

B U L L E T I N D E LIAISON

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

N° spécial

8 février 2008

Composition des conseils d'administration des OPH

Décisions à prendre par les collectivités et EPCI de rattachement après les élections municipales et cantonales, et future composition des conseils

Le décret devant définir la composition des conseils d'administration des OPH et préciser les conditions de désignation des membres, ainsi que l'organisation et la répartition des compétences pour la gouvernance interne des Offices, en application de l'ordonnance du 1^{er} février 2007 relative aux Offices publics de l'habitat, ne sera pas publié avant les élections municipales et cantonales des 9 et 16 mars 2008. Il devra être publié au cours du second trimestre puisqu'en application de l'article 7-II de l'ordonnance, les membres des conseils d'administration désignés par les collectivités territoriales ou établissements publics de rattachement, et choisis au sein de leurs organes délibérants ou à titre de personnes qualifiées, devront l'être pour le 3 août 2008.

Dans l'immédiat, la question posée est celle de l'organisation des conseils d'administration et de leur rôle depuis les 9 et 16 mars 2008 jusqu'à la première réunion des nouveaux conseils composés conformément à l'ordonnance et au décret à paraître. Après la publication du décret il s'agira de procéder à la nouvelle composition des conseils d'administration.

Le Conseil fédéral, analysant lors de sa réunion du 30 janvier 2008 la portée de l'article 7 et prenant acte de la publication prochaine du décret, après avoir saisi le Ministre du Logement et de la Ville, recommande aux Offices et à leurs collectivités et EPCI de rattachement de procéder dans les conditions suivantes :

1. L'organisation et le fonctionnement des conseils d'administration des OPH pendant la fin de la période transitoire

L'ordonnance (Titre V) a défini une période "transitoire", s'écoulant depuis sa publication jusqu'à la première réunion des conseils d'administration composés conformément à l'ordonnance.

L'article 7-I dispose que "le conseil d'administration de l'office public 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".

■ Maintien des conseils et désignations des collectivités ou EPCI de rattachement

Les dispositions des articles L.2121-33 et L.3121-23 du Code général des collectivités territoriales s'appliquent aux membres des conseils d'administration des Offices désignés par les

collectivités et EPCI de rattachement. Il en résulte que la durée des fonctions confiées aux membres que les collectivités et les EPCI ont désignés "ne fait pas obstacle à ce qu'il puisse être procédé à tout moment, et pour le reste de cette durée, à leur remplacement par une nouvelle désignation opérée dans les mêmes formes".

L'article 7-I de l'ordonnance a expressément autorisé les actuels conseils d'administration désignés pour les OPHLM et les OPAC avant le 1^{er} février 2007 à demeurer en place jusqu'à la première réunion des nouveaux conseils, qui devra avoir lieu au plus tard le 2 février 2009.

Dans ce cadre juridique, les règles du CGCT impliquent que **les conseils municipaux, les conseils communautaires et les conseils généraux peuvent à tout moment procéder, dans les mêmes conditions, au remplacement total ou partiel des membres par eux désignés et actuellement en place.** Ainsi ils pourront, s'ils l'estiment nécessaire à l'issue des élections municipales et cantonales, remplacer des élus qui viendraient à cesser le mandat qui leur avait été confié, ou modifier la composition de leurs désignations antérieures. Les nouvelles désignations pourront rester en vigueur jusqu'à la première réunion des nouveaux conseils d'administration.

■ Poursuite du fonctionnement des conseils pendant la période transitoire

En conséquence de l'ordonnance, le cadre juridique actuel des OPH n'impose pas de procéder à une nouvelle désignation complète des membres (autres que les représentants des locataires, dont la désignation obéit à des règles particulières) des conseils d'administration actuels, à l'issue des prochaines élections municipales et cantonales. Compte tenu de l'obligation de procéder après la publication du décret à la reconstitution complète des conseils d'administration, le Conseil fédéral a estimé, en accord avec le Ministre, qu'**il n'y a pas lieu de procéder aujourd'hui à une nouvelle désignation de l'ensemble des membres¹ des conseils actuels**, que ces membres aient été désignés par les collectivités ou EPCI de rattachement ou qu'ils aient été désignés à titre de personnes qualifiées ou au titre de certaines institutions.

