

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat

NOR : MLVU0809425D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de la ville,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment le chapitre I^{er} du titre II du livre IV ;

Vu l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment l'article 21 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

CHAPITRE I^{er}

Dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation

Art. 1^{er}. – Le chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) est modifié conformément aux dispositions du présent article. Il est intitulé « Offices publics de l'habitat ». Il comporte cinq sections comprenant les articles *R. 421-1 à *R. 421-22 ainsi rédigés :

« Section 1

« Dispositions générales

« *Art. *R. 421-1.* – I. – Les décrets de création des offices publics de l'habitat sont pris après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office aura son siège et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

« Les offices publics de l'habitat sont dissous dans les mêmes formes, sauf dans le cas prévu à l'article L. 423-1 ou lorsqu'ils sont parties à une fusion en application des dispositions du second alinéa de l'article L. 421-7. L'acte de dissolution fixe les modalités de transfert de leur patrimoine et les conditions budgétaires et comptables de la dissolution. Un liquidateur est désigné par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités territoriales. Il a la qualité d'ordonnateur accrédité auprès du comptable de l'office dissous.

« II. – Le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de coopération intercommunale de rattachement d'un office public de l'habitat est demandé par les organes délibérants des collectivités ou des établissements publics intéressés, après avis du conseil d'administration de l'office, au préfet du département où l'office aura son siège. Le préfet se prononce dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception des demandes, après avis du comité régional de l'habitat de la région où l'office aura son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande.

« Après le changement de collectivité ou d'établissement public de rattachement, les membres du conseil d'administration font l'objet d'une nouvelle désignation dans les conditions prévues à l'article R. 421-8.

« Le mandat des membres représentant les locataires se poursuit. Toutefois, lorsque l'effectif de ces membres est modifié, le conseil d'administration désigne, pour la durée du mandat restant à courir, les représentants des locataires au vu des résultats de la dernière élection, en appliquant la règle de la représentation proportionnelle au plus fort reste, en fonction du nombre de sièges à pourvoir.

« III. – La fusion de plusieurs offices publics de l'habitat est demandée par les organes délibérants des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale intéressés, après avis des conseils d'administration des offices, au préfet du département où l'office au profit duquel la fusion est

demandée aura son siège. Le préfet se prononce par arrêté dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception des demandes, après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office aura son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande.

« A l'issue de la fusion, les membres du conseil d'administration de l'office résultant de la fusion font l'objet d'une nouvelle désignation dans les conditions prévues à l'article R. 421-8.

« Toutefois, il n'est pas procédé à une nouvelle élection des membres représentant les locataires. Les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration des offices parties à la fusion désignent parmi eux, dans le délai d'un mois suivant la publication de l'arrêté autorisant la fusion, les représentants des locataires appelés à siéger dans le conseil d'administration jusqu'à la prochaine élection. A défaut, le préfet désigne parmi eux, pour la durée du mandat restant à courir, selon les cas, les trois, quatre ou cinq représentants des locataires élus sur les listes ayant obtenu aux dernières élections le plus fort pourcentage de voix, calculé en comparant le nombre de suffrages recueillis par chaque liste au nombre total des électeurs dans l'ensemble des offices ayant concouru à la fusion.

« IV. – Le changement d'appellation d'un office public de l'habitat est demandé par l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, après avis du conseil d'administration de l'office, au préfet du département où l'office public de l'habitat a son siège. Le préfet se prononce dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception de la demande, après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office a son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande.

« Toutefois, lorsque le changement d'appellation résulte d'un changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de rattachement, en application du II du présent article, l'appellation de l'office est complétée de plein droit par la mention de la nouvelle collectivité territoriale ou du nouvel établissement public de coopération intercommunale de rattachement, en l'absence de demande contraire de changement d'appellation.

« V. – Dans tous les actes ou documents destinés aux tiers dans lesquels l'office emploie un nom d'usage, celui-ci est précédé ou suivi immédiatement des mots "office public de l'habitat" ou du sigle "OPH".

