ici fin 2007.

## **1. LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT DISPOSENT D'UNE LIBERTÉ DE CHOIX DE LEUR RÉGIME FINANCIER ET COMPTABLE**

Les OPH bénéficient, en matière de gestion financière et comptable, d'une liberté de choix entre les règles applicables aux entreprises de commerce et celles de la comptabilité publique. Le choix du régime financier et comptable relève d'une délibération du conseil d'administration, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État à publier prochainement. Le choix du régime financier et comptable applicable à l'OPH est réversible et non limité dans le temps.

Ce changement de statut opéré par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 n'impose nullement à chaque OPH de délibérer pour confirmer le choix de son régime comptable. Les offices gérés en comptabilité publique avant la transformation statutaire demeurent ainsi de droit sous ce régime.

Une délibération n'est nécessaire que si l'office exprime sa volonté de changer de régime comptable. Dans ce dernier cas, l'office devra cependant attendre la publication de l'un des décrets d'application précités pour délibérer en ce sens.

Une plaquette, intitulée « *L'offre de services du Trésor public aux offices publics de l'habitat* », a été diffusée dans le réseau et peut être téléchargée sur Magellan<sup>1</sup>. Il s'agit là d'un outil de communication permettant aux comptables concernés d'expliquer les atouts de la gestion en comptabilité publique aux dirigeants d'offices s'interrogeant sur le choix de leur régime comptable.

---

<sup>1</sup> <http://magellan/communication/themes/SPL/TP-OPH.pdf>

## **2. À TERME, LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT SOUMIS AUX RÈGLES DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE SERONT GÉRÉS EXCLUSIVEMENT PAR DES COMPTABLES DIRECTS DU TRÉSOR**

Cette transformation juridique des offices n'affecte pas la compétence des comptables publics des anciens OPHLM et OPAC qui continuent d'exercer normalement leurs fonctions. Les comptables directs du Trésor et les comptables spéciaux des OPH en comptabilité publique continuent ainsi d'exercer leurs fonctions après l'entrée en vigueur de l'ordonnance, sans nécessité d'un nouvel acte de nomination.

Les comptables spéciaux, nommés en application des articles L. 421-1-2 et L. 421-6 du Code de la construction et de l'habitation dans la rédaction antérieure à la présente ordonnance peuvent exercer leurs fonctions jusqu'au 31 décembre 2012 au plus tard.

Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, tous les OPH soumis aux règles de la comptabilité publique seront gérés par un comptable direct du Trésor.

Dès à présent, s'agissant des recettes spéciales, il est nécessaire de prévoir des dispositifs adaptés à chaque situation pour offrir aux ordonnateurs concernés les meilleures solutions pour continuer à gérer leur office selon les règles de la comptabilité publique.

Dans un premier temps et compte tenu des coûts indirects, il conviendra d'examiner les conditions de remplacement du receveur par un comptable direct, cette opération pouvant être programmée dans le temps (à la fin d'un détachement ou au départ du receveur avant fin 2012, par exemple).

Toute éventuelle difficulté d'application des présentes dispositions pourra être portée à la connaissance de la Direction générale sous le timbre du bureau 5B.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Pour le Directeur Général de la Comptabilité Publique

LE CHEF DE SERVICE

ALBAN AUCOIN

ANNEXE N° 1 : Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat (NOR : SOCX0600206R - JO du 2 février 2007)

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code des juridictions financières ;

Vu le code du travail ;

Vu la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux obligations des locataires et des bailleurs ;

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

Vu la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville ;

Vu la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ;

Vu la loi de finances pour 2003 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) ;

Vu la loi n° 2004-1485 du 30 novembre 2004 de finances rectificative pour 2004 ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, notamment son article 49 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la fonction publique territoriale en date du 6 avril 2005 et du 25 octobre 2006 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des administrations parisiennes en date du 8 novembre 2006 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des chambres régionales des comptes en date du 7 juillet 2005 et du 4 octobre 2006 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré en date du 6 octobre 2006 ;

Le Conseil d'État entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

**TITRE I<sup>er</sup> - DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION**

**Article 1**

Le chapitre Ier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Chapitre Ier - Offices publics de l'habitat*

## ANNEXE N° 1 (suite)

## « Section 1 - Dispositions générales

« **Art. L. 421-1.** - Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.

« Ils ont pour objet :

« 1° De réaliser, principalement en vue de la location, des opérations répondant aux conditions prévues par les articles L. 351-2 et L. 411-1 et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ;

« 2° De réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations ;

« 3° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes relevant des deux premiers secteurs locatifs définis par l'article 37 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 ou à des organismes sans but lucratif ou à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété. Ils peuvent également gérer, en qualité de syndics de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

« 4° De réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation. Ils peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ;

« 5° De réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en oeuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville ;

« 6° D'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété ;

« 7° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

« 8° D'acquérir et donner en location à des organismes agréés par arrêté du préfet des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ;

« 9° De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou à des personnes morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article L. 631-11 ;

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 10° De souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles ;

« 11° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants.

« Un décret en Conseil d'État précise les attributions des offices publics de l'habitat et détermine les modalités de leur fonctionnement.

« **Art. L. 421-2.** - Les offices publics de l'habitat peuvent également souscrire ou acquérir :

« 1° Des parts ou actions émises par des sociétés d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte d'aménagement, de construction et de gestion de logements sociaux et des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré ;

« 2° Des parts dans le capital de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété régies par les articles L. 215-1 à L. 215-10 ;

« 3° Des parts de sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

« **Art. L. 421-3.** - Les offices publics de l'habitat peuvent, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services :

« 1° Pour le compte de l'État, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat ;

« 2° Réaliser pour le compte d'autres organismes d'habitations à loyer modéré des prestations de services pour des missions entrant dans l'objet social et la compétence territoriale de ces organismes et des organismes prestataires ;

« 3° Être syndic de copropriété ou administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

« 4° Réaliser, dans des conditions précisées par décret, pour le compte d'associations ou d'organismes agréés dans le domaine du logement social, des prestations de services pour des opérations ou des actions de nature à favoriser l'insertion sociale des personnes et la mixité urbaine et sociale des villes ;

« 5° Avec l'accord du préfet et du maire de la commune d'implantation, gérer, en qualité d'administrateurs de biens, des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou être syndics de ces copropriétés. Dans ces mêmes copropriétés, lorsqu'elles font l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1, ils peuvent, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'État qui peuvent déroger aux règles applicables aux habitations à loyer modéré, acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement ;

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 6° Réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale, en assurant, le cas échéant, l'ensemble des tâches incombant au maître d'ouvrage. Un décret en Conseil d'État définit les conditions de financement de ces hébergements et la nature des organismes pour le compte desquels ils sont réalisés ;

« 7° Réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux pour les besoins d'un établissement public de santé ;

« 8° Réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

« **Art. L. 421-4.** - Les offices publics de l'habitat peuvent :

« 1° Prendre à bail des logements vacants pour les donner en sous-location à des personnes physiques dans les conditions fixées par les articles L. 444-1 et suivants ;

« 2° Réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues aux articles L. 261-1 à L. 261-22, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, des immeubles à usage principal d'habitation destinés à la location ;

« 3° Réaliser en vue de leur vente, dans les conditions prévues à l'article L. 261-3, pour le compte de personnes publiques ou privées, des immeubles à usage principal d'habitation dont ils peuvent provisoirement détenir l'usufruit selon les modalités définies aux articles L. 253-1 à L. 253-5 ;

« 4° Réaliser des prestations de service pour le compte de l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 précitée, ou des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État ;

« 5° Assurer la gérance des sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants.

« **Art. L. 421-5.** - L'activité des offices publics de l'habitat s'exerce sur le territoire de la région où se trouve la collectivité territoriale ou l'établissement public auquel ils sont rattachés.

« Ils peuvent également intervenir sur le territoire des départements limitrophes de cette région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

« **Art. L. 421-6.** - Les offices publics de l'habitat peuvent être rattachés :

« 1° À un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;

« 2° À un département ;

« 3° À une commune, dès lors qu'elle n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« Ces dispositions ne font pas obstacle à ce que, après la publication de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, un établissement public d'habitations à loyer modéré demeure, après sa transformation en office public de l'habitat, rattaché à un syndicat de communes ou à une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, s'il y était rattaché avant cette publication, ni à l'application du statut particulier de l'office interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines régi par le décret n° 67-1223 du 22 décembre 1967 relatif aux offices publics d'habitation à loyer modéré de la région parisienne.

« **Art. L. 421-7.** - Les offices publics de l'habitat sont créés par décret à la demande de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement et dissous dans les mêmes conditions, sauf dans le cas prévu à l'article L. 423-1 et lorsqu'ils sont parties à une fusion d'offices.

« Un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant. La fusion entraîne la dissolution sans liquidation des offices qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'office public de l'habitat bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération.

« Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de rattachement d'un office, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs offices sont prononcés par le préfet sur demande des organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics intéressés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

« *Section 2 - Administration des offices publics de l'habitat*

« **Art. L. 421-8.** - Le conseil d'administration de l'office est composé :

« 1° De membres représentant la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement, qu'ils désignent au sein de leur organe délibérant et parmi des personnalités qualifiées au regard des interventions de l'office dans le domaine des politiques de l'habitat ;

« 2° De personnalités qualifiées désignées par les institutions dont elles sont issues, parmi les caisses d'allocations familiales, l'union départementale des associations familiales du département du siège, les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège, les organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège ;

« 3° D'au moins un représentant d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;

« 4° De locataires représentant les locataires de l'office, élus par ces derniers dans les conditions prévues à l'article L. 421-9 ;

« 5° D'un représentant du comité d'entreprise de l'office, conformément à l'article L. 432-6 du code du travail, qui dispose d'une voix consultative.

« Les membres désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement disposent de la majorité des sièges. Les représentants des locataires disposent d'au moins un sixième des sièges.

« Le conseil d'administration élit en son sein un bureau auquel il peut donner délégation dans certaines matières. Le bureau est présidé par le président du conseil d'administration.

« Le préfet du département du siège de l'office est commissaire du Gouvernement.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article, en particulier les modalités selon lesquelles la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement détermine l'effectif total du conseil d'administration.

« **Art. L. 421-9.** - Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement.

« Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

« En cas de fusion de plusieurs offices publics de l'habitat, et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des offices ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration. À défaut, ces derniers sont désignés par le préfet.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

« **Art. L. 421-10.** - Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office.

« **Art. L. 421-11.** - Le président du conseil d'administration est élu par le conseil d'administration parmi les représentants désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement au sein de leur organe délibérant.

« **Art. L. 421-12.** - Le directeur général dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration.

« Dans les offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique, il est ordonnateur des dépenses et des recettes.

« **Art. L. 421-13.** - Tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé.

« **Art. L. 421-14.** - En cas d'irrégularité ou de faute graves de gestion commises par un office ou de carence de son conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales peuvent décider d'une ou plusieurs des sanctions suivantes :

« 1° Retirer à l'office, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs de ses compétences ;

« 2° Révoquer un ou plusieurs membres du conseil d'administration responsables d'irrégularité, de faute ou de carence ;

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 3° Interdire aux membres, après leur révocation, ou aux anciens membres du conseil d'administration, s'ils sont reconnus responsables d'irrégularité, de faute ou de carence, de participer au conseil d'administration, au conseil de surveillance ou au directoire d'un organisme d'habitations à loyer modéré pendant une durée qui ne peut excéder dix ans ;

« 4° Dissoudre le conseil d'administration.