Pendant cette période les conseils d'administration peuvent être ainsi maintenus, les collectivités et EPCI de rattachement ayant, le cas échéant, modifié leurs désignations conformément aux dispositions du CGCT. Dans ces conditions, **les conseils continueront d'administrer les Offices après les élections municipales et cantonales comme ils l'ont fait avant cette date, en exerçant toutes les attributions conférées aux conseils d'administration des OPH par l'ordonnance**. La survenance des élections municipales et cantonales n'apporte donc aucune modification dans la continuité et dans le rôle des conseils d'administration par rapport à la période écoulée depuis la publication de l'ordonnance.

2. La future composition des conseils d'administration

Les collectivités et EPCI de rattachement devront désigner certains membres des futurs conseils d'administration des OPH selon la composition définie à l'article L.421-8 du CCH par l'ordonnance, et avec la répartition que précisera le décret à venir.

L'ordonnance a fixé comme règle que *“les membres désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement disposent de la majorité des sièges”*.

■ Nombre et répartition des sièges dans les futurs conseils d'administration

Selon les principes arrêtés avec le Ministère du logement, les collectivités et EPCI de rattachement pourront choisir de fixer le nombre total des membres des conseils d'administration à 23 ou 27 et, pour les Offices ayant jusqu'à 2 000 logements, à 17. Le tableau ci-après représente la répartition des sièges telle qu'elle ressort des discussions qui ont eu lieu entre la Fédération et le Ministère du logement². La Fédération demande que ce tableau, qui a fait l'objet de nombreuses discussions et négociations depuis 2002 et qui a été adopté par l'Assemblée générale des Offices en 2005, ne soit pas modifié par les discussions interministérielles actuellement en cours.

¹ Concernant les représentants des locataires, les prochaines élections auront lieu en 2010.

² Le projet est actuellement soumis à la discussion interministérielle.

En application de cette répartition **les collectivités et EPCI devraient désigner deux catégories de membres les représentant dans les conseils d'administration des OPH :**

- **6 membres désignés au sein de leurs organes délibérants** (conseils municipaux, conseils communautaires, ou conseils généraux) ;
- **respectivement 7, 9 ou 3 membres selon le total des membres des conseils qui peut être de 23, 27 ou 17** (v. tableau p. 3), **choisis en qualité de personnes qualifiées** au regard des interventions des Offices dans le domaine des politiques de l'habitat ; parmi ceux-ci, 2, 3 ou 1 devraient avoir la qualité d'élus de collectivités territoriales du ressort d'intervention de l'Office ;

Elles désigneront en outre **1 membre au titre d'une association agréée dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées**.

■ Modalités et délais de désignation des futurs membres des nouveaux conseils

Les désignations qui seront opérées à ces différents titres par les collectivités et EPCI de rattachement, devront être faites pour le 3 août 2008. C'est pourquoi il n'y a pas d'obligation, ni d'ailleurs de nécessité, à procéder aujourd'hui au renouvellement total des conseils d'administration dans l'attente de ces nouvelles désignations.

Le décret précisera, en tant que de besoin, les modalités selon lesquelles seront désignées les différentes catégories de membres des conseils d'administration. Il indiquera le cas échéant, comme le demande la Fédération, comment seront désignés les membres choisis au sein des organes délibérants des collectivités ou EPCI de rattachement, de façon à réaliser un pluralisme de représentation tout en assurant les conditions de la majorité des conseils d'administration conformément à l'ordonnance.

La Fédération demande, par ailleurs, que le décret fixe **un délai pour la désignation des autres membres des conseils qui seront désignés par des institutions au niveau local** (à l'exclusion des représentants des locataires dont les mandats en cours se poursuivent), puisque l'ordonnance n'a pas fixé de disposition particulière à ce sujet. Il importe en effet que toutes les désignations puissent être opérées dans les mêmes délais pour permettre aux conseils d'administration de se réunir dans leur nouvelle composition au plus tôt et, s'ils le souhaitent, dès le début du second semestre 2008.