« Art. *R. 421-2. – Dans le cadre de leur objet social défini aux articles L. 421-1 à L. 421-4, les offices publics de l'habitat peuvent :

« 1° Gérer des immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré ou des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, 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 ;

« 2° Réaliser des hébergements de loisirs à vocation sociale tels que des villages de vacances, des maisons familiales de vacances, des terrains aménagés de camping et de caravanage à usage locatif, des habitations légères de loisirs définies par le décret n° 80-694 du 4 septembre 1980 et des hébergements gérés par des associations de jeunesse et d'éducation populaire. Ces hébergements ne peuvent être réalisés que pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des organismes d'économie sociale énumérés au deuxième alinéa de l'article 19 *bis* de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 ou d'un comité d'entreprise.

« Les organismes doivent bénéficier, pour un minimum de 30 % du prix de revient des réalisations, de fonds d'aide au tourisme sous la forme de subventions de l'Etat, des collectivités territoriales, des établissements publics de coopération intercommunale, de prêts aidés par l'Etat ou de prêts à taux privilégié consentis par le Crédit agricole SA, la Caisse des dépôts et consignations et par les organismes à caractère social énumérés à l'article 6 de l'ordonnance n° 82-283 du 26 mars 1982 ;

« 3° Acquérir des lots dans les copropriétés mentionnées au 5° de l'article L. 421-3. La revente de ces lots n'est pas soumise aux dispositions du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code mais requiert l'avis préalable du service des domaines. La location des lots en attente de leur revente est, par dérogation aux dispositions du titre IV du livre IV du présent code, soumise aux règles mentionnées à l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Toutefois, la fixation du loyer ne peut excéder les plafonds de loyers fixés en application du troisième alinéa du g du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. En outre, les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables aux contrats de location qui prennent fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur.

« Art. *R. 421-3. – Les souscriptions, acquisitions ou cessions par un office public de l'habitat de parts ou d'actions émises par les sociétés visées au 10° de l'article L. 421-1 et à l'article L. 421-2 doivent être autorisées par son conseil d'administration, après accord de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement.

« Lorsque l'office souscrit ou acquiert des parts ou actions d'une société d'habitations à loyer modéré, ces parts ou actions doivent représenter plus du tiers du capital de cette société.

« La souscription ou l'acquisition par un office de parts dans le capital d'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété doit lui être nécessaire pour l'accomplissement des actions ou opérations qu'il mène conformément aux articles L. 421-1, L. 421-3 et L. 421-4.

« Les sociétés civiles immobilières dans le capital desquelles les offices publics de l'habitat peuvent acquérir ou souscrire des parts sont celles qui ont pour objet la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés en application de l'article R. 443-34.

« Section 2

« Organisation et fonctionnement
du conseil d'administration

« Art. *R. 421-4. – Le nombre des membres du conseil d'administration d'un office public de l'habitat ayant voix délibérative est fixé à vingt-trois ou à vingt-sept, par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, compte tenu notamment de la répartition géographique du patrimoine de l'office ou de l'importance de son parc.

« Toutefois, pour un office propriétaire de moins de 2 000 logements, ce nombre peut être fixé à dix-sept.

« A l'occasion de chaque renouvellement de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, ainsi qu'à l'issue d'un changement de rattachement ou d'une fusion avec d'autres offices, la collectivité ou l'établissement public peut modifier son choix et opter pour une des solutions prévues aux alinéas précédents.

« Le mandat des membres représentant les locataires se poursuit. Toutefois, lorsque l'effectif de ces membres est modifié, le conseil d'administration désigne, pour la durée du mandat restant à courir, les représentants des locataires au vu des résultats de la dernière élection, en appliquant la règle de la représentation proportionnelle au plus fort reste, en fonction du nombre de sièges à pourvoir.

« Art. *R. 421-5. – I. – Lorsque l'effectif des membres ayant voix délibérative est fixé à dix-sept, ils sont ainsi répartis :

« 1° Neuf sont les représentants de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein et trois, qui ne sont pas des élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement, en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. L'une des personnalités qualifiées a la qualité d' élu d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle ou celui de rattachement ;

« 2° Un membre est désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office ;

« 3° Un membre est désigné par l'union départementale des associations familiales du département du siège de l'office ;

« 4° Un membre est désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège ;

« 5° Un membre est désigné par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ;

« 6° Un membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;

« 7° Trois membres sont les représentants des locataires.

