

# BULLETIN DE LIAISON

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

N° spécial

18 juin 2008

## ***Publication du décret relatif à l'administration des Offices publics de l'habitat***

*Le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 « relatif à l'administration des Offices publics de l'habitat », publié au Journal Officiel du 19 juin 2008, fixe la composition des conseils d'administration et l'organisation de la gouvernance des Offices.*

***Il appartient aux collectivités territoriales et aux EPCI de rattachement de fixer le nombre des membres du conseil d'administration de leur Office et, par la même délibération, de procéder à la désignation de leurs représentants, pour le 2 août 2008 au plus tard. Au-delà de cette date, les désignations seront faites par les préfets dans un délai de trois mois.***

### **I. LA COMPOSITION DES CONSEILS D'ADMINISTRATION**

La composition des conseils d'administration, qui résulte de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 et du décret du 18 juin 2008, est publiée en page 4 ci-après : les conseils peuvent avoir 17<sup>1</sup>, 23 ou 27 membres. Il convient de souligner les précisions suivantes qu'apporte le décret :

#### **■ Il ne peut pas y avoir plus de six représentants ayant la qualité d'élu de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement**

Le Conseil d'Etat a introduit une précision dans le texte de l'article R.421-5 pour l'interprétation de la répartition des membres désignés à l'initiative de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement, entre ceux qui doivent être choisis au sein de son organe délibérant et ceux qui sont choisis à titre de personnalités qualifiées (article L.421-8 1°) :

- Il est maintenant indiqué que les personnalités qualifiées ainsi désignées (3, 7 ou 9 selon la configuration de CA retenue) sont des représentants « qui ne sont pas des élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement » ;
- Cela signifie qu'il ne peut pas y avoir plus de 6 représentants ayant la qualité d'élu siégeant au sein de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement ;
- Cela conduit aussi à ce qu'en cas de double mandat d'élus locaux la qualité de membre de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement exclut la possibilité de désigner un représentant au titre d'élu d'une autre collectivité.

<sup>1</sup> Le décret précise maintenant que cette composition est réservée aux Offices propriétaires de **moins** de 2.000 logements. Les logements pris en gérance ne sont pas retenus.

## ■ Il convient de bien distinguer les membres désignés en qualité de « personnalités qualifiées », selon l'origine de leur désignation

- Les unes sont les « personnalités qualifiées » désignées par les collectivités ou EPCI, au titre de l'article L.421-8-1° :

- . 1, 2 ou 3 d'entre elles, selon la configuration de CA retenue, doivent avoir « la qualité d'élu d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI du ressort de compétence de l'Office, autre que celle ou celui de rattachement » (article R.421-5) ;
- . 2, 5 ou 6, selon la configuration de CA retenue, doivent être, selon le décret, « choisies eu égard à leur qualification en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales » (art. R.421-5) ;

- Les autres sont les « personnalités qualifiées » désignées par des institutions, au titre de l'article L.421-8-2° :

Ce sont les représentants des institutions habilitées par l'ordonnance à désigner des personnalités qualifiées, à savoir : CAF, UDAF, associés du 1% logement, organisations syndicales de salariés.

N.B : Ces représentants étaient désignés par les préfets dans les anciens statuts. Ils sont maintenant désignés directement par ces institutions. Seuls les représentants des Caisses d'Epargne ne peuvent plus être désignés à ce titre ; mais ils peuvent être désignés par les collectivités ou EPCI de rattachement, si elles (ou ils) le souhaitent, au titre des 2, 5 ou 6 personnalités qualifiées visées ci-dessus (art. L.421-8-1°).

## II. LES DECISIONS DE COMPOSITION DES CONSEILS D'ADMINISTRATION

### ■ Les conseils d'administration sont composés par les désignations faites par les collectivités ou EPCI de rattachement et par les institutions habilitées à désigner des personnalités qualifiées, ou le cas échéant par les préfets, et par l'élection des représentants de locataires

#### 1. Les désignations par les collectivités et les EPCI de rattachement (article L.421-8-1°) :

Ces désignations doivent être faites par délibération, au plus tard le **2 août 2008** :

- 6 élus choisis au sein de leur organe délibérant ; le président de l'Office doit être désigné par le conseil d'administration parmi ces six membres (art. L.421-11 du CCH<sup>2</sup>) ;
- 3, 7 ou 9 personnalités qualifiées dont :
  - . 1, 2 ou 3 personnalités ayant la qualité d'élu d'une collectivité ou d'un EPCI « du ressort de compétence de l'Office autre que celle ou celui de rattachement » ; ces désignations sont faites à titre individuel à la seule initiative de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement ;
  - . 2, 5, ou 6 personnalités qualifiées « en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales » ; pour être désignées, ces personnalités ne doivent pas avoir la qualité de membres de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement ;
- 1 ou 2 représentant(s) d'associations « dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ». Ces associations doivent être agréées par le préfet au titre de l'art. R.441-9-1 pour pouvoir participer aux commissions d'attribution.