La Fédération assure, en liaison avec le Ministère du Logement et de la Ville, toute information concernant les décisions à prendre pour les conseils d'administration pendant la période transitoire et, dans l'immédiat, dans la perspective des prochaines élections municipales et cantonales : statutoph.offices@union-habitat.org

Future composition des conseils d'administration des Offices publics de l'habitat

(Projet pour le décret à paraître)

Le décret à paraître fixera la répartition des sièges dans la composition des conseils d'administration qui résulte des dispositions de l'ordonnance (art. L.421-8). Celle-ci, telle qu'elle ressort des discussions entre la Fédération et le Ministère du logement (le projet est actuellement soumis à la discussion interministérielle) est établie selon le tableau ci-dessous :

Il est prévu que les collectivités puissent choisir pour leur Office une configuration à 23 ou à 27 membres au regard de leurs propres considérations (patrimoine, territoire...). Les Offices ayant jusqu'à 2 000 logements pourraient aussi avoir la possibilité de constituer, si leur collectivité le souhaite, un conseil d'administration de 17 membres.

En application de l'article L.421-8 du CCH, dans tous les cas, "les membres désignés par la collectivité ou l'établissement public de rattachement disposent de la majorité des sièges".

Les collectivités et établissements publics désignent "leurs représentants", d'une part au sein des conseils municipaux, communautaires ou généraux ; elles pourront le faire à la proportionnelle tout en assurant la majorité du conseil de l'Office. D'autre part elles désignent des "personnes qualifiées au regard des interventions de l'Office dans le domaine des politiques de l'habitat".

Elles désignent en outre un "représentant d'associations agréées, dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées".

Le Préfet est commissaire du gouvernement.

N.B : Les chiffres en italique indiquent, le cas échéant, la répartition des chiffres en gras

Jusqu'à
2 000 logt

COLLECTIVITÉS LOCALES	9	13	15
- Membres désignés au sein de l'organe délibérant de la collectivité ou EPCI de rattachement	6	6	6
- Membres désignés comme personnes qualifiées par la collectivité ou EPCI de rattachement	3*	7**	9***
LOCATAIRES	3	4	5
SOCIO-PROFESSIONNELS			
- CAF	1	1	1
- UDAF	1	1	1
- ASSOCIÉS 1% LOGEMENT	1	1	1
- SYNDICATS	1	2	2
INSERTION	1	1	2
- désignée par la collectivité de rattachement	1	1	1
- désignée par le Préfet			1
TOTAL	17	23	27

* dont 1 membre au moins ayant la qualité d'élu d'une collectivité du ressort territorial de l'OPH

** dont 2 membres au moins ayant la qualité d'élus de collectivités du ressort territorial de l'OPH

*** dont 3 membres au moins ayant la qualité d'élus de collectivités du ressort territorial de l'OPH

Assemblée Générale des Offices

28 et 29 mai 2008
à Paris

Thème principal :
“Les Offices et le développement durable”

MISE EN PLACE DU STATUT OPH

■ Où trouver les informations ?

→ Dispositif permanent d'information sur internet :

Espace “Statut OPH” (accès par un code professionnel) à partir du site de la Fédération www.offices-habitat.org.

Le site de la Fédération est aussi accessible via la page d'accueil du site de l'Union www.union-habitat.org en cliquant sur “Offices publics de l'habitat”.

→ Dispositif ponctuel de questions/réponses :

■ A LA FÉDÉRATION : les questions relatives au statut des Offices doivent être formulées par courrier électronique et adressées à :

• **Dominique Madej**, Chargé de mission, responsable de l'Espace statut OPH (d.madej.offices@union-habitat.org)

Les questions sont traitées à la Fédération, avec le concours de :

• **Francine Albert**, Conseiller juridique (f.albert.offices@union-habitat.org)

et de :

• régime financier et comptable : **Lucien Courtial**, Directeur d'études financières (l.courtial.offices@union-habitat.org)

• droit du travail : **Saleha Drici**, Juriste droit social (s.drici.offices@union-habitat.org)

• personnel FPT : **Anne Sarrazin**, Responsable d'études (a.sarrazin.offices@union-habitat.org)

■ A L'UNION : le Centre Union Service (01.40.75.78.60), qui assure l'accueil téléphonique des organismes, reçoit également les communications des Offices et adresse les questions aux experts concernés.