« II. – Lorsque l'effectif des membres ayant voix délibérative est fixé à vingt-trois, ils sont ainsi répartis :

« 1° Treize sont les représentants de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein, les autres représentants, qui ne sont pas des élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement, étant choisis en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. Deux des personnalités qualifiées ont la qualité d' élu d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle ou celui de rattachement ;

« 2° Un membre est désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office ;

« 3° Un membre est désigné par l'union départementale des associations familiales du département du siège de l'office ;

« 4° Un membre est désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège ;

« 5° Deux membres sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ;

« 6° Un membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;

« 7° Quatre membres sont les représentants des locataires.

« III. – Lorsque l'effectif des membres ayant voix délibérative est fixé à vingt-sept, ils se répartissent ainsi :

« 1° Quinze sont les représentants de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein, les autres

représentants, qui ne sont pas des élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement, étant choisis en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. Trois des personnalités qualifiées ont la qualité d'élu d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle ou celui de rattachement ;

« 2° Un membre est désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office ;

« 3° Un membre est désigné par l'union départementale des associations familiales du département du siège de l'office ;

« 4° Un membre est désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège ;

« 5° Deux membres sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ;

« 6° Deux membres représentent les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;

« 7° Cinq membres sont les représentants des locataires.

« Art. *R. 421-6. – I. – Le membre représentant la ou les caisses d'allocations familiales est désigné par le ou, conjointement, par les conseils d'administration de la ou des caisses d'allocations familiales existant dans le département du siège de l'office.

« II. – Le membre représentant les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction est désigné par les organisations d'employeurs et les organisations syndicales gestionnaires de ces organismes.

« III. – Le ou les membres représentant les organisations syndicales sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège. La représentativité des organisations syndicales est appréciée en tenant compte des résultats des dernières élections professionnelles intervenues à la date de la constitution du conseil d'administration.

« IV. – Le membre ou les membres représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées sont désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, parmi les associations qui ont été préalablement agréées dans les conditions prévues à l'article R. 441-9-1.

« Art. *R. 421-7. – Les administrateurs représentant les locataires sont élus pour quatre ans dans les conditions ci-après :

« 1° Sont électeurs les personnes physiques :

« – locataires qui ont conclu avec l'office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'office ;

« – occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard de l'office six semaines avant la date de l'élection ;

« – sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de l'office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

« Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix ;

« 2° Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'office en qualité de salarié ou de fonctionnaire, les personnes physiques, âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12, qui sont locataires d'un local à usage d'habitation et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à l'article 21 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges ; chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature ;

« 3° Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, une lettre-circulaire de l'office fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises des candidats est portée par voie d'affichage à la connaissance des personnes mentionnées au 1°.

« Les listes de candidats, présentées par des associations remplissant les conditions prévues à l'article L. 421-9, comportent chacune six noms pour un conseil d'administration de dix-sept membres, huit noms pour un conseil d'administration de vingt-trois membres ou dix noms pour un conseil d'administration de vingt-sept membres. Elles doivent parvenir à l'office au plus tard six semaines avant la date de l'élection. Un mois au moins avant cette dernière date, l'office porte ces listes à la connaissance des personnes mentionnées au 1°. Toute contestation relative à l'inscription sur ces listes est soumise au juge d'instance qui statue dans les conditions prévues par le code électoral. Huit jours au moins avant la date de l'élection, l'office adresse aux personnes mentionnées au 1° les bulletins de vote correspondant à chacune des listes de candidats avec éventuellement pour chacune d'elles l'indication de son affiliation ;

« 4° Les modalités pratiques de l'élection sont arrêtées par le conseil d'administration. Le scrutin a lieu entre le 15 novembre et le 15 décembre.