« Préalablement au prononcé de ces sanctions, le président de l'office et, dans les cas mentionnés aux 2° et 3°, les personnes susceptibles d'être mises en cause, sont mis en mesure de présenter leurs observations. Les décisions prises sont communiquées, s'il y a lieu, au conseil d'administration de l'office dès sa plus prochaine réunion.

« En cas de dissolution du conseil d'administration, le ministre chargé du logement et le ministre chargé des collectivités territoriales nomment un administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs, notamment d'administration et de représentation, du conseil d'administration, de son président et des administrateurs. Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire. La durée de l'administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, un nouveau conseil d'administration entre en fonctions. À cet effet, le préfet engage les procédures de désignation des membres du nouveau conseil d'administration autres que les représentants des locataires.

« *Section 3 - Gestion financière, budgétaire et comptable*

« *Sous-section 1 - Dispositions communes*

« **Art. L. 421-15.** - Les ressources des offices publics de l'habitat sont notamment :

« 1° Les loyers ;

« 2° Les contributions qui leur sont accordées par l'État, les collectivités territoriales, les établissements publics ainsi que par toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;

« 3° Le produit des emprunts qu'ils ont contractés ;

« 4° La rémunération des services fournis ;

« 5° Le produit de la vente des biens meubles et immeubles ;

« 6° Les dons et legs ;

« et en général toutes aides et contributions financières autorisées.

« **Art. L. 421-16.** - Outre celles qui sont prévues à l'article L. 1612-15 du code général des collectivités territoriales, sont assimilées à des dépenses obligatoires incombant aux offices publics de l'habitat les charges suivantes :

« 1° Les dotations aux amortissements des immobilisations ;

« 2° Les dotations aux amortissements dérogatoires ;

« 3° Les dotations aux provisions ;

« 4° Les dotations aux amortissements des charges à répartir sur plusieurs exercices.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« **Art. L. 421-17.** - En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis soit aux règles applicables aux entreprises de commerce, soit aux règles de la comptabilité publique.

« Le régime financier et comptable est choisi par délibération du conseil d'administration dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État.

« **Art. L. 421-18.** - Les fonds appartenant aux offices publics de l'habitat ne peuvent être placés qu'en titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou en parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros.

« *Sous-section 2 - Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique*

« **Art. L. 421-19.** - Les dispositions financières et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat soumis, en matière de gestion financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique, dans les conditions suivantes :

« 1° Le budget de l'office est l'acte par lequel sont prévues et autorisées les recettes et les dépenses annuelles de l'office ; il est présenté par le directeur général de l'office au conseil d'administration et voté par ce dernier ;

« 2° Le budget est constitué d'un compte de résultat prévisionnel et d'un tableau de financement prévisionnel.

« Le résultat du compte de résultat prévisionnel est repris dans un tableau de calcul de la capacité d'autofinancement prévisionnelle, laquelle apparaît dans le tableau de financement prévisionnel.

« Le budget de l'office est divisé en chapitres et articles ;

« 3° Pour l'application des articles L. 1612-1, L. 1612-10, L. 1612-11 et L. 1612-16 du code général des collectivités territoriales, le compte de résultat prévisionnel correspond à la section de fonctionnement et le tableau de financement prévisionnel correspond à la section d'investissement ;

« 4° Par dérogation aux dispositions des articles L. 1612-4, L. 1612-6 et L. 1612-7 du code général des collectivités territoriales, le budget de l'office est voté en équilibre réel dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État ;

« 5° Les crédits inscrits au budget présentent un caractère évaluatif, à l'exception de ceux inscrits sur une liste de chapitres, qui présentent un caractère limitatif. Cette liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du budget, du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités territoriales ;

« 6° Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5, L. 1612-8 et L. 1612-14 du code général des collectivités territoriales, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;

« 7° Des autorisations de programme sont votées par délibération spécifique du conseil d'administration annexée au budget.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« **Art. L. 421-20.** - Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2003 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) et à l'article 126 de la loi n° 2004-1485 du 30 décembre 2004 de finances rectificative pour 2004, les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles de la comptabilité publique déposent leurs fonds auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France.

« Ils peuvent être autorisés à déposer les fonds de leurs régies de recettes sur un compte ouvert dans un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

« Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations ou de la Banque de France ainsi que sur un premier livret de la Caisse nationale d'épargne ou des caisses d'épargne et de prévoyance.

« *Sous-section 3 - Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce*

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

« 1° Les dispositions des articles L. 1612-1, L. 1612-3, L. 1612-4, L. 1612-6 à L. 1612-7, L. 1612-10 à L. 1612-14, L. 1612-16 à L. 1612-18 et L. 1612-19-1 du code général des collectivités territoriales ne sont pas applicables ;

« 2° Le budget de l'office est constitué d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels à fin d'exercice. Le compte de résultat prévisionnel est présenté comme le compte de résultat prévu à l'article L. 123-12 du code de commerce. Le budget présente un caractère évaluatif ;

« 3° Le budget est adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique. Les délibérations modifiant le budget de l'office peuvent intervenir jusqu'au terme de l'exercice auquel elles s'appliquent. Le budget et les décisions modificatives sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption ;

« 4° Pour l'application des articles L. 1612-2, L. 1612-5 et L. 1612-8 du code général des collectivités territoriales, les crédits ont un caractère limitatif lorsque le préfet règle le budget et le rend exécutoire ;

« 5° Le compte de résultat prévisionnel est en équilibre lorsque les charges sont entièrement couvertes par les produits. N'est pas considéré comme étant en déséquilibre le budget dont le compte de résultat prévisionnel apparaît en excédent ;

« 6° Lorsque la chambre régionale des comptes a été saisie en application du 4°, les délibérations modifiant le budget de l'office et afférentes au même exercice sont transmises par le préfet à la chambre régionale des comptes. En outre, l'adoption des comptes doit intervenir avant le 30 juin de l'exercice suivant ;

« 7° Le vote du conseil d'administration adoptant les comptes doit intervenir au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice. Les comptes sont transmis au préfet dans les quinze jours de leur adoption. À défaut, ce dernier saisit, selon la procédure prévue à l'article L. 1612-5 du code général des collectivités territoriales, la chambre régionale des comptes du plus proche budget voté par l'office ;

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 8° Lorsque, après vérification de leur sincérité, les comptes de l'office font apparaître un déficit, la chambre régionale des comptes, saisie par le préfet, propose à l'office les mesures nécessaires à son rétablissement financier, dans le délai d'un mois à compter de cette saisine. Dans ce cas, le préfet transmet à la chambre régionale des comptes le budget afférent à l'exercice suivant.

« **Art. L. 421-22.** - Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2003 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), les offices publics de l'habitat soumis en matière financière et comptable aux règles applicables aux entreprises de commerce déposent leurs fonds auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

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

« *Section 4 - Gestion du personnel*

« **Art. L. 421-23.** - Pour la gestion des agents relevant de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, en activité dans l'office ou placés dans l'une des autres positions énumérées à l'article 55 de cette loi, le conseil d'administration de l'office constitue l'assemblée délibérante et le directeur général, l'autorité territoriale.

« **Art. L. 421-24.** - Des accords collectifs portant notamment sur la classification des postes et sur les barèmes de rémunérations de base des personnels employés au sein des offices publics de l'habitat, hormis ceux qui relèvent de la fonction publique territoriale, sont conclus au niveau national entre les représentants de la Fédération nationale des offices publics de l'habitat et les représentants des organisations syndicales représentatives, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État, notamment quant aux délais de la négociation.

« Un décret en Conseil d'État fixe les dispositions selon lesquelles est définie la classification des postes et les barèmes de rémunérations de base en l'absence d'accord collectif. »

## Article 2

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À l'article L. 411-2, le deuxième et le troisième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :  
« - les offices publics de l'habitat » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 423-1, les mots : « d'un office public d'habitations à loyer modéré ou d'un office public d'aménagement et de construction » sont remplacés par les mots : « d'un office public de l'habitat » ;

3° À l'article L. 444-1, les mots : « Les offices publics d'habitations à loyer modéré, les offices publics d'aménagement et de construction, » sont remplacés par les mots : « Les offices publics de l'habitat » ;

4° À l'article L. 616, les mots : « à un office public d'habitations à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction » sont remplacés par les mots : « à un office public de l'habitat ».

## ANNEXE N° 1 (suite)

**TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX PERSONNELS  
EMPLOYÉS DANS LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT****Article 3**

La loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale est ainsi modifiée :

1° La première phrase du troisième alinéa de l'article 15 est rédigée comme suit : « Les offices publics de l'habitat, lorsqu'ils emploient des fonctionnaires régis par les dispositions de la présente loi, sont affiliés au centre de gestion » ;

2° Au premier alinéa de l'article 29, les mots : « et des offices publics d'aménagement et de construction » sont remplacés par les mots : « ou le directeur général des offices publics de l'habitat » ;

3° L'article 120 est modifié comme suit :

a) Le III est remplacé par les dispositions suivantes :

« III. - Les agents de l'office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne dissous par le décret n° 81-935 du 15 octobre 1981 qui sont placés dans les corps d'extinction régis par le décret n° 76-690 du 24 juin 1976 relatif au statut général des personnels de l'office public d'habitation à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne sont intégrés dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. » ;

b) Le IV est remplacé par les dispositions suivantes :

« IV. - Les fonctionnaires territoriaux et les fonctionnaires mentionnés à l'article 118 de la présente loi, relevant des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction et qui sont placés dans l'une des positions prévues à l'article 55 de la présente loi, conservent, lors de la transformation de ceux-ci en offices publics de l'habitat, leur qualité de fonctionnaire et continuent à bénéficier des possibilités d'avancement d'échelon et de grade ouvertes par le statut particulier de leur cadre d'emplois ou leur corps.

« L'avancement de grade est également possible dans un autre office public de l'habitat en cas de vacance d'un emploi d'avancement par suite du départ d'un fonctionnaire. Le changement de cadre d'emplois ou de corps peut s'effectuer par recrutement au titre de la promotion interne ou d'un concours.

« Par dérogation à l'article 3 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires, l'office public de l'habitat peut créer pour ces personnels les emplois correspondants en cas de changement de grade, de cadre d'emplois ou de corps, sous réserve des dispositions statutaires relatives au grade, au cadre d'emplois ou au corps concernés.

« Les fonctionnaires visés au premier alinéa peuvent, dans le délai d'un an à compter de la date de la première réunion du conseil d'administration de l'office public de l'habitat, constitué dans les conditions prévues à l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, demander au directeur général de cet établissement à être détachés au sein de l'établissement, pour une période de deux ans renouvelable une fois, dans un emploi rémunéré selon le règlement fixant les conditions d'emploi et de rémunération des personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés au sein des offices publics de l'habitat. À l'expiration du détachement, par dérogation aux dispositions de l'article 67 de la présente loi, le fonctionnaire qui ne demande pas à bénéficier des dispositions de l'alinéa suivant est obligatoirement réintégré dans son cadre d'emplois ou dans son corps, dans l'emploi qu'il occupait antérieurement.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« Les fonctionnaires relevant de l'office public de l'habitat qui sont placés dans l'une des positions prévues par l'article 55 de la présente loi ou qui sont détachés au sein de l'établissement en application de l'alinéa précédent, peuvent demander, à tout moment, à être soumis définitivement au règlement fixant les conditions d'emploi et de rémunération des personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés au sein des offices publics de l'habitat. Si cette demande est faite dans le délai d'un an à compter de la date de la première réunion du conseil d'administration de l'office public de l'habitat, constitué dans les conditions prévues à l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, le directeur général de l'établissement est tenu de l'accepter.

« V. - En cas de fusion entre offices publics de l'habitat, les fonctionnaires territoriaux et les fonctionnaires mentionnés à l'article 118 de la présente loi relevant des offices concernés et qui sont placés dans l'une des positions prévues à l'article 55 de la présente loi, ainsi que les agents non titulaires employés par ces offices sont réputés relever de l'office issu du regroupement dans les conditions de statut et d'emploi qui sont les leurs.