#### 2. Les institutions habilitées à désigner des personnalités qualifiées (article L.421-8-2°) :

Ces institutions doivent signifier leurs désignations à la collectivité ou à l'EPCI de rattachement au plus tard le **2 août 2008** :

- Il s'agit des CAF, UDAF, associés (syndicats et employeurs) du 1% logement, organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ;
- Ces représentants sont désignés par les institutions dont elles sont issues, sur la sollicitation que doivent leur adresser l'organe exécutif des collectivités et EPCI de rattachement.

<sup>2</sup> Art. 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007.

### **3. Les désignations par les préfets :**

Le Conseil d'Etat a précisé, qu'à défaut de désignation des représentants ci-dessus à la date du 2 août par les collectivités, EPCI et institutions « il reviendra au préfet de se substituer à eux pour ce faire » en application des dispositions de l'ordonnance (art.7.II de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007) et du décret (art. 3 du décret du 18 juin 2008) qui étend à toutes les désignations (sauf pour les représentants des locataires) l'échéance du 2 août 2008.

### **4. Les représentants élus par les locataires :**

Les élus des locataires sont représentés dans les conseils d'administration dans les conditions suivantes :

- Ils sont au nombre de 3, 4 ou 5 selon la configuration de CA retenue ;
- Les mandats en cours se poursuivent jusqu'à leur échéance normale : il n'y a donc pas à procéder à de nouvelles élections de représentants de locataires pour constituer les nouveaux conseils d'administration ;
- En cas d'augmentation du nombre des représentants des locataires, le ou les représentants supplémentaires sont désignés par le conseil d'administration de l'Office lors de sa première réunion, selon les modalités prévues à l'article 3 du décret.

## **■ Les conditions particulières pour la désignation des membres des conseils en 2008**

Le décret ayant été publié à une date très proche de la date limite de désignation par les collectivités et EPCI de rattachement et par les institutions habilitées à désigner des personnalités qualifiées, il a été convenu avec le Ministère de prendre en considération les situations de la manière suivante :

- 1. Pour les désignations qui seraient intervenues avant la publication du décret (jusqu'au 20 juin 2008), sur la base des informations disponibles**, la Fédération demande que les délibérations soient validées par le contrôle de légalité.
- 2. Pour les désignations qui interviendraient entre le 2 août et le 2 novembre 2008** (fin du délai de trois mois fixé pour l'intervention du préfet).
  - Si la réunion de l'instance délibérante de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement est programmée dans ce délai : la Fédération demande que l'intervention du préfet ait lieu après cette délibération, et qu'elle reprenne les désignations résultant de la délibération ;
  - Si aucune réunion de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement ne peut avoir lieu entre le 2 août et le 2 novembre 2008 : la Fédération demande que les désignations par les préfets se fassent selon les propositions qui leur seront présentées par les collectivités et EPCI de rattachement ;
  - Pour les désignations faites par les institutions habilitées à désigner les personnalités qualifiées, la Fédération demande que, dans les mêmes situations de délais, ces désignations soient faites par les préfets selon les propositions présentées par ces institutions.

La Fédération diffusera toutes informations complémentaires sur le site internet [www.offices-habitat.org](http://www.offices-habitat.org) dans la rubrique « Espace Statut OPH ». Le document publié à l'occasion de l'Assemblée générale 2008, qui décrit le contenu et les caractéristiques du statut, sera actualisé au regard du décret, et transmis aux Offices prochainement. Il contiendra également d'autres éléments d'information, explicitant certains aspects d'interprétation, notamment en ce qui concerne les compétences du conseil d'administration, du bureau et du directeur général en matière de gestion financière.

## Composition des conseils d'administration des Offices publics de l'habitat

Le décret fixe la répartition des sièges comme suit :

|  | Moins de<br>2.000 logts |           |           |
|--|-------------------------|-----------|-----------|
| <b>COLLECTIVITES LOCALES</b>   | <b>9</b>                | <b>13</b> | <b>15</b> |
| - Elus au sein de l'organe délibérant de la collectivité de rattachement   | 6                       | 6         | 6         |
| - Personnalités qualifiées   | 3                       | 7         | 9         |
| <i>Dont, ayant la qualité d'élu local d'une collectivité ou d'un EPCI autre que celle ou celui de rattachement</i> | 1                       | 2         | 3         |
| <b>LOCATAIRES</b>  | <b>3</b>                | <b>4</b>  | <b>5</b>  |
| <b>SOCIO-PROFESSIONNELS</b> - Personnalités qualifiées   |                         |           |           |
| - CAF  | 1                       | 1         | 1         |
| - UDAF   | 1                       | 1         | 1         |
| - ASSOCIES 1 % LOGEMENT  | 1                       | 1         | 1         |
| - SYNDICATS  | 1                       | 2         | 2         |
| <b>INSERTION</b> - Désignés par la collectivité ou l'EPCI de rattachement  | 1                       | 1         | 2         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>17</b>               | <b>23</b> | <b>27</b> |