« Le vote est secret. Il a lieu soit par correspondance, soit par dépôt des bulletins dans une urne, soit simultanément par les deux méthodes, au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

« Le dépouillement du scrutin a lieu au siège de l'office. Il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau comprenant le président du conseil d'administration et un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires ou, lorsque l'élection a lieu en période d'administration provisoire de l'office, l'administrateur provisoire et une personne désignée à cette fin par le préfet du département du siège de l'office. Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de l'office. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence ainsi qu'au préfet du département du siège de l'office.

« Les sièges revenant à chaque liste en fonction du résultat du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste. Les autres personnes figurant sur la liste succèdent, dans l'ordre où elles y sont inscrites, aux représentants qui cessent leurs fonctions avant l'expiration de la durée normale de leur mandat. Les fonctions d'un nouveau représentant des locataires expirent à la date où auraient normalement cessé celles du représentant qu'il a remplacé. En cas d'épuisement de la liste, il n'est pas procédé à une élection partielle.

« Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'office dans les quinze jours suivant le dépouillement. Le tribunal statue dans un délai de trois mois à compter de l'enregistrement de la réclamation au greffe. La décision est notifiée dans les huit jours simultanément à toutes les parties en cause et adressée à leur domicile réel, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préjudice du droit des parties de faire signifier cette décision par voie d'huissier. Si le tribunal ordonne la production d'une preuve, il statue définitivement dans le mois suivant cette décision ;

« 5° Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections. En cas d'empêchement pour une durée de plus de trois mois et après en avoir informé le président du conseil d'administration, un représentant des locataires peut se faire remplacer, pendant la durée de l'empêchement et pendant un an au plus, par une personne figurant sur la même liste ;

« 6° La perte de la qualité de locataire ou le recrutement par l'office de l'administrateur représentant des locataires mettent un terme au mandat d'administrateur du représentant des locataires qui est immédiatement remplacé dans les conditions fixées au 4°.

« *Art. *R. 421-8. – I. –* Les membres du conseil d'administration, à l'exception des représentants des locataires désignés en application de l'article R. 421-7, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement total de l'organe délibérant ou de la date de renouvellement d'une série sortante de l'organe délibérant, selon que l'office est rattaché à une commune ou un établissement public de coopération intercommunale ou à un département. Lors de sa première réunion suivant son renouvellement, l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement détermine l'effectif du conseil d'administration dans les conditions prévues à l'article R. 421-4 et désigne ses représentants, ainsi que le représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, dans les conditions prévues aux articles R. 421-5 et R. 421-6. L'organe exécutif de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement invite ensuite les autorités chargées de désigner les autres membres du conseil d'administration à faire connaître leurs représentants.

« II. – En cas de suspension ou de dissolution de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement de l'office, le mandat des membres du conseil d'administration est prolongé jusqu'à la désignation de leurs successeurs par les autorités habilitées à procéder à cette désignation, dans les conditions prévues au I.

« III. – En cas de changement de rattachement de l'office, les membres du conseil d'administration font l'objet d'une nouvelle désignation, à l'exception des représentants des locataires qui sont désignés dans les conditions prévues au II de l'article R. 421-1, dans les conditions prévues au I.

« IV. – A l'issue de la fusion de plusieurs offices, les membres du conseil d'administration de l'office résultant de la fusion, à l'exception des représentants des locataires qui sont désignés dans les conditions prévues au III de l'article R. 421-1, font l'objet d'une nouvelle désignation dans les conditions prévues au I.

« V. – Si un membre vient à cesser ses fonctions au conseil d'administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat ou s'il est déclaré démissionnaire en application, selon les cas, des dispositions de l'article L. 421-13, de l'article L. 423-12, du 6° de l'article R. 421-7 ou de l'article R. 421-9, il est procédé immédiatement à son remplacement, pour la durée du mandat restant à courir.

« VI. – Les institutions mentionnées aux 2° et 5° de l'article L. 421-8 peuvent remplacer à tout moment, avant l'expiration de la durée normale de son mandat, le représentant qu'elles ont désigné.