« VI. - Les fonctionnaires et agents non titulaires des offices publics de l'habitat participent avec les salariés de l'établissement à l'organisation et au fonctionnement de leur établissement ainsi qu'à la gestion de son action sociale par l'intermédiaire des institutions représentatives prévues aux titres II et III du livre IV du code du travail pour lesquelles ils sont électeurs et éligibles par dérogation à l'article 9 de la loi du 13 juillet 1983 précitée et à la sous-section 2 de la section 3 du chapitre II de la présente loi.

« Les dispositions relatives à l'hygiène, à la sécurité, aux conditions de travail et à la médecine du travail prévues aux titres III et IV du livre II du code du travail s'appliquent aux fonctionnaires et agents non titulaires des offices publics de l'habitat.

« Les institutions représentatives prévues au titre III du livre II et aux titres II et III du livre IV se substituent pour les personnels visés à l'alinéa précédent aux comités techniques paritaires prévus par la présente loi.

« Les dispositions du chapitre II du titre Ier du livre IV du code du travail sont applicables aux fonctionnaires et agents non titulaires mentionnés ci-dessus.

« Les dispositions du code du travail mentionnées aux alinéas précédents peuvent faire l'objet d'adaptations par décret en Conseil d'État, sous réserve d'assurer les mêmes garanties à ces personnels. »

### **TITRE III - DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE DES JURIDICTIONS FINANCIÈRES ET LE CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS**

#### **Article 4**

La section 5 du chapitre II du titre III du livre II du code des juridictions financières est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Section 5 - Des offices publics de l'habitat soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce*

« Art. L. 232-7. - Le contrôle des actes budgétaires des offices publics de l'habitat soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce s'exerce dans les conditions prévues par l'article L. 421-21 du code de la construction et de l'habitation.

« La chambre régionale des comptes peut assurer la vérification des comptes de ces offices et en examiner la gestion. »

## ANNEXE N° 1 (suite)

**Article 5**

I. - L'article 138 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au 3°, les mots : « offices publics, sociétés » sont remplacés par les mots : « offices publics de l'habitat et par les sociétés » ;

2° Au 4°, les mots : « offices publics d'habitations à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « offices publics de l'habitat ».

II. - Le 2° du 5 de l'article 261 du même code est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « offices publics d'habitations à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « offices publics de l'habitat » et, après les mots : « de leurs unions », sont insérés les mots : « pour les opérations faites en application de la législation sur les organismes d'habitations à loyer modéré, » ;

2° Le deuxième alinéa est supprimé.

III. - Au quatrième alinéa du b bis du 2 de l'article 266 et au 3° de l'article 1461 du même code, les mots : « offices publics d'aménagement et de construction » sont remplacés par les mots : « offices publics de l'habitat ».

IV. - Au a du 1° du I de l'article 1056 du même code, les mots : « offices publics » sont remplacés par les mots : « offices publics de l'habitat ».

**TITRE IV - DISPOSITIONS TRANSITOIRES****Article 6**

Les offices publics d'habitation à loyer modéré et les offices publics d'aménagement et de construction sont transformés en offices publics de l'habitat sans que cette transformation donne lieu à la création de nouvelles personnes morales.

Les offices publics de l'habitat sont soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-24 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de la présente ordonnance, sous réserve des dispositions des articles 7 à 13 suivants.

**Article 7**

I. - Le conseil d'administration de l'office public d'habitations à loyer modéré ou de l'office public d'aménagement et de construction demeure en fonction et exerce les attributions conférées au conseil d'administration de l'office public de l'habitat jusqu'à la première réunion de ce dernier, constitué dans les conditions prévues à l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la présente ordonnance, laquelle doit avoir lieu au plus tard dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente ordonnance.

II. - Les membres du conseil d'administration désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement et les personnalités qualifiées sont désignés dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de publication de la présente ordonnance.

À défaut, ils sont désignés par le préfet dans un délai de trois mois à compter de l'expiration du délai prévu ci-dessus et le nouveau conseil d'administration est alors réuni au plus tard dans un délai de trois mois suivant la désignation de ses membres et élit un nouveau président.

## ANNEXE N° 1 (suite)

III. - Les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office public d'habitations à loyer modéré ou de l'office public d'aménagement et de construction sont les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office public de l'habitat jusqu'au terme de leur mandat en cours.

### Article 8

I. - Le président du conseil d'administration de l'office public d'habitations à loyer modéré, assisté du directeur de l'office, exerce les attributions du directeur général de l'office public de l'habitat jusqu'à la nomination de ce dernier, laquelle devra intervenir au plus tard dans un délai de six mois à compter de la date de la première réunion du nouveau conseil d'administration de l'office public de l'habitat.

II. - Le directeur général de l'office public d'aménagement et de construction transformé en office public de l'habitat devient le directeur général de l'office.

### Article 9

I. - Les fonctionnaires et agents non titulaires des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction restent soumis aux dispositions des articles 59 et 100 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 jusqu'à la mise en place des instances représentatives mentionnées au VI de l'article 120 de cette loi.

II. - Jusqu'à la mise en place dans les offices publics de l'habitat des institutions représentatives du personnel prévues au titre III du livre II et aux titres II et III du livre IV du code du travail, et au plus tard jusqu'à l'expiration d'un délai qui ne peut excéder deux ans à compter de la date de publication de la présente ordonnance, les organismes consultatifs des fonctionnaires et agents non titulaires et les institutions représentatives du personnel demeurent régis par les dispositions applicables avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

III. - Les agents non titulaires en fonction dans les offices publics d'habitations à loyer modéré lors de leur transformation en offices publics de l'habitat demeurent régis par les dispositions qui leur étaient antérieurement applicables, sans que cette transformation ait pour effet de prolonger la durée des contrats.

### Article 10

Le décret n° 93-852 du 17 juin 1993 portant règlement statutaire des personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés par les offices publics d'aménagement et de construction et portant modification du code de la construction et de l'habitation est mis en conformité avec les dispositions de l'article 3 dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente ordonnance. Les personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés dans les offices publics d'aménagement et de construction transformés en offices publics de l'habitat restent soumis aux dispositions du décret précité.

### Article 11

Les agents de l'office public d'habitations à loyer modéré de la région parisienne dissous par le décret n° 81-935 du 15 octobre 1981 qui sont placés dans les corps d'extinction régis par le décret du 24 juin 1976 précité demeurent régis par les dispositions qui leur étaient applicables avant la date de publication de la présente ordonnance, jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions prises en application du III de l'article 120 de la loi du 26 janvier 1984 précitée dans sa rédaction issue de la présente ordonnance.

## ANNEXE N° 1 (suite et fin)

**Article 12**

I. - Les offices publics d'habitations à loyer modéré transformés en offices publics de l'habitat demeurent soumis aux règles de la comptabilité publique, jusqu'à la date d'effet de l'éventuelle délibération du conseil d'administration de l'office faisant le choix des règles applicables aux entreprises de commerce dans les conditions prévues à l'article L. 421-17 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de la présente ordonnance.

II. - Les offices publics d'aménagement et de construction transformés en offices publics de l'habitat demeurent soumis soit aux règles de la comptabilité publique, soit aux règles applicables aux entreprises de commerce, jusqu'à la date d'effet de l'éventuelle délibération du conseil d'administration de l'office faisant le choix de nouvelles règles dans les conditions prévues à l'article L. 421-17 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de la présente ordonnance.

**Article 13**

Les comptables spéciaux des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction nommés en application des dispositions des articles L. 421-1-2 et L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction antérieure à la présente ordonnance peuvent exercer leurs fonctions au plus tard pendant six ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance. Ces fonctions prennent fin un 1<sup>er</sup> janvier.

Les dispositions antérieurement applicables à chaque établissement devenu un office public de l'habitat dans les domaines régis par les articles L. 421-19 et L. 421-21, dans leur rédaction issue de l'article 1<sup>er</sup> de la présente ordonnance, demeurent applicables jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**Article 14**

Le Premier ministre, le ministre d'État, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement et le ministre délégué aux collectivités territoriales sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> février 2007.

Par le Président de la République, Jacques Chirac

Le Premier ministre, Dominique de Villepin

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, Jean-Louis Borloo

Le ministre d'État, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, Nicolas Sarkozy

Le ministre délégué aux collectivités territoriales, Brice Hortefeux

ANNEXE N° 2 : Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat (NOR : SOCX0600206P - JO du 2 février 2007)

Monsieur le Président,

Il existe actuellement deux catégories d'établissements publics d'habitations à loyer modéré rattachés à des collectivités territoriales ou à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : les offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et les offices d'aménagement et de construction (OPAC). Les OPHLM sont des établissements publics administratifs créés par la loi dite Bonnevey du 23 décembre 1912. Les OPAC ont été créés par une loi du 16 juillet 1971 sous la qualification d'établissements publics industriels et commerciaux, afin de répondre aux besoins de la politique menée dans le domaine de l'aménagement foncier et de l'urbanisme opérationnel.

La coexistence de ces deux statuts, assortis de missions et de territoires d'intervention différents, n'a pas exclu de permettre aux OPHLM d'exercer tout ou partie des compétences dévolues aux OPAC, sur délibération de leur collectivité territoriale ou de leur EPCI de rattachement. C'est pourquoi, dans les faits, les deux catégories d'organismes exercent aujourd'hui des missions semblables.

Par ailleurs, un nombre croissant d'OPHLM a bénéficié de la possibilité offerte par les textes de se transformer en OPAC.

Pour mener à son terme cette logique de rapprochement entre les deux catégories d'offices HLM, la présente ordonnance crée une nouvelle catégorie d'établissements publics d'HLM dénommés « offices publics de l'habitat » (ci-après OPH) et organise la transformation de plein droit en offices publics de l'habitat de tous les OPHLM et OPAC existants.

Ce nouveau cadre institutionnel, en grande partie inspiré du statut des OPAC, permet aux offices d'HLM de s'adapter au contexte nouveau créé par le renforcement de compétences des collectivités territoriales dans le domaine de l'habitat, tout en prenant une part active à la mise en oeuvre du plan de cohésion sociale.

À cette fin, le Parlement a adopté l'article 49 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement qui, en vertu de l'article 38 de la Constitution, habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance « toutes mesures pour substituer aux offices publics d'habitations à loyer modéré et aux offices publics d'aménagement et de construction une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré dénommés « offices publics de l'habitat » et rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales.

À cette fin, le Gouvernement est autorisé à :

1° Modifier le chapitre Ier du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation pour définir les missions de ces établissements publics locaux à caractère industriel et commercial, la composition de leurs organes dirigeants et la nature de leurs ressources ;

2° Définir le régime comptable et financier et les contrôles auxquels les offices publics de l'habitat sont soumis par dérogation aux dispositions du code général des collectivités territoriales applicables aux autres établissements publics ;

3° Prendre les dispositions particulières permettant aux fonctionnaires territoriaux en poste dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction ou y étant placés au jour de la publication de l'ordonnance dans l'une des positions énumérées à l'article 55 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale d'opter pour le régime de droit privé auquel sont soumis les salariés employés par l'établissement ou pour le maintien du régime auquel ils sont soumis dans leur cadre d'emplois et, le cas échéant, à titre transitoire, d'être placés en position de détachement au sein de leur établissement sur un emploi de droit privé ;

## ANNEXE N° 2 (suite)

4° Définir les conditions dans lesquelles les dispositions des titres III et IV du livre II et des titres I<sup>er</sup>, II et III du livre IV du code du travail sont applicables aux fonctionnaires territoriaux et aux agents non titulaires des offices publics de l'habitat, par dérogation aux dispositions de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires et de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée ;

5° Déterminer les conditions et modalités de la transformation en offices publics de l'habitat des offices publics d'habitations à loyer modéré et des offices publics d'aménagement et de construction de sorte que cette transformation soit réalisée au plus tard trois ans après la publication de l'ordonnance ;

6° Abroger les dispositions du code de la construction et de l'habitation et du code des juridictions financières périmées ou rendues sans objet à la suite de la création des offices publics de l'habitat ;

7° Prendre les dispositions permettant aux agents de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne et mentionnés au III de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée, en fonctions au jour de la publication de l'ordonnance dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et dans les offices publics d'aménagement et de construction, d'être intégrés dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale. »

Tel est l'objet de la présente ordonnance.