*Le Préfet est commissaire du gouvernement. Il assiste aux réunions du conseil d'administration.  
Un représentant du CE assiste avec voix consultative aux réunions du conseil d'administration.*



## MODALITÉS PRATIQUES POUR LA MISE EN PLACE DES CONSEILS D'ADMINISTRATION

*(Application de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 et du décret du 18 juin 2008)*

**L'ensemble des désignations doit avoir été fait avant le 2 août 2008.**

■ **L'EXECUTIF DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT (PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL, MAIRE, PRESIDENT DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE) DOIT SOLLICITER DIRECTEMENT (PAR COURRIER RECOMMANDE AVEC A.R. DE PREFERENCE) :**

- LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DU DEPARTEMENT, afin qu'elle désigne son représentant (liste des CAF départementales sur le site : [www.caf.fr](http://www.caf.fr)) ;
- L'UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES, afin qu'elle désigne son représentant (liste des unions départementales sur le site : [www.unaf.fr](http://www.unaf.fr)) ;
- LES ASSOCIES DES COLLECTEURS DU 1 %-LOGEMENT dans le département du siège de l'Office : pour la désignation, voir la liste des CIL sur le site [www.uesl.fr](http://www.uesl.fr) ; en cas de pluralité de CIL dans le département la direction générale de l'UESL (e-mail : [dg@uesl.fr](mailto:dg@uesl.fr)) fournira les informations nécessaires pour ces désignations ;
- LES ORGANISATIONS SYNDICALES DE SALARIES LES PLUS REPRESENTATIVES, afin qu'elles désignent leur(s) représentant(s) ; la direction départementale du travail indiquera la représentativité de chaque syndicat en fonction des résultats des dernières élections prud'homales.

■ **LA COLLECTIVITE OU EPCI DE RATTACHEMENT (CONSEIL GENERAL, CONSEIL MUNICIPAL, CONSEIL COMMUNAUTAIRE) DOIT DELIBERER :**

La même délibération permettra de :

1°) **Fixer le nombre des membres du conseil d'administration de l'OPH :** 23 ou 27 pour tous les OPH selon le choix de la collectivité ou de l'EPCI ; possibilité supplémentaire à 17 pour les Offices propriétaires de moins de 2.000 logements.

2°) **Désigner les administrateurs suivants :**

- Dans tous les cas de figure, **6 MEMBRES DE L'ORGANE DELIBERANT** (conseil général, conseil municipal, conseil communautaire) ;  
*N.B. : c'est parmi ces 6 membres que sera élu le président de l'OPH.*
- **1, 2 OU 3 ELUS LOCAUX QUI NE SONT PAS MEMBRES DE L'ORGANE DELIBERANT DE LA COLLECTIVITE DE RATTACHEMENT**, choisis dans le ressort territorial de compétence de l'Office qui est la région ; ces désignations sont faites à titre individuel par la collectivité de rattachement (c'est-à-dire qu'elles ne requièrent pas une délibération ou une décision des collectivités dont ils sont élus) ;
- **2, 5 OU 6 PERSONNALITES QUALIFIEES** en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales ; ces personnalités ne peuvent pas avoir la qualité de membre de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'EPCI de rattachement ;
- **1 OU 2 MEMBRES REPRESENTANT UNE OU DES ASSOCIATIONS DONT L'UN DES OBJETS EST L'INSERTION OU LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES.**

*N.B. : ces associations, si elles n'ont pas été agréées selon les dispositions d'application de la loi DALO (art. R.441-9-1), ne peuvent pas siéger à la commission d'attribution des logements.*

- **LORSQUE CES DESIGNATIONS ONT ETE FAITES, LES COLLECTIVITES OU EPCI DE RATTACHEMENT DOIVENT LES PORTER A LA CONNAISSANCE DES PREFETS, PAR COURRIER, AFIN DE LES INFORMER DE LA DATE DE CES DESIGNATIONS. A DEFAUT, APRES LE 2 AOUT 2008, ELLES DEVRONT ETRE FAITES PAR LES PREFETS.**
  
  - **DES QUE LES COLLECTIVITES ONT DESIGNE LEURS REPRESENTANTS, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PEUT SE REUNIR :**
    - Le Conseil d'Etat a précisé que le conseil d'administration peut tenir sa première réunion même si toutes les autres désignations n'ont pas été faites et élire son président (R.421-11), dès lors que les conditions de quorum sont atteintes (R.421-13) ;
    - La désignation du (ou des) représentants supplémentaires des locataires se fera à l'occasion de la mise en place du conseil d'administration.
-