« *Art. *R. 421-9. –* Ne peuvent être désignées au conseil d'administration les personnes qui se trouvent dans un cas d'incapacité ou d'indignité prévu par les lois électorales, à l'exception des incapacités relatives à la nationalité, ou qui tomberaient sous le coup des dispositions de l'article L. 423-12.

« Hormis à titre de représentant du comité d'entreprise, les membres du personnel de l'office ne peuvent être désignés au conseil d'administration.

« Sont déclarés démissionnaires d'office les membres du conseil d'administration qui se trouvent dans une des situations visées aux alinéas précédents.

« *Art. *R. 421-10. –* Le mandat de tous les administrateurs de l'office public de l'habitat est exercé à titre gratuit.

« Toutefois, le conseil d'administration alloue aux administrateurs visés à l'article L. 423-13 une indemnité forfaitaire destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux séances plénières de cette instance.

« Le conseil peut également allouer une indemnité de même nature à l'occasion de la participation des administrateurs aux réunions du bureau, des commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des commissions formées au sein du conseil d'administration en application de l'article R. 421-14.

« Le conseil d'administration peut également décider le remboursement des frais de déplacement des administrateurs.

« Un arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget précise les conditions d'application des règles prévues aux alinéas précédents, en particulier le montant maximum des indemnités pouvant être allouées aux administrateurs.

Les administrateurs fonctionnaires ou agents de l'Etat bénéficient du régime des autorisations d'absence.

« Le conseil d'administration peut en outre décider de la prise en charge des coûts de formation des administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par administrateur.

« Sans préjudice de l'application des alinéas précédents, les membres du conseil d'administration ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours à titre onéreux à l'établissement ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.

« *Art. *R. 421-11.* – Le conseil d'administration élit le président du conseil d'administration, à la majorité absolue des membres en fonction ayant voix délibérative. Il est procédé à une nouvelle élection du président après chaque renouvellement du conseil d'administration dans les cas prévus aux I à IV de l'article R. 421-8, ainsi qu'en cas de cessation anticipée de ses fonctions d'administrateur ou d'empêchement définitif.

« *Art. *R. 421-12.* – Le bureau de l'office comprend, outre le président du conseil d'administration, président de droit, quatre membres, dont un représentant des locataires, qui sont élus par le conseil d'administration au scrutin majoritaire.

« Toutefois, lorsque l'effectif des membres du conseil d'administration ayant voix délibérative est fixé à vingt-trois ou à vingt-sept, en application de l'article R. 421-4, le bureau comprend, outre le président, président de droit, six membres, dont un représentant des locataires, qui sont élus dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

« Ces membres ne peuvent être élus au premier tour de scrutin s'ils n'ont pas réuni la majorité absolue des voix des membres du conseil ayant voix délibérative. En cas de partage égal des voix, celle du président du conseil d'administration est prépondérante.

« Le bureau est élu après chaque renouvellement du conseil d'administration dans les conditions prévues aux I à IV de l'article R. 421-8.

« Le conseil d'administration peut révoquer le bureau, ou un de ses membres, sans attendre le terme ci-dessus, sous réserve de prendre cette décision à la majorité des trois quarts des membres en fonction ayant voix délibérative et de désigner immédiatement, à la majorité simple des membres ayant voix délibérative, un nouveau bureau ou un nouveau membre selon le cas.

« Sur proposition du président, le conseil d'administration confère à un membre du bureau le titre de vice-président. Le vice-président assiste le président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

« *Art. *R. 421-13.* – Le conseil d'administration se réunit au moins trois fois par an, sur convocation de son président.

« La convocation du conseil d'administration est de droit lorsqu'elle est demandée par le tiers au moins de ses membres.

« L'ordre du jour des délibérations doit être porté à la connaissance des membres du conseil au moins dix jours à l'avance, sauf urgence dûment motivée.

« Les décisions sont prises à la majorité des membres du conseil ayant voix délibérative, présents ou représentés, à l'exception des décisions relatives à la nomination du directeur général et à la cessation de ses fonctions qui sont prises à la majorité des deux tiers des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

« Le conseil ne peut valablement délibérer que si les deux tiers des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés. Lorsque le quorum n'est pas atteint, les décisions sur les questions portées à l'ordre du jour de la séance peuvent être prises, après convocation régulière, à la séance suivante à la majorité des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés.

« Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur. Chaque administrateur ne peut recevoir qu'un seul mandat.

« *Art. *R. 421-14.* – Le conseil d'administration peut former en son sein des commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément.

« Les présidents de ces commissions sont désignés par le conseil d'administration en son sein. Chaque commission est convoquée par son président. Elle peut désigner un vice-président qui assiste le président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

« *Art. *R. 421-15.* – La commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9.

*« Section 3**« Attributions respectives des organes dirigeants*

« Art. *R. 421-16. – Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment :

- « 1° Décide la politique générale de l'office ;
- « 2° Adopte le règlement intérieur de l'office ;
- « 3° Vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat et exerce les compétences que lui confèrent les dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre IV (partie réglementaire). Il donne quitus au directeur général ;
- « 4° Décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation ;
- « 5° Arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine ;
- « 6° Décide des actes de disposition ;
- « 7° Autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie.
- « 8° Autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles L. 421-2 et R. 421-3 ;
- « 9° Autorise les transactions ;
- « 10° Nomme le directeur général et autorise le président du conseil d'administration à signer le contrat entre l'office et le directeur général. Il met fin aux fonctions du directeur général, sur proposition du président ;
- « 11° Autorise, selon le cas, le président ou le directeur général à ester en justice, en application des articles R. 421-17 ou R. 421-18 ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le directeur général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

« Le bureau peut recevoir délégation de compétence pour l'exercice des attributions du conseil d'administration, hormis celles mentionnées aux 1°, 2°, 3°, 5° et 10°. Le bureau peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office. Le bureau rend compte de son activité au conseil d'administration.

« Art. *R. 421-17. – Le président du conseil d'administration fixe l'ordre du jour du conseil d'administration.

« Il soumet au conseil d'administration, à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur la politique de l'office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir.

« Il propose au conseil d'administration la nomination du directeur général et signe son contrat. Le cas échéant, il propose au conseil d'administration la cessation des fonctions du directeur général.

« Le président représente l'office auprès des pouvoirs publics, des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.

« Le président représente l'office en justice pour les contentieux dans lesquels les administrateurs ou le directeur général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions. Il doit rendre compte au conseil d'administration des actions en justice qu'il a introduites à la prochaine séance de ce conseil.

« Art. *R. 421-18. – Les fonctions de directeur général sont incompatibles avec celles de membre du conseil d'administration.

« Le directeur général assiste, avec voix consultative, aux séances du conseil d'administration et du bureau dont il prépare et exécute les décisions.

« Il passe tous actes et contrats au nom de l'office et le représente dans tous les actes de la vie civile.

« Il représente l'office en justice, sauf dans les cas prévus au cinquième alinéa de l'article R. 421-17. Il doit rendre compte au conseil d'administration des actions en justice qu'il a introduites lors de la plus prochaine séance de ce conseil.

« Le directeur général préside la commission d'appel d'offres.

« Le directeur général est chargé de l'exécution des budgets. Dans les offices publics de l'habitat soumis aux règles de la comptabilité publique, il engage, liquide et ordonnance toutes dépenses et recettes. Il exerce les compétences que lui confèrent les dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre IV (partie réglementaire).

« Le directeur général peut, par délégation du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, et de recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office. Il rend compte de son action en la matière, au conseil d'administration, à la plus prochaine réunion de ce conseil.

« Le directeur général a autorité sur les services, recrute, nomme et, le cas échéant, licencie le personnel. Il préside le comité d'entreprise.

« Le directeur général peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service.

« En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, ses pouvoirs sont assumés par l'un des directeurs ou chefs de service, désigné par le conseil d'administration. La prolongation de cet intérim pour une durée supérieure à six mois doit être décidée par le conseil d'administration.

« Le directeur général rend compte de sa gestion au conseil d'administration et lui présente un rapport annuel en la matière. »

« *Section 4*

« *Statut du directeur général* »

Cette section ne comprend aucun article.