Les principales caractéristiques des OPH sont les suivantes :

- ce sont des établissements publics industriels et commerciaux locaux pouvant être rattachés soit à un EPCI compétent en matière d'habitat, soit à un département, soit à une commune, dès lors qu'elle n'est pas membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat ;
- ils ont compétence pour intervenir sur le territoire de la région où se trouve leur collectivité territoriale ou leur EPCI de rattachement ;
- au sein du conseil d'administration, la représentation de la collectivité territoriale ou de l'EPCI de rattachement est majoritaire ;
- les compétences respectives du conseil d'administration, du président du conseil d'administration et du directeur général, qui s'inspirent de la répartition en vigueur au sein des OPAC, sont clarifiées ;
- les fonctionnaires territoriaux relevant des OPHLM et des OPAC existants peuvent, lors de la transformation en OPH, choisir entre trois possibilités : poursuivre leur carrière normalement ; demander un détachement au sein de leur établissement pour une période de deux ans renouvelable une seule fois, dans un emploi rémunéré selon les dispositions applicables aux personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés dans les OPH (position spécifique créée par l'ordonnance) ; ou encore renoncer à leur qualité de fonctionnaire, au profit d'un statut de salarié de l'OPH.

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation, du code des juridictions financières, du code général des impôts et de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale sont revues en conséquence.

Le titre Ier de l'ordonnance modifie les dispositions du code de la construction et de l'habitation et comporte les articles 1<sup>er</sup> à 2.

L'article 1<sup>er</sup> modifie le chapitre Ier du titre II du livre IV de ce code.

Le chapitre est intitulé : « Offices publics de l'habitat » et comporte quatre sections, comprenant les articles L. 421-1 à L. 421-24.

La section 1 est intitulée : « Dispositions générales » et comprend les articles L. 421-1 à L. 421-7.

## ANNEXE N° 2 (suite)

Les articles L. 421-1 à L. 421-4 sont relatifs aux compétences des OPH. De nouvelles compétences sont introduites, concernant les prises de participation dans d'autres organismes d'HLM, des sociétés d'économie mixte, des sociétés anonymes de coordination d'organismes d'HLM, des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété et des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété.

Les articles L. 421-5 et L. 421-6 fixent les règles relatives à la compétence géographique et au rattachement des offices à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, à un département ou à une commune.

L'article L. 421-7 précise les conditions dans lesquelles les OPH sont créés et dissous, ainsi que les règles relatives au changement de collectivité territoriale ou d'EPCI de rattachement, au changement d'appellation et à la fusion d'OPH.

La section 2 est intitulée : « Administration des offices publics de l'habitat » et comprend les articles L. 421-8 à L. 421-14.

L'article L. 421-8 définit les catégories de membres du conseil d'administration des futurs OPH : représentants de la collectivité territoriale ou de l'EPCI de rattachement (majoritaires), personnalités qualifiées désignées par des institutions œuvrant dans le domaine économique et social, représentants d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et représentants des locataires. Le représentant du comité d'entreprise de l'office siège avec voix consultative.

Le préfet du département du siège de l'OPH est le commissaire du Gouvernement.

L'article L. 421-9 précise les conditions dans lesquelles sont élus les représentants des locataires.

L'article L. 421-10 précise que le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office.

L'article L. 421-11 précise les conditions de désignation du président du conseil d'administration de l'OPH, lequel doit obligatoirement être un membre de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'EPCI de rattachement.

L'article L. 421-12 confère au directeur général le rôle d'organe exécutif de l'office.

L'article L. 421-13 précise que tout membre du conseil d'administration qui ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut être déclaré démissionnaire par le préfet.

L'article L. 421-14 énumère les sanctions qui peuvent être prononcées par le ministre chargé du logement conjointement avec le ministre chargé des collectivités territoriales, en cas d'irrégularité ou de faute graves commise par un office ou de carence de son conseil d'administration.

La section 3 est intitulée : « Gestion financière, budgétaire et comptable ». Elle comporte trois sous-sections qui définissent les règles relatives au régime budgétaire, comptable et financier applicables à ces établissements, par dérogation à certaines dispositions du code général des collectivités territoriales.

La sous-section 1 est intitulée : « Dispositions communes » et comprend les articles L. 421-15 à L. 421-18.

L'article L. 421-15 précise les principales ressources des OPH.

L'article L. 421-16 précise les charges incombant aux OPH qui sont assimilées à des dépenses obligatoires.

## ANNEXE N° 2 (suite)

L'article L. 421-17 énonce l'obligation pour le conseil d'administration de délibérer pour opérer un éventuel changement de régime financier et comptable, dans des conditions qui seront précisées par décret en Conseil d'État.

L'article L. 421-18 est relatif aux placements de fonds des OPH.

La sous-section 2 est intitulée : « Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique » et comprend les articles L. 421-19 et L. 421-20.

L'article L. 421-19 définit la notion de budget. À l'instar de la logique évaluative qui prévaut pour le budget des OPH régis par les règles de la comptabilité de commerce, les crédits inscrits au budget des OPH à comptabilité publique ont un caractère évaluatif, à l'exception de certains crédits - expressément mentionnés dans un arrêté interministériel - dont le caractère limitatif est préservé. La portée de l'autorisation budgétaire et la notion d'équilibre réel seront précisées par décret en Conseil d'État.

L'article L. 421-20 est relatif aux dépôts de fonds des OPH soumis aux règles de la comptabilité publique.

La sous-section 3 est intitulée : « Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce » et comprend les articles L. 421-21 et L. 421-22.

Outre la définition du budget et de son équilibre, les dispositions de l'article L. 421-21 précisent les modalités du contrôle opéré par le préfet et la chambre régionale des comptes.

L'article L. 421-22 est relatif aux dépôts de fonds des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

La section 4 est intitulée « Gestion du personnel » et comprend les articles L. 421-23 et L. 421-24.

L'article L. 421-23 précise que le conseil d'administration et le directeur général de l'OPH sont respectivement l'assemblée délibérante et l'autorité territoriale, au sens de la loi du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, à l'égard des agents de la fonction publique territoriale employés par les offices.

L'article L. 421-24 renvoie à des accords collectifs négociés au niveau national la définition d'un cadre permettant aux offices d'établir la classification des postes et de fixer les barèmes de rémunérations de base des personnels, hormis ceux relevant de la fonction publique territoriale. En l'absence d'accord, un décret en Conseil d'État précisera les dispositions à prendre dans cette matière.

L'article 2 assure la mise en cohérence des articles concernés du code de la construction et de l'habitation avec les dispositions de l'ordonnance.

Le titre II de l'ordonnance comporte un article 3 qui précise les dispositions particulières relatives aux personnels employés dans les OPH.

Les articles 15, 29 et 120 de la loi du 26 janvier 1984 précitée sont modifiés pour tenir compte de la création des OPH.

Les modifications apportées aux articles 15 et 29 sont de coordination.

Le III de l'article 120 est remplacé par des dispositions qui prévoient l'intégration dans les cadres d'emplois de la fonction publique territoriale des agents de l'office public d'habitation à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne qui sont placés dans les corps d'extinction régis par le décret n° 76-690 du 24 juin 1976 relatif au statut général des personnels de l'OPHLM interdépartemental de la région parisienne.

Le IV de l'article 120 de la loi du 26 janvier 1984 précitée est remplacé par les IV, V et VI.

## ANNEXE N° 2 (suite)

Le IV a pour objet d'offrir aux fonctionnaires territoriaux employés par des OPHLM et des OPAC existant au moment de leur transformation en OPH la possibilité de conserver leur statut de fonctionnaire et de poursuivre leur carrière.

En outre, il est prévu que ces fonctionnaires puissent demander à être détachés au sein de leur établissement pour une durée de deux ans renouvelable une fois, avec la garantie d'être réintégrés s'ils le souhaitent.

L'ordonnance offre enfin à ces agents la possibilité de demander à tout moment à renoncer à leur qualité de fonctionnaire au profit du statut de salarié de l'OPH. Si cette demande est formée dans le délai d'un an à compter de la première réunion du nouveau conseil d'administration de l'OPH, il y est obligatoirement fait droit.

Les dispositions introduites au V assurent la continuité de la situation des agents en cas de fusion de plusieurs OPH.

Les dispositions introduites au point VI posent le principe de l'unification des institutions représentatives des personnels relevant d'un statut public et des salariés et prévoient l'application de certains articles du code du travail en les adaptant au besoin par décret en Conseil d'État.

Le titre III de l'ordonnance porte modification du code des juridictions financières et du code général des impôts et comprend les articles 4 et 5.

L'article 4 est relatif à la compétence des chambres régionales des comptes pour contrôler les actes budgétaires des OPH soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce, en application de l'article L. 421-21 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la présente ordonnance. L'article L. 232-7 du code des juridictions financières dans sa rédaction actuelle est modifié pour fonder cette compétence ; il vise l'article L. 421-21 du code précité.

L'article 5 met en cohérence des articles concernés du code général des impôts avec les dispositions de la présente ordonnance.

Le titre IV contient des dispositions transitoires, figurant aux articles 6 à 13, qui déterminent les conditions dans lesquelles les OPH se substituent aux OPHLM et OPAC existants.

L'article 6 dispose, d'une part, que la transformation intervient de plein droit et qu'elle ne donne pas lieu à la création d'une nouvelle personne morale et, d'autre part, que le nouveau régime juridique est immédiatement applicable sous réserve de certaines dispositions prévues aux articles 7 à 13.

L'article 7 comporte des dispositions relatives aux conditions d'installation du conseil d'administration dans sa composition fixée à l'article L. 421-8 issu de l'ordonnance et précise que l'ancien conseil d'administration demeure en fonction jusqu'à la première réunion du nouveau conseil, au plus tard dans un délai de deux ans à compter de la publication de l'ordonnance.

L'article 8 prévoit que le président de l'OPHLM exerce les fonctions de directeur général de l'office public de l'habitat jusqu'à la nomination de ce dernier. Le directeur général d'un OPAC devient quant à lui le directeur général de l'OPH.

L'article 9 maintient à titre transitoire les instances représentatives particulières aux agents publics et aux salariés, jusqu'à la mise en place des instances communes prévues par la présente ordonnance et au plus tard dans un délai de deux ans.

L'article 10 maintient le bénéfice du régime issu du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 portant règlement statutaire des personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés par les offices publics d'aménagement et de construction et portant modification du code de la construction et de l'habitation aux salariés des OPAC jusqu'à sa mise en conformité avec les dispositions de l'ordonnance, dans un délai maximum de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de celle-ci.

## ANNEXE N° 2 (suite et fin)

L'article 11 comprend des dispositions transitoires qui permettent de maintenir le régime dont bénéficient les agents de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré de la région parisienne, jusqu'à leur intégration dans la fonction publique territoriale.

L'article 12 précise que l'office conserve le régime de comptabilité qu'il avait adopté avant la transformation en OPH, jusqu'à une éventuelle délibération de son conseil d'administration faisant le choix d'un régime différent.