■ Actualités

Les dernières informations sur les étapes des décisions nécessaires à l'organisation du statut d'OPH sont disponibles au niveau de la rubrique “Actualités” de l'espace “Statut OPH”. Vous trouverez dans cette rubrique des informations sur :

→ La négociation nationale de l'accord sur les classifications des emplois et les rémunérations de base :

- composition des délégations syndicats et employeurs,
- calendrier des prochaines réunions,
- accord de méthode approuvé par la réunion du 3/10/07,
- réunions : situation au 23 janvier 2008.

→ L'affiliation au 01/01/2008 des OPH aux centres de gestion de la FPT.

→ Décret : parution du décret n° 2007-1840 du 24/12/2007 portant diverses dispositions relatives au logement social et modifiant le CCH : les articles concernant les OPH sont au Chapitre III, art. 5 à 7.

Les Offices et l'accord Etat-HLM relatif aux parcours résidentiels des locataires

Le Président de l'Union sociale pour l'habitat, Michel Delebarre, et le Ministre du Logement, Christine Boutin, ont signé, le 18 décembre, un “accord relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux”. La Fédération des Offices a exprimé selon les termes ci-dessous sa position quant à sa participation à cet accord.

“Le parcours résidentiel représente les possibilités offertes aux locataires pour trouver les meilleures réponses à leurs souhaits et à leurs moyens : mobilité vers un autre logement locatif, acquisition de leur logement, achat d'un appartement ou d'une maison individuelle dans un programme d'accession sociale à la propriété par un organisme d'HLM. L'accord apporte la réponse des HLM aux sollicitations des pouvoirs publics sur la vente de logements locatifs sociaux. Pour l'Union et les Fédérations qui la composent, la vente de logements locatifs à leurs locataires est une des modalités du parcours résidentiel en HLM. Offices et Sociétés d'HLM la pratiquent ainsi depuis 1965.

Pour Jean-Pierre Caroff, Président de la Fédération nationale des Offices publics de l'habitat, “l'urgence pour les habitants se pose plus globalement sur le prix du logement et le niveau de la construction de logements sociaux”. La Fédération souligne que “l'accord porte sur une démarche qui prend en compte des points d'accord élaborés avec l'Etat depuis le Congrès”.

L'accord organise avec l'Etat la maîtrise des possibilités de mises en vente. Il protège l'offre locative sociale en soutenant les objectifs de construction et en fixant des conditions d'acceptation des ventes par les préfets dans les communes n'ayant pas au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

En outre la politique de vente des organismes d'HLM s'inscrit dans les politiques locales de l'habitat. La concertation avec les collectivités et communautés territoriales est indispensable et leur accord explicite sera nécessaire lorsqu'elles ont garanti les emprunts ou contribué au financement des logements mis en vente. Selon l'accord, le nombre de logements mis en vente au cours d'une année ne sera pas supérieur à celui des nouveaux logements locatifs sociaux financés avec l'aide de l'Etat au cours de l'année précédente.

Les Offices publics de l'habitat seront attentifs à ce que les solutions de parcours résidentiel proposées correspondent le mieux aux besoins et aux attentes des locataires, notamment en ce qui concerne les coûts du logement ainsi que la qualité et le cadre de vie”.

Préparation de l'Assemblée générale 2008

Pour préparer l'Assemblée générale un calendrier de réunions de travail est proposé aux membres de la **Commission Prospective**. Les responsables d'Offices qui souhaiteraient y participer, peuvent le signaler à la Fédération. Ces réunions se tiendront les **mardis 11 mars, 18 mars, 25 mars, 1^{er} avril et 8 avril**, de 14h30 à 17h00 à l'Union. Elles seront consacrées au développement durable, à la responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) et aux perspectives concernant le Livret A.