« *Section 5*

« *Modalités particulières du contrôle de l'Etat sur les offices publics de l'habitat*

« *Art. *R. 421-21.* – Le préfet peut se faire représenter pour l'exercice des fonctions de commissaire du Gouvernement.

« Il assiste, avec voix consultative, aux séances du conseil d'administration. Il reçoit dans les mêmes conditions que les membres du conseil d'administration les convocations, ordres du jour et tous autres documents qui doivent leur être adressés avant chaque séance. Il reçoit également copie des procès-verbaux desdites séances ainsi que des décisions prises par délégation du conseil d'administration.

« Pour l'exécution de sa mission, le commissaire du Gouvernement a tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place.

« Il peut demander au conseil d'administration de délibérer sur toute question qu'il juge utile de lui soumettre et, le cas échéant, demander sa réunion. Il y est alors fait droit dans le mois qui suit la demande.

« *Section 6*

« *Modalités particulières relatives à l'office public de l'habitat interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines*

« *Art. *R. 421-22.* – Dans tous les cas où les textes législatifs ou réglementaires prévoient que les délibérations du conseil d'administration d'un office public de l'habitat sont soumises au contrôle du préfet, celui-ci est exercé, pour ce qui concerne l'office public de l'habitat interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines par le préfet du département des Yvelines. Le préfet assure le contrôle prévu à l'article R. 451-4.

« Par exception aux dispositions des articles R. 421-4, R. 421-5 et R. 421-6, pour l'office public de l'habitat interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines, un collège formé d'un représentant de chaque département de rattachement détermine l'effectif du conseil d'administration et invite chaque collectivité à désigner ses représentants ; dans les conditions prévues à l'article R. 421-6, il désigne le représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et invite les autorités chargées de désigner les autres membres du conseil d'administration à faire connaître leurs représentants. »

Art. 2. – Dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation :

I. – A l'article R. 433-4, les mots : « offices publics d'habitations à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « offices publics de l'habitat ».

II. – Au deuxième alinéa de l'article R. 314-19, le mot : « offices » est remplacé par les mots : « offices publics de l'habitat ».

III. – A l'article *R. 423-84, le mot : « offices » est remplacé par les mots : « offices publics de l'habitat ».

IV. – Au quatrième alinéa (4^o) de l'article R. 331-14, les mots : « offices publics d'habitations à loyer modéré, des offices publics d'aménagement et de construction » sont remplacés par les mots : « offices publics de l'habitat ».

V. – Au vingt-troisième alinéa de l'article *R. 361-4 (cinquième tiret du c), les mots : « offices publics d'HLM et des offices publics d'aménagement et de construction » sont remplacés par les mots : « offices publics de l'habitat ».

VI. – Les clauses types figurant à l'annexe de l'article R. 422-1 (statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré) sont modifiées comme suit :

1^o La clause type 3 « Objet social » est ainsi modifiée :

a) Le 18^o est modifié comme suit :

1. La référence au « 1^o » est remplacée par la référence au « 17^o » ;

2. La référence aux « dispositions du 7^o de l'article R. 421-4 » est remplacée par une référence aux « dispositions du 3^o de l'article R. 421-2 » ;

b) Au 24^o, la référence aux « articles L. 421-1, R. 421-4 (6^o) et R. 421-4-1 du code de la construction et de l'habitation » est remplacée par une référence aux « articles L. 421-3 (6^o) et R. 421-2 (2^o) du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Dans la clause type 8 « Situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance », la référence à l'article « R. 421-56 du code de la construction et de l'habitation » est remplacée par la référence à l'article « R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation ».

VII. – Les clauses types figurant à l'annexe de l'article R. 422-6 (statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré) sont modifiées comme suit :

1° Au 4° de la clause type 3 « Objet social », la référence : « à l'article L. 421-1 » est remplacée par une référence : « au 6° de l'article L. 421-3 » ;

2° Dans la clause type 9 « Situation des administrateurs et membres du conseil de surveillance », la référence à l'article « R. 421-56 » est remplacée par la référence à l'article « R. 421-10 ».