L'article 13 prévoit en premier lieu la possibilité, pour les comptables spéciaux en fonction dans certains offices au moment de la transformation de ceux-ci en OPH, de continuer à exercer leurs fonctions durant une durée maximum de six ans. Il précise en second lieu que le régime budgétaire et comptable prévu aux articles L. 421-19 et L. 421-21 de l'ordonnance est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.

ANNEXE N° 3 : Circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007 relative aux offices publics de l'habitat

ministère  
du Logement  
et de la Ville

La Défense, le 25 juillet 2007

direction générale  
de l'Urbanisme  
de l'Habitat  
et de la Construction  
service  
de l'Habitat  
sous-direction  
des Organismes  
Constructeurs  
bureau  
de la Réglementation  
des Organismes Constructeurs

La Ministre du Logement et de la Ville,  
et  
Le Ministre du Budget, des Comptes publics et de la Fonction publique  
à  
Messieurs les Préfets de région  
Mesdames et Messieurs les Directeurs régionaux de l'équipement  
Mesdames et Messieurs les Préfets de département  
Mesdames et Messieurs les Directeurs départementaux de l'équipement  
Monsieur le directeur de l'urbanisme, du logement et de l'équipement de Paris  
Mesdames et Messieurs les Trésoriers-Payeurs généraux de région  
Mesdames et Messieurs les Trésoriers-Payeurs généraux de département  
Mesdames et Messieurs les autres destinataires  
désignés ci-dessous pour information

Titre : **Circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007 relative aux offices publics de l'habitat**

Textes sources : Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat  
article 49 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement  
article 16 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

N° NOR : MLVU0761586C  
N° circulaire : 2007-46  
Mots-clés : Offices publics de l'habitat  
Logement

Réf. Classement :

Publication :  B.O.  J.O.

**DESTINATAIRES :**

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	CETE	CIFP	SGVN	ANAH	ANPEEC	CSTB
P/attribution	oui	oui	oui							
P/information				oui						

DESTINATAIRES	DGPA	DGUHC	SGGOU	DAEI	DRAST	DPS	CGPC	MILOS	BAJ	CILPI
P/attribution		oui					oui	oui		
P/information	oui		oui	oui		oui				oui

ANNEXE N° 3 (suite)

**NOR : MLVU0761586C**

CIRCULAIRE UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007  
RELATIVE AUX OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

La Ministre du Logement et de la Ville,

et

Le Ministre du Budget, des Comptes publics et de la Fonction publique

à

Messieurs les préfets de région,  
les trésoriers-payeurs généraux de région,  
les directeurs régionaux de l'équipement,

Mesdames et Messieurs les préfets de département,  
les trésoriers-payeurs généraux de département,  
les directeurs départementaux de l'équipement,  
les directeurs départementaux de l'équipement et de l'agriculture,  
le directeur de l'urbanisme, du logement et de l'équipement de Paris

L'objet de la présente circulaire est de commenter les dispositions issues de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, prise en vertu de l'habilitation prévue à l'article 49 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), ratifiée et complétée par les dispositions de l'article 16 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Cette ordonnance crée une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitations à loyer modéré (HLM) dénommée offices publics de l'habitat (ci-après OPH) et organise la transformation de tous les offices publics d'HLM (OPHLM) et offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) existants en OPH.

La réforme est le fruit d'une concertation menée depuis 2001 par le ministère chargé du logement avec la fédération nationale des offices d'HLM, les organisations syndicales représentatives des personnels des offices, les associations de locataires, les associations de collectivités territoriales et les différents ministères concernés.

Les OPHLM et les OPAC existants sont devenus, dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance, soit le 3 février 2007, des OPH soumis à un nouveau régime législatif, sous réserve des dispositions transitoires prévues par l'ordonnance elle-même et des dispositions réglementaires à intervenir pour préciser les conditions d'application de certaines règles.

Vous trouverez ci-après la présentation des principales caractéristiques du statut d'OPH et des règles applicables à titre transitoire.

## ANNEXE N° 3 (suite)

**I. Les principales caractéristiques du statut d'office public de l'habitat**

L'ordonnance introduit de nouvelles dispositions dans la partie législative du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le chapitre premier du titre II du livre IV est remplacé par un nouveau chapitre, intitulé « Offices publics de l'habitat » et comportant les quatre sections suivantes :

- la section I, intitulée « *Dispositions générales* », qui comprend les articles L. 421-1 à L. 421-7 ;
- la section II, intitulée « *Administration des offices publics de l'habitat* », qui comprend les articles L. 421-8 à L. 421-14 ;
- la section III, intitulée « *Gestion financière, budgétaire et comptable* », qui comprend les articles L. 421-15 à L. 421-22 ;
- la section IV, intitulée « *Gestion du personnel* », qui comprend les articles L. 421-23 et L. 421-24.

L'ordonnance fixe les règles constitutives de cette nouvelle catégorie d'établissement public, qui relèvent du champ législatif. Les conditions d'application de ces règles ainsi que les autres précisions nécessaires au fonctionnement des OPH ressortissent de mesures réglementaires à prendre prochainement par décret.

**A. Qualification d'EPIC local et autres dispositions générales**

Le premier alinéa de l'article L. 421-1 dans sa nouvelle rédaction précise que les OPH sont des « établissements publics locaux à caractère industriel et commercial ».

Le régime juridique des OPH s'inspire en grande partie de celui des OPAC. Les missions de l'OPH qui sont énoncées aux articles L. 421-1 à L. 421-4, dont les dispositions sont pour l'essentiel d'application immédiate, reprennent d'ailleurs dans son intégralité l'énumération de l'ancien article L. 421-1 applicable aux OPAC, tout en la complétant, dans le cadre de l'article L. 421-2, par trois alinéas relatifs à la possibilité pour l'OPH de souscrire ou d'acquérir des parts ou actions émises par certaines sociétés opérant dans le secteur du logement social.

Désormais, l'ensemble des offices sont titulaires des attributs et soumis aux sujétions classiques qu'emporte la qualification d'EPIC, comme par exemple l'obligation de s'inscrire au registre du commerce et des sociétés, en application de l'article L. 123-1 du code de commerce.

La mention explicite du statut d'office public de l'habitat doit figurer dans les documents à l'usage des tiers.

En outre, le caractère local des établissements publics d'HLM est désormais expressément reconnu. L'article L. 421-6 du CCH prévoit trois possibilités de rattachement territorial :

- à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat (office intercommunal) au sens du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;
- à un département (office départemental) ;
- à une commune (office municipal), dès lors que cette commune n'est pas membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat.

Néanmoins, le rattachement particulier de certains offices existants a été maintenu à titre exceptionnel et dérogatoire, sans limitation de durée :

- rattachement à trois départements pour l'office public interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines (OPIEVOY) ;
- rattachement, à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, à un syndicat de communes ou à une commune membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat.

## ANNEXE N° 3 (suite)

Quel que soit leur rattachement, l'ensemble des offices dispose, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, d'un périmètre d'intervention régional de principe, en vertu de l'article L. 421-5 du CCH.

De la qualité d'établissement public local, il résulte que les actes des OPH sont soumis à des règles d'entrée en vigueur et de soumission au contrôle de légalité qui sont prévues, selon les cas, aux articles L. 2131-12 et L. 3241-1 du CGCT. Toutefois, dans certains domaines, les règles spéciales du CCH prévalent, comme par exemple en matière de vente de logements sociaux, où en qualité de préfet de département, vous exercez un contrôle a priori des décisions d'aliéner, en application de l'article L. 443-7 de ce code.

L'article L. 421-7 du CCH précise la procédure administrative applicable à la création d'un nouvel OPH, à la dissolution d'un OPH, à la fusion d'OPH, ainsi qu'aux changements de rattachement territorial ou d'appellation d'un OPH. En particulier, le cadre général de la fusion par regroupement d'offices existants, sans création concomitante d'une nouvelle personne morale, est désormais clairement précisé au second alinéa de cet article. La règle de la transmission universelle de patrimoine est expressément posée, ce qui permet à l'office existant au profit duquel la fusion est prononcée de succéder aux offices dissous dans l'ensemble de leurs droits et obligations.

Les articles L. 421-13 et L. 421-14 du CCH prévoient un régime de sanctions administratives s'inspirant des règles qui étaient applicables aux OPAC.

### **B. Une nouvelle « gouvernance »**

#### 1) L'équilibre des pouvoirs au sein du conseil d'administration

Les principes gouvernant la composition du conseil d'administration sont énoncés à l'article L. 421-8 du CCH, à savoir les catégories de personnes représentées et les conditions de la désignation en qualité de membre du conseil :

- la collectivité territoriale (ou l'EPCI) de rattachement bénéficie désormais d'une représentation majoritaire au sein du conseil, par l'intermédiaire non seulement de membres de son organe délibérant mais aussi de personnalités qualifiées qu'elle désigne ;
- les autres personnalités qualifiées membres du conseil sont désignées, à raison d'un représentant au moins et en leur sein, par les caisses d'allocations familiales (CAF), l'union départementale des associations familiales (UDAF), les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège - cette expression visant les membres des comités interprofessionnels du logement (CIL), lesquels sont constitués sous forme associative - , ainsi que par les organisations syndicales les plus représentatives dans le département du siège ;
- les représentants des locataires disposent d'au moins un sixième des sièges et sont élus par ces derniers dans les conditions prévues à l'article L. 421-9 du CCH ;
- siègent également au conseil au moins un représentant d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et un représentant du comité d'entreprise de l'office, lequel dispose d'une voix consultative.

En tant que préfets de département, vous êtes appelés à exercer, en application de l'article L. 421-8 du CCH, les fonctions de commissaire du Gouvernement, comme dans les OPAC ou dans les OPHLM à compétence étendue.

L'ordonnance ne détermine pas le nombre des représentants de chaque catégorie, ni l'effectif total du conseil, ce choix incombant à la collectivité territoriale ou à l'EPCI de rattachement dans les conditions prévues par un prochain décret d'application. Il s'agit là d'un changement significatif par rapport aux statuts d'OPHLM et d'OPAC, dont l'organisation des conseils respectifs était uniformément fixée par la voie réglementaire. La collectivité territoriale (ou l'EPCI) de rattachement pourra, en effet, dans une certaine mesure, adapter la configuration du conseil d'administration de l'office.

## ANNEXE N° 3 (suite)

*Dans l'attente du décret d'application et jusqu'au 2 février 2009 au plus tard, date limite fixée par l'article 7 de l'ordonnance pour la tenue de la première réunion du conseil dans sa nouvelle composition, l'organe délibérant de l'OPH demeure toutefois le conseil d'administration de l'OPHLM ou de l'OPAC dont il est issu.*

## 2) Une répartition claire des rôles entre les organes dirigeants

La répartition des rôles des organes dirigeants de la nouvelle catégorie d'établissement public - le conseil d'administration, son président, le directeur général de l'OPH - est fixée par l'ordonnance. Le détail de leurs missions et compétences sera précisé par décret. Dans cette attente, une continuité des pratiques est souhaitable.

a) En vertu de l'article L. 421-10 du CCH, le *conseil d'administration* « règle par ses délibérations les affaires de l'office ».

À ce titre, il lui incombe de fixer les orientations générales de l'activité de l'office.

En application de l'article L. 421-23 du CCH, le conseil constitue également « l'assemblée délibérante » pour le personnel fonctionnaire, au sens de l'article 34 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

b) En vertu de l'article L. 421-11 du CCH, un membre du conseil d'administration élu en son sein, parmi les représentants désignés par la collectivité territoriale (ou l'EPCI) de rattachement au sein de son organe délibérant, exerce les fonctions de *président*.

