

Ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat

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'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Le président de la République ordonne :

Titre I^{er} : Dispositions modifiant le Code de la construction et de l'habitation

Article 1^{er} : Le chapitre I^{er} du titre II du livre IV du Code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Chapitre I^{er} : Offices publics de l'habitat

« 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'Etat, des personnes physiques et des sociétés de construction constituées en application du titre I^{er} 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 ;

« 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'Etat 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'Etat, 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° Etre 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'Etat 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 ;

« 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'Etat 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'Etat ;

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

« 2° A un département ;

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

« Ces dispositions ne font pas obstacle à ce que, après la publication de l'ordonnance n° 2007-137 du 1er 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'Etat.

« 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.

« Un décret en Conseil d'Etat 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 oeuvrant 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. A défaut, ces derniers sont désignés par le préfet.

« Un décret en Conseil d'Etat 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 ;

« 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. A 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'Etat, 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.

« 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'Etat.

« 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 Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats 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 Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats 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'Etat ;

« 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'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

« 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'Etat, 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 Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

« Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, 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. A 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 ;

« 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'Etat, 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 Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

« Ils peuvent également effectuer des dépôts sur un compte à terme ouvert auprès de l'Etat, 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 Etats membres de la Communauté européenne ou les autres Etats 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'Etat, notamment quant aux délais de la négociation.

« Un décret en Conseil d'Etat 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° A 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° A 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° A 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 ».

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'Etat. » ;

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^{er} 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. A 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.

« 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^{er} 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 I^{er} 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'Etat, 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. »

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.

A 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.

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.

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^{er} 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^{er} de la présente ordonnance, demeurent applicables jusqu'au 1^{er} janvier 2009.

Article 14 : Le Premier ministre, le ministre d'Etat, 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*.