VIII. – Dans la clause type 9 figurant à l'annexe de l'article R. 422-7 (statuts types des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré), la référence à l'article « R. 421-56 » est remplacée par la référence à l'article « R. 421-10 ».

IX. – Dans la clause type 7 « Conseil d'administration » figurant à l'annexe de l'article R. 422-37 (statuts types des sociétés anonymes coopératives de location-attribution d'habitations à loyer modéré), la référence à l'article « R. 421-56 » est remplacée par la référence à l'article « R. 421-10 ».

X. – Au second alinéa de l'article R. 431-4, le mot : « offices » est remplacé par les mots : « offices publics de l'habitat ».

XI. – Au troisième alinéa (2) de l'article R. 431-15, le mot : « offices » est remplacé par les mots : « offices publics de l'habitat ».

XII. – Au quatorzième alinéa (7°) de l'article *R. 432-1, après le mot : « public » sont insérés les mots : « de l'habitat ».

XIII. – Au second alinéa de l'article *R. 432-2, le mot : « office » est remplacé par les mots : « offices publics de l'habitat ».

XIV. – Au premier alinéa de l'article R. 441-9, la référence : « R. 421-23 » est remplacée par la référence : « R. 421-15 ».

XV. – A l'article *R. 442-23, les mots : « de l'antépénultième alinéa de l'article L. 421-1, du dernier alinéa de l'article L. 421-4 » sont remplacés par les mots : « du 5° de l'article L. 421-3 ».

XVI. – A l'article R. 461-2, au neuvième alinéa (9°), les mots : « d'habitations à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « de l'habitat ».

CHAPITRE II

Dispositions transitoires et finales

Art. 3. – En application de l'article 7 de l'ordonnance susvisée du 1^{er} février 2007, les membres des conseils d'administration peuvent demeurer en fonction, sans renouvellement de leur mandat et dans la plénitude de leurs attributions, jusqu'à la première réunion du conseil d'administration constitué dans les conditions prévues à l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation.

Les membres des conseils d'administration, à l'exception des représentants des locataires, sont désignés au plus tard le 2 août 2008.

Lors de la première mise en place du conseil d'administration dans les conditions prévues au présent décret, lorsque le nombre des membres du conseil est de vingt-trois ou de vingt-sept, le conseil d'administration, lors de sa première réunion, attribue le ou les sièges supplémentaires revenant aux représentants des locataires, au vu des résultats des dernières élections, en appliquant la règle de la représentation proportionnelle au plus fort reste.

Art. 4. – Les dispositions de la section 1 du chapitre I^{er} du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) relatives à la nomination, la rémunération et la cessation de fonctions des directeurs généraux des offices publics d'aménagement et de construction, dans leur rédaction en vigueur avant la date d'entrée en vigueur du présent décret, sont applicables, jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions qui seront prises en application de l'article L. 421-12 du code de la construction et de l'habitation, aux contrats et à la cessation de fonctions des directeurs généraux d'offices publics de l'habitat issus de la transformation d'offices publics d'aménagement et de construction.

Art. 5. – I. – L'entrée en vigueur des dispositions de l'article R. 421-10 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue du présent décret est différée jusqu'à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté prévu à cet article.

II. – Les administrateurs des offices publics de l'habitat, ainsi que les administrateurs et les membres des conseils de surveillance des sociétés d'habitations à loyer modéré demeurent régis par les dispositions de l'article R. 421-56 du code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction antérieure au présent décret, précisées par celles de l'arrêté du 31 juillet 1985 relatif aux indemnités pouvant être allouées aux administrateurs des offices publics d'habitations à loyer modéré, modifié par l'arrêté du 28 avril 1998, jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté qui sera pris en application de l'article R. 421-10 du code précité, dans sa rédaction issue du présent décret.

Art. 6. – La ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, la ministre du logement et de la ville et le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 18 juin 2008.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

La ministre du logement et de la ville,
CHRISTINE BOUTIN

*La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,*
MICHÈLE ALLIOT-MARIE

*La ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi,*
CHRISTINE LAGARDE

*Le ministre du budget, des comptes publics
et de la fonction publique,*
ERIC WOERTH