Le rôle de président d'OPH s'apparente à celui de président d'OPAC. Outre la fixation de l'ordre du jour et la direction des débats du conseil, le principal pouvoir propre du président sera de proposer la nomination du directeur général à l'approbation du conseil d'administration et, le cas échéant, la cessation de ses fonctions. Ces précisions figureront dans le décret d'application.

L'obligation nouvelle de désigner un élu local personnalise le rattachement territorial de l'OPH et devrait contribuer à affermir le lien entre les offices et leur collectivité territoriale ou EPCI de rattachement.

c) En vertu de l'article L. 421-12 du CCH, le *directeur général* de l'OPH « dirige l'activité de l'office », dans le respect des orientations générales fixées par le conseil d'administration.

Le directeur général est également « l'autorité territoriale » à l'égard des personnels fonctionnaires au sens de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée ; à ce titre, il est leur chef hiérarchique. En outre, pour les OPH gérés selon les règles de la comptabilité publique, il est l'ordonnateur des recettes et des dépenses de l'office. Auparavant, dans les OPHLM, ces deux fonctions étaient assumées par le président.

Concernant le statut du directeur général, le deuxième alinéa de l'article L. 421-12 du CCH dans sa rédaction issue de l'article 16 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 précitée, précise qu'il est recruté par un contrat à durée indéterminée. En application de la jurisprudence, il s'agit d'un contrat de droit public.

En outre, deux autres possibilités de recrutement existent en vertu de la loi. D'une part, un fonctionnaire en activité dans l'établissement pourra obtenir, dans des conditions qui seront précisées par décret en Conseil d'État, d'être placé en position de détachement dans l'emploi de directeur général. D'autre part, un fonctionnaire qui n'était pas précédemment en poste dans l'établissement peut être recruté par détachement dans l'emploi de directeur général. Dans les deux cas, le fonctionnaire signe un contrat dont la durée suit celle du détachement.

*L'article L. 421-12 renvoie à un décret en Conseil d'État la détermination des principales caractéristiques du contrat de directeur général, ainsi que les modalités financières de la cessation de fonctions. En revanche, les dispositions relatives à la durée du contrat sont d'application immédiate.*

## ANNEXE N° 3 (suite)

**C. De nouvelles règles de gestion financière, budgétaire et comptable**

Dans le chapitre premier du titre II du livre IV du CCH, la section III est désormais intitulée « *Gestion financière, budgétaire et comptable* » et comporte les trois sous-sections suivantes :

- la sous-section I, intitulée « *Dispositions communes* », qui comprend les articles L. 421-15 à L. 421-18 ;
- la sous-section II, intitulée « *Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique* », qui comprend les articles L. 421-19 et L. 421-20 ;
- la sous-section III, intitulée « *Offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité de commerce* », qui comprend les articles L. 421-21 et L. 421-22.

*La grande majorité de ces dispositions n'est pas d'application immédiate, dès lors que l'article 13 de l'ordonnance diffère au 1<sup>er</sup> janvier 2009 l'application des articles L. 421-19 et L. 421-21 du CCH et que les conditions d'application de certaines dispositions doivent en tout état de cause être précisées par la voie réglementaire.*

1) Un référentiel commun

Le corpus commun des règles codifiées au CCH qui sont applicables tant aux OPH en comptabilité publique qu'aux OPH en comptabilité de commerce est complété, notamment dans le sens d'une articulation plus claire entre ce code et le CGCT.

En premier lieu, les OPH bénéficient de définitions communes des ressources et des dépenses obligatoires, respectivement prévues aux articles L. 421-15 et L. 421-16 du CCH, ce dernier article renvoyant partiellement à l'article L. 1612-15 du CGCT.

En second lieu, il ressort de l'ordonnance que les dispositions financières et comptables prévues au CGCT sont applicables à tous les OPH sous réserve des dispositions des articles L. 421-19 et L. 421-21 du CCH (voir le commentaire de ces articles, ci-dessous).

Par ailleurs, le code des marchés publics est applicable aux OPH, en application de l'article 2 de ce code dans sa rédaction issue du décret n° 2006-975 du 1<sup>er</sup> août 2006, tout comme le code des juridictions financières, en application des articles L. 232-7 (OPH à comptabilité de commerce) et L. 211-1 (OPH à comptabilité publique) de ce code.

Enfin, le placement de fonds en titres obéit également à des règles qui sont communes à tous les OPH, précisées à l'article L. 421-18 du CCH. Ce sont celles qui étaient applicables aux OPHLM et aux OPAC.

2) Un libre choix du régime financier et comptable

L'article L. 421-17 du CCH dispose : « *En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis soit aux règles applicables aux entreprises de commerce, soit aux règles de la comptabilité publique. Le régime financier et comptable est choisi par délibération du conseil d'administration dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État* ».

La réforme statutaire des OPH ne vise donc pas à privilégier l'une ou l'autre de ces deux options, dès lors que la diversité de situation des OPH doit être appréciée par leurs conseils d'administration respectifs. En tout état de cause, le choix doit être vu comme une question indépendante de la transformation des OPHLM et des OPAC en OPH (cf. II infra consacré au régime transitoire). En outre, il est réversible et sans limitation de durée.

## ANNEXE N° 3 (suite)

Un décret d'application pris en Conseil d'État fixera les modalités d'exercice de ce choix, ce qui a pour effet dans l'intervalle, de différer en pratique tout projet de changement de régime financier et comptable.

### 3) Une évolution du cadre budgétaire dans les deux régimes

Les articles L. 421-19 et L. 421-21 du CCH respectivement applicables aux OPH à comptabilité publique et aux OPH à comptabilité de commerce modernisent et clarifient le cadre budgétaire de ces offices.

Cependant, en application de l'article 13 de l'ordonnance, ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Jusqu'à cette date, les OPH doivent continuer d'appliquer les dispositions du régime financier, budgétaire et comptable des OPHLM et des OPAC dont ils sont issus.

Pour les offices régis par la comptabilité publique, outre les dispositions du CCH, il s'agit de certaines dispositions en matière budgétaire du CGCT, de celles de l'instruction budgétaire n° 90-12 du 20 septembre 1990 et de celles de l'instruction M31 récemment actualisée suite à la réforme comptable. Pour les offices régis par la comptabilité de commerce, outre les dispositions du CCH et certaines règles du CGCT, l'instruction comptable n° 95-7 du 12 juillet 1995 modifiée est applicable.

#### a) Des modifications notables concernant les OPH à comptabilité publique

En premier lieu, l'article L. 421-19 prévoit pour eux une architecture budgétaire plus en phase avec les concepts d'analyse financière, laquelle se substituera à la structure binaire actuelle, composée de sections de fonctionnement et d'investissement. Ainsi, à terme, tous les OPH, qu'ils soient soumis aux règles de la comptabilité publique ou aux règles de la comptabilité de commerce, disposeront d'un budget articulé autour d'un compte de résultat prévisionnel et d'un tableau de financement prévisionnel.

La seconde innovation majeure apportée au cadre budgétaire applicable aux OPH à comptabilité publique, en application du 5° de l'article du CCH précité, est constituée par le caractère évaluatif des crédits, à l'exception de ceux, figurant sur une liste de chapitres fixée par arrêté conjoint du ministre chargé du budget, du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités territoriales, qui conserveront un caractère limitatif. Cette approche plus souple privilégie la responsabilisation de l'ordonnateur en lui conférant des marges de gestion accrues.

#### b) Un calendrier et un contrôle budgétaires clarifiés pour tous les OPH

Dans tous les OPH, dont les OPH à comptabilité de commerce qui relèveront expressément à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 de l'article L. 421-21 du CCH, le budget devra être adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique, des délibérations modifiant le budget de l'office pouvant toutefois intervenir jusqu'au terme de l'exercice auquel elles s'appliquent ; les comptes clos devront faire l'objet d'un vote du conseil d'administration avant le 30 juin de l'année qui suit l'exercice concerné.

Le budget et les décisions modificatives de tout OPH devant être transmises à la préfecture de département, il vous incombe de mettre en œuvre, en cas de carence, votre pouvoir de substitution. Pour tous les offices, les conditions de l'équilibre budgétaire seront par ailleurs fixées par décret, en tenant compte de la spécificité du secteur HLM.

L'article L. 421-21 précité reconnaît expressément au préfet de département le pouvoir d'opérer un contrôle budgétaire à l'égard des OPH à comptabilité de commerce, en liaison avec la chambre régionale des comptes, ce qui doit vous permettre une surveillance plus efficace.

## ANNEXE N° 3 (suite)

L'évolution des textes consacre donc une certaine harmonisation du cadre et du contrôle budgétaires des offices, quel que soit leur mode de comptabilité. C'est pourquoi la formalisation de documents budgétaires unifiés entre comptabilité publique et de commerce est actuellement à l'étude, en vue de permettre d'une part un suivi annuel et infra-annuel de l'élaboration et de la réalisation des prévisions budgétaires, et d'autre part une évaluation pluriannuelle des conséquences, sur la structure financière des offices, de leurs décisions budgétaires.

### 4) Dès règles inchangées concernant les dépôts de fonds

Quant aux règles relatives aux dépôts de fonds des OPH, elles continuent de varier selon la nature de la comptabilité de l'organisme et sont fixées aux articles L. 421-20 et L. 421-22 du CCH qui sont d'application immédiate. Ce sont celles qui étaient applicables aux OPHLM et aux OPAC, compte tenu de leur régime comptable.

### **D. La coexistence de personnels de statuts différents**

En tant qu'EPIC, comme auparavant les OPAC, les OPH ont vocation à employer des personnels salariés, à l'exclusion d'agents relevant de la fonction publique territoriale, qu'ils soient des fonctionnaires (sauf par la voie du détachement sur un emploi de droit privé ne conduisant pas à pension civile) ou qu'ils soient des agents non titulaires.

L'ordonnance a toutefois expressément aménagé cette règle, principalement en vue de permettre aux fonctionnaires territoriaux relevant des offices au moment de la transformation de ceux-ci en OPH, de bénéficier d'un déroulement de carrière dans leur établissement ou dans un autre OPH, à l'instar de ce que l'ancien article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale avait prévu pour les fonctionnaires territoriaux en poste dans un OPHLM lors de la transformation de celui-ci en OPAC.

Par ailleurs, en vertu de l'article 9 de l'ordonnance, la transformation en OPH n'a pas remis en question les contrats liant les offices, à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, à des agents non titulaires de la fonction publique territoriale ; la durée de ces contrats n'est donc pas affectée.

Trois catégories de personnels sont donc susceptibles de coexister au sein des OPH, dans des proportions variables : les fonctionnaires, les agents non titulaires de la fonction publique territoriale, ainsi que les salariés de droit privé.

Ces derniers bénéficieront tous à terme d'un statut mixte (v. ci-dessous, 2).

L'ordonnance, dans ses articles 3 et 9 (dans sa rédaction issue de l'article 16 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 précitée) et ses articles 10 et 11, prévoit les principes d'organisation nécessaires, notamment l'unification des institutions représentatives, ainsi que des possibilités de choix entre certains des statuts de personnels. Les articles 15, 29 et 120 de la loi du 26 janvier 1984 précitée sont modifiés en ce sens. En tant que de besoin, les conditions de mise en œuvre seront précisées par décret en Conseil d'État.

## ANNEXE N° 3 (suite)

1) Les agents relevant de la fonction publique territoriale en poste dans les offices

## a) Les fonctionnaires

## ➤ Un déroulement normal de carrière

Les fonctionnaires visés par l'ordonnance sont les fonctionnaires territoriaux - y compris les fonctionnaires relevant du statut de la ville de Paris – qui relevaient des OPHLM ou des OPAC au moment de la transformation de ceux-ci en OPH et étaient placés dans l'une des positions prévues à l'article 55 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée. Ces agents ont conservé leur statut de fonctionnaire et ont vocation à bénéficier d'un déroulement normal de carrière, entendu notamment comme la possibilité d'avancer en échelon et en grade, le cas échéant dans un autre OPH. Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance, aucun fonctionnaire issu d'une autre administration, par exemple d'une collectivité territoriale, ne peut plus être recruté ou employé par un OPH autrement que par la voie du détachement sur un emploi de droit privé ne conduisant pas à pension civile.

En tant qu'EPIC, les OPH n'ont pas en principe la possibilité de créer des emplois de fonctionnaires. Toutefois, en vertu de l'ordonnance, cette règle est assouplie pour les besoins du déroulement de carrière des fonctionnaires relevant des offices au moment de la transformation de ces derniers en OPH. En vertu du IV de l'article 120 de la loi de 1984 précitée, dans sa rédaction issue de l'ordonnance et par dérogation à l'article 3 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires, les OPH peuvent ainsi créer des emplois pour permettre à leurs agents d'avancer en grade ou de changer de cadre d'emplois ou de corps, sous réserve des dispositions statutaires relatives au grade, au cadre d'emplois ou au corps concernés. Le changement de cadre d'emplois ou de corps peut s'effectuer par recrutement au titre de la promotion interne ou d'un concours.

Concernant la gestion des emplois de fonctionnaires existants dans les offices au moment de leur transformation en OPH, notamment ceux qui sont ou viendraient à être vacants, elle doit se faire dans le respect des principes suivants, qui se dégagent des règles spécifiques, partiellement dérogatoires à la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires (article 3) et au droit commun de la fonction publique territoriale, introduites au IV de l'article 120 de la loi du 26 janvier 1984 précitée (les dispositions remplacent les dispositions applicables aux fonctionnaires en poste dans un OPHLM lors de la transformation de celui-ci en OPAC) :

- un emploi vacant au sein d'un OPH peut être pourvu par un fonctionnaire relevant de cet établissement ou par un fonctionnaire d'un autre OPH, en vue de l'avancement (mutation) ;
- si un emploi vacant n'est pas pourvu dans un OPH, il est possible au conseil d'administration de ce dernier, qui est l'organe délibérant au sens de la loi de 1984 en application de l'article L. 421-23 du CCH, de le supprimer purement et simplement, après avis de l'organe consultatif compétent (c'est-à-dire le comité technique paritaire jusqu'à la mise en place des institutions représentatives du personnel unifiées, le comité d'entreprise ensuite) ;
- si un fonctionnaire d'OPH devient titulaire d'un grade d'avancement avec lequel il ne peut prétendre à occuper aucun emploi vacant existant dans l'établissement, le conseil d'administration de ce dernier peut décider, en vue de continuer à employer ce fonctionnaire, de créer l'emploi adéquat, le cas échéant de façon concomitante avec la suppression d'un autre emploi vacant prononcée après avis de l'organe consultatif compétent (v. ci-dessus) ;
- si un fonctionnaire d'OPH change de cadre d'emplois - ou de corps, pour un fonctionnaire de la Ville de Paris - et n'a plus vocation à occuper aucun des emplois vacants existants dans son OPH, le conseil d'administration de ce dernier peut, de la même façon, décider de créer l'emploi adéquat, le cas échéant de façon concomitante avec la suppression d'un autre emploi prononcée après avis de l'organe consultatif compétent (v. ci-dessus), en vue de continuer à employer ce fonctionnaire.

## ANNEXE N° 3 (suite)

Il apparaît en pratique que la conservation systématique des postes devenus vacants, dans la perspective d'éventuels avancements futurs, n'est pas de bonne gestion. Il conviendrait de distinguer les postes qui sont immédiatement utiles pour la promotion interne et de proposer chaque année, dans le cadre de l'élaboration du budget de l'établissement, la création d'emplois de niveau supérieur en contrepartie de la suppression d'emplois de niveau inférieur qui se seraient libérés ; une telle démarche s'inscrivant dans une perspective de « repyramidage » destinée à permettre le déroulement de carrière des fonctionnaires.

- La possibilité temporairement ouverte aux mêmes fonctionnaires d'être détachés dans un emploi de droit privé au sein de leur établissement, pour une durée limitée

En vertu du IV de l'article 120 de la loi de 1984 précitée, dans son quatrième alinéa, à compter de la première réunion du conseil d'administration constitué en application de l'article L. 421-8 du CCH et dans le délai d'un an, les fonctionnaires pourront demander à être détachés sur un emploi de droit privé de l'établissement, c'est-à-dire sur un emploi rémunéré selon les dispositions du décret précité n° 93-852 du 17 juin 1993 modifié. La durée du détachement est de deux ans, renouvelable une fois. Une telle demande formée dans le délai d'un an sera accueillie de droit ; passé ce délai, elle sera irrecevable.

À l'issue de la ou des période(s) de détachement, le fonctionnaire est obligatoirement réintégré dans son cadre d'emplois ou son corps d'origine, « dans l'emploi qu'il occupait antérieurement ».

- La possibilité d'opter en faveur du statut de droit privé

En vertu du IV de l'article 120 de la loi de 1984 précitée, dans son quatrième alinéa, à tout moment, les fonctionnaires territoriaux relevant des OPHLM ou des OPAC transformés en OPH peuvent renoncer à leur statut de fonctionnaire, au profit du statut de salarié employé dans un OPH.

Si cette demande est faite dans le délai d'un an à compter de la première réunion du conseil d'administration constitué en application de l'article L. 421-8 du CCH, le directeur général est tenu d'y faire droit. Cette option est irrévocable et emporte la radiation.

#### b) Les stagiaires de la fonction publique territoriale

À condition qu'ils aient été recrutés avant le 3 février 2007, les fonctionnaires stagiaires de la fonction publique territoriale conservent après cette date leur vocation à être titularisés, selon les conditions qui leur étaient antérieurement applicables.

#### c) Les agents non titulaires de la fonction publique territoriale

Après le 2 février, les contractuels de droit public employés par certains offices avant qu'ils ne soient transformés en OPH continuent d'être régis par les dispositions qui leur étaient applicables auparavant (article 9 de l'ordonnance).

Néanmoins, en vertu du III de l'article 9 de l'ordonnance dans sa rédaction issue de l'article 16 de la loi dite DALO, ceux de ces agents qui bénéficiaient, avant la transformation en OPH, d'un contrat à durée indéterminée peuvent demander, à tout moment, à être soumis au règlement fixant les conditions d'emploi et de rémunération des personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés au sein des OPH, autrement dit au décret n° 93-852 du 17 juin 1993 précité, dans sa rédaction mise en conformité avec la réforme.

Le directeur général fera droit à toute demande présentée dans le délai d'un an à compter de la première réunion du conseil d'administration constitué en application de l'article L. 421-8 du CCH. Comme pour les fonctionnaires, l'option est irrévocable.

## ANNEXE N° 3 (suite)

d) Les agents de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré de la région parisienne

L'article 3 de l'ordonnance a réécrit le III de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 précitée aux fins de prévoir l'intégration de plein droit dans la fonction publique territoriale des agents issus de l'ancien office public d'habitations à loyer modéré interdépartemental de la région parisienne (OIRP) qui sont placés dans des corps d'extinction.

Un décret en Conseil d'État est nécessaire pour mettre en œuvre ces dispositions.

d) La situation des agents publics en cas de fusion d'OPH

L'ordonnance introduit au V de l'article 120 de la loi de 1984 précitée des dispositions relatives aux agents publics en poste dans des OPH parties à une fusion : ces personnels « sont réputés relever de l'office issu du regroupement dans les conditions de statut et d'emploi qui sont les leurs ».

## 2) Les salariés des OPH : un statut en cours d'évolution

Les dispositions de l'article 10 de l'ordonnance, combinées avec celles de l'article L. 421-24 du CCH, fondent les bases du régime juridique applicable aux salariés d'OPH décrites ci-après.

a) Le code du travail est applicable pour régler toutes les questions qui ne sont pas traitées par des textes spécifiques aux OPH.

b) En vertu des articles 3 et 10 de l'ordonnance, une version modifiée du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 portant règlement statutaire des personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés par les OPAC a vocation à régir l'ensemble des personnels salariés des OPH en tant que « règlement fixant les conditions d'emploi et de rémunération des personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés dans les offices publics de l'habitat ».

c) Le champ du décret de 1993 modifié précité - en particulier son annexe - doit en principe évoluer.

En effet, en application de l'article L. 421-24 du CCH une négociation collective doit prochainement s'engager au niveau national entre les représentants de la fédération nationale des offices d'HLM et les représentants des organisations syndicales représentatives, notamment en matière de classification des postes et de barèmes de rémunérations de base. Si un accord national est conclu, il constituera dans chaque OPH la base de négociation d'un accord collectif d'entreprise. En cas d'échec de la négociation au niveau national, des dispositions supplétives figureront dans le décret de 1993 modifié.

Le délai maximum pour aboutir à un accord national doit être précisé par des dispositions contenues dans un prochain décret en Conseil d'État.

D'une manière générale, il apparaît souhaitable que la mise en œuvre, au sein des OPH issus d'OPHLM, des dispositions relatives au détachement spécifique des fonctionnaires et à l'option des agents public pour le statut de salarié, soit postérieure à la négociation collective et à la mise en conformité du décret de 1993.

## 3) La mise en place d'institutions représentatives communes des personnels

L'ordonnance prévoit l'installation dans chaque OPH, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, d'institutions représentatives communes à tous les personnels.

## ANNEXE N° 3 (suite)

Il s'agit des institutions consacrées par le code du travail, à savoir le comité d'entreprise, les délégués du personnel et les comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail, dans une organisation et un fonctionnement éventuellement adaptés aux OPH par le décret de 1993 précité, dans sa version mise en conformité avec l'ordonnance.

Les comités techniques paritaires et les comités d'œuvres sociales sont donc appelés à disparaître.

La compétence des commissions administratives paritaires (CAP) pour connaître des mesures individuelles relatives à la carrière des fonctionnaires n'est pas affectée. Toutefois, en application de l'article 15 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 dans sa rédaction issue du 1° de l'article 3 de l'ordonnance, lequel prévoit l'affiliation obligatoire des OPH aux centres de gestion de la fonction publique territoriale, les CAP placées auprès de ces centres ont désormais vocation à connaître de la situation de l'ensemble des fonctionnaires des OPH. En conséquence, les OPH qui avaient organisé des CAP particulières devront à terme les supprimer, après extinction des mesures transitoires.

Dans l'attente des mesures réglementaires, l'article 9-II de l'ordonnance a prévu le maintien de l'ensemble des institutions du personnel existantes (voir ci-dessous).

### II. Un régime transitoire adapté à la diversité des situations

Aux dispositions s'appliquant uniformément à tous les OPH s'ajoutent des dispositions permettant de tenir compte de leur ancien statut d'OPHLM ou d'OPAC. De manière générale, l'ordonnance ouvre la possibilité aux OPH de choisir, tout en respectant les dates butoirs qu'elle fixe, le moment d'installer leur conseil d'administration renouvelé, et, s'agissant des OPH issus d'OPHLM, leur nouveau directeur général.

#### A. Une transformation de droit mais une application progressive du nouveau régime

##### 1) La transformation de droit en OPH d'établissements existants

L'article 6 de l'ordonnance dispose que « *les offices publics d'habitation à loyer modéré et les offices publics d'aménagement et de construction sont transformés en offices publics de l'habitat sans que cette transformation donne lieu à la création de nouvelles personnes morales et qu'ils « sont soumis aux nouvelles dispositions prévues aux articles L. 421-1 à L. 421-24, sous réserve des dispositions des articles 7 à 13 ».*

En premier lieu, cela signifie qu'il ne s'agit pas de créer des établissements ex nihilo. À la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, l'OPH à qui l'ensemble des biens, droits et obligations de l'OPHLM ou de l'OPAC ont été transférés, s'est donc substitué de plein droit à l'OPHLM ou l'OPAC, dans toutes les délibérations et tous les actes de cet office.

En second lieu, il ressort des dispositions précitées qu'aucun acte administratif n'est nécessaire pour entériner la transformation en OPH, qui est acquise de droit au 3 février.

##### 2) Une période transitoire de deux ans au maximum

L'application immédiate des dispositions du nouveau statut est le principe, l'application différée, l'exception, qui est expressément prévue dans le cadre des dispositions transitoires prévues aux articles 6 à 13 ou qui résulte de la nécessité de décrets d'application. Les dispositions réglementaires codifiées au CCH doivent être considérées comme caduques, sauf lorsque l'ordonnance en a disposé autrement, de façon explicite ou implicite.

## ANNEXE N° 3 (suite)

En particulier, dans l'attente des dispositions réglementaires d'application, aucune des procédures prévues à l'article L. 421-7 du CCH - changement de rattachement ou d'appellation, fusion d'OPH, création de nouvel OPH ou encore dissolution d'OPH - ne peut être engagée ou menée à son terme.

Néanmoins, le sigle « OPHLM » ou « OPAC » (ou sa mention en toutes lettres) qui figurait dans l'appellation d'un office peut légitimement être remplacé par le sigle « OPH » (ou sa mention en toutes lettres) dès le 3 février dès lors qu'il n'est que la traduction à destination des tiers de la qualification juridique de l'établissement.

Les OPH devront conformer progressivement leur organisation à l'ensemble des dispositions du nouveau statut, au cours d'une période transitoire courant du 3 février 2007 au 2 février 2009, date butoir qui s'impose à l'office pour organiser la première réunion du conseil d'administration dans sa nouvelle composition.

### **B. Le recrutement et la gestion des personnels durant la phase transitoire**

#### 1) Règles applicables à tous les OPH

En application de l'article 9-II de l'ordonnance, les dispositions concernant les organismes consultatifs des agents publics et les institutions représentatives des autres personnels, applicables au 2 février 2007, continuent de s'appliquer à titre transitoire, jusqu'à la mise en place d'institutions représentatives communes sur la base de dispositions réglementaires à venir et au plus tard le 2 février 2009.

En conséquence, la suppression des CAP dont disposent certains OPH, au profit des CAP placées auprès des centres de gestion de la fonction publique territoriale en application de l'article 15 de la loi de 1984 précité dans sa rédaction issue de l'ordonnance s'inscrit dans ce calendrier.

Toutefois, il ressort de ce même article que les fonctionnaires des offices concernés sont électeurs et éligibles aux CAP des centres de gestion, lors du prochain renouvellement de ces instances en 2008.

#### 2) Règles particulières applicables aux anciens OPAC transformés en OPH

En vertu de l'article 10 de l'ordonnance, les personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés dans les OPH issus de la transformation d'OPAC continuent de se voir appliquer les dispositions du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 précité et les stipulations des accords collectifs de travail, principalement des accords d'entreprise. Il est tout à fait souhaitable que les contrats des personnels recrutés après le 3 février 2007 suivent les mêmes règles.

En cas de renouvellement dans ces établissements des instances représentatives des personnels salariés avant l'entrée en vigueur des dispositions réglementaires portant unification de l'ensemble des institutions représentatives des personnels, les fonctionnaires et agents non titulaires de la fonction publique territoriale sont électeurs et éligibles aux institutions représentatives des personnels salariés, le premier alinéa du VI de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 étant d'application directe.

#### 3) Règles particulières applicables aux anciens OPHLM transformés en OPH

Depuis le 3 février 2007, les anciens OPHLM transformés en OPH doivent recruter à titre habituel des contractuels de droit privé, dans les conditions du code du travail. L'évolution du droit applicable aux salariés employés dans ces établissements, s'agissant des situations individuelles comme de la représentation collective, est en effet tributaire d'une part, du déroulement de la négociation collective nationale prévue à l'article L. 421-24 du CCH et d'autre part, de l'entrée en vigueur des mesures modifiant le décret n° 93-852 précité.

## ANNEXE N° 3 (suite)

Néanmoins, rien ne s'oppose à ce que les OPH concernés s'inspirent des dispositions du décret de 1993 pour établir les contrats de leurs personnels, en anticipant dans une certaine mesure l'application des règles spécifiques dont tout salarié d'OPH bénéficiera à terme.

### **C. La stabilité de la « gouvernance » durant la période transitoire**

#### 1) Le maintien du conseil d'administration de l'office dans sa composition OPHLM ou OPAC et les délais d'installation du nouveau conseil (article 7)

Le conseil d'administration de l'ancien OPHLM ou OPAC demeure en fonction dans sa composition antérieure jusqu'à la première réunion du nouveau conseil, laquelle doit avoir lieu au plus tard le 2 février 2009. Il peut être procédé au remplacement de membres du conseil, en cas de cessation de leurs fonctions, selon les conditions antérieurement applicables aux OPHLM et OPAC.

En ce qui concerne les représentants des locataires élus dans les OPHLM et les OPAC fin 2006, leur mandat court jusqu'à son terme en 2010. Aussi, il ne sera pas procédé à de nouvelles élections en vue de l'installation du nouveau conseil de l'OPH dans les conditions prévues aux articles L. 421-8 et L. 421-9 du CCH.

Le deuxième alinéa du II de l'article 7 confère au préfet un pouvoir de désignation en cas de carence, à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de la publication de l'ordonnance, de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement ou des institutions chargées de désigner les autres personnalités qualifiées.

L'échéance de février 2009 permet d'attendre les résultats des élections locales de 2008. Elle ne s'oppose pas en droit à ce que, le cas échéant, le nouveau conseil soit constitué plus tôt, sur la base des dispositions du décret à venir.

En tout état de cause, le conseil d'administration de l'OPHLM ou de l'OPAC qui tient lieu d'organe délibérant de l'OPH depuis le 3 février exerce ses attributions au regard des nouvelles missions et règles de gestion imparties aux OPH, sauf les cas pour lesquels il en est disposé autrement par l'ordonnance (par exemple en matière financière ou, dans une certaine mesure, en matière de ressources humaines).

#### 2) La continuité de la présidence et de la direction générale de l'office (article 8)

##### a) Dans les anciens OPHLM transformés en OPH

Jusqu'à la nomination du directeur général, qui doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la date de la première réunion du nouveau conseil d'administration dans sa composition conforme à l'article L. 421-8 du CCH, le président de l'ancien OPHLM cumule les fonctions de président et de directeur général d'OPH.

Durant cette période où le président est compétent pour passer tous actes au nom de l'office - notamment pour signer les contrats - dans le cadre des orientations générales du conseil, il est assisté dans les fonctions de directeur général par le directeur de l'ancien OPHLM. En pratique, le président peut confier procuration à ce fonctionnaire dans les mêmes conditions que celles qui étaient prévues dans le cadre de l'OPHLM au dernier alinéa de l'article R. 421-62 du CCH.

## ANNEXE N° 3 (suite)

## b) Dans les anciens OPAC transformés en OPH

Quant au directeur général d'OPAC, il devient directeur général d'OPH lors de la transformation de l'office en OPH, sans qu'un acte de confirmation de ses fonctions soit nécessaire. Il est en principe compétent pour passer tous actes au nom de l'office - notamment pour signer les contrats - dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration. Pour prévenir tout risque contentieux, il apparaît néanmoins souhaitable qu'il confirme, le cas échéant, par écrit les délégations de signature qu'il avait pu consentir en tant que directeur général d'OPAC à certains de ses collaborateurs ; l'acte précisera la qualité de directeur général d'OPH du délégant.

3) La capacité d'ester en en justice au nom de l'OPH

Dans tous les OPH, dans l'attente du décret précisant la répartition des attributions entre les organes, il convient que le président continue d'exercer seul la compétence d'ester en justice au nom de l'office, après y avoir été autorisé par le conseil d'administration.

4) Le maintien de droit du comptable public dans les OPH à comptabilité publique

Le comptable public en poste dans un office au moment de l'entrée en vigueur de l'ordonnance continue de droit d'exercer ses fonctions. Il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle nomination.

**D. La continuité de l'application des règles financières, budgétaires et comptables lors de la transformation**

En vertu des I et II de l'article 12 de l'ordonnance, les OPHLM et les OPAC gérés selon les règles de la comptabilité publique demeurent soumis à ces règles lors de leur transformation en OPH, jusqu'à l'éventuelle délibération du conseil d'administration de l'office faisant le choix des règles applicables aux entreprises de commerce dans les conditions prévues à l'article L. 421-17 du CCH. Ainsi, le conseil d'administration n'a pas obligation de se prononcer sur le choix de son régime financier et comptable lors de cette transformation.

De la même façon, le II de l'article 12 de l'ordonnance assure le maintien des règles de la comptabilité de commerce pour les OPAC qui y étaient soumis avant leur transformation en OPH, jusqu'à l'éventuelle délibération du conseil d'administration de l'office faisant le choix des règles de la comptabilité publique dans les conditions prévues à l'article L. 421-17 du CCH.

En outre, les nouvelles règles applicables à la gestion budgétaire, financière et comptable des OPH, prévues aux articles L. 421-19 et L. 421-21 du CCH n'entreront en vigueur que le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ; d'ici là, l'ordonnance prévoit que les règles applicables aux OPHLM et aux OPAC continueront de s'appliquer à titre transitoire ; il s'agit notamment des dispositions codifiées dans la partie réglementaire du CCH.

**E. La suppression progressive des recettes spéciales**

L'article 13 de l'ordonnance prévoit que les comptables spéciaux nommés dans les OPHLM et les OPAC avant leur transformation en OPH devront avoir cessé leurs fonctions au plus tard le 31 décembre 2012.

Les Trésoriers-Payeurs Généraux concernés sont invités à prendre l'attache des dirigeants des OPH concernés afin de déterminer la meilleure solution de remplacement de ces recettes spéciales en fonction des spécificités locales. Compte tenu des réorganisations que cela peut impliquer tant pour les services de l'ordonnateur que pour ceux du comptable, cette concertation doit être engagée de manière suffisamment précoce en veillant à la situation des agents travaillant actuellement dans ces recettes spéciales.

## ANNEXE N° 3 (suite et fin)

Pour mettre en œuvre les dispositions de l'ordonnance qui ne sont pas d'application immédiate, plusieurs décrets en Conseil d'État sont en cours d'élaboration, pour une publication d'ici la fin d'année 2007 : le premier, prioritaire, porte sur la « gouvernance » des OPH et la répartition des attributions entre leurs organes dirigeants ; le second sur le régime budgétaire et financier des OPH ; le troisième sur le statut des directeurs généraux ; le quatrième sur le déroulement de carrière des personnels fonctionnaires ; le cinquième est relatif, d'une part, à la modification, conformément à l'ordonnance, des dispositions du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 portant règlement statutaire des personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés par les offices publics d'aménagement et de construction et d'autre part, à l'unification des instances représentatives des personnels et le dernier porte sur l'intégration dans la fonction publique territoriale des personnels issus de l'ancien OIRP.

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

Pour la Ministre et par délégation  
Le Directeur Général de l'Urbanisme,  
de l'Habitat et de la Construction

Pour le Ministre et par délégation  
Le Directeur Général de la  
Comptabilité publique

Alain LECOMTE

Dominique LAMIOT

**ISSN : 0984 9114**