

## INSTRUCTION

N° 09-007-M0 du 10 avril 2009

NOR : BUD R 09 00007 J

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

PIÈCES JUSTIFICATIVES DES DÉPENSES DU SECTEUR PUBLIC LOCAL

### ANALYSE

Incidences des modifications des règles de gouvernance des offices publics de l'habitat sur les pièces justificatives de leurs dépenses

Date d'application : 01/01/2009

### MOTS-CLÉS

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT ; PIÈCES JUSTIFICATIVES ; DÉPENSES PUBLIQUES

### DOCUMENTS À ANNOTER

Instruction codificatrice n° 07-024-M0 du 30 mars 2007

### DOCUMENTS À ABROGER

Néant

### DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGP	TGP	DOM	RF	T								

*DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES*

*Sous-direction de la gestion comptable et financière des collectivités locales  
Bureau CL-1A*

## SOMMAIRE

<b>1. PIÈCES JUSTIFICATIVES DES RÉMUNÉRATIONS DES PERSONNELS DES OPH.....</b>	<b>3</b>
<b>2. AUTRES DÉPENSES .....</b>	<b>3</b>

## LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 : Décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat .....	5
ANNEXE N° 2 : Circulaire DGFIP-CL1A/DGALN-DHUP-LO3 n° 2008/11/11952 du 12 janvier 2009 relative à la nouvelle gouvernance des offices publics de l'habitat (OPH) - Pièces justificatives des mandats de paiement des dépenses de personnel des OPH .....	22

Le décret n° 2007-450 du 25 mars 2007<sup>1</sup> modifiant le Code général des collectivités territoriales (partie réglementaire) a été publié avant les mesures réglementaires d'application de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat et de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 dite « DALO ».

C'est pourquoi la création de la nouvelle catégorie juridique des offices publics de l'habitat (OPH), établissements publics industriels et commerciaux (EPIC) et la transformation de droit de tous les offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) existants n'ont pu être prises en compte lors de la modification de la liste des pièces justificatives mentionnée à l'article D. 1617-19 du Code général des collectivités territoriales et figurant en annexe à ce code (ci-après « liste des pièces justificatives »).

Enfin, le nouveau mode de gouvernance des OPH, qui s'inspire pour une part du régime des OPAC, a été précisé par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat (annexe n°1).

Ainsi, la liste des pièces justificatives doit désormais être interprétée au regard du nouveau contexte juridique applicable.

## **1. PIÈCES JUSTIFICATIVES DES RÉMUNÉRATIONS DES PERSONNELS DES OPH**

La circulaire DGFIP-CL1A/DGALN-DHUP-LO3 n° 2008/11/11952 du 12 janvier 2009 (annexe 2), présente le régime juridique applicable à chaque catégorie de personnel des OPH et précise pour chacune d'elle les pièces qui doivent être remises à l'appui des mandats de paiement des dépenses y afférentes.

## **2. AUTRES DÉPENSES**

S'agissant des autres catégories de dépenses, j'appelle notamment votre attention sur les points suivants :

- les articles R. 421-16 et R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) confèrent au directeur d'un OPH une pleine compétence en matière de marchés publics. Par suite, la référence à la délibération autorisant la personne publique à passer le marché citée à l'annexe G de la nomenclature des pièces justificatives ne concerne pas les OPH. De même, dans le cadre de la rubrique 4 « Marchés publics », il convient de produire au comptable public, en remplacement de la délibération lorsque cette dernière est exigée, une décision du directeur de l'OPH ;
- en revanche, aux termes de l'article R. 421-16 du CCH, le conseil d'administration doit toujours autoriser les transactions. Une délibération doit donc, en cas de transaction, être produite au comptable public (cf. sous-rubriques 191 - Transaction et 482 - Paiements dans le cadre de transactions) ;
- la pièce à fournir au titre de la sous-rubrique 192 relative aux remises gracieuses de dettes est désormais une décision du directeur et non plus une décision de l'assemblée délibérante ;
- concernant d'éventuelles subventions versées par l'OPH, la décision devant être produite au comptable, mentionnée à la sous-rubrique 7211, doit émaner du directeur.

---

<sup>1</sup> Ce décret a été soumis à l'avis du comité des finances locales le 6 février 2007.

Toute difficulté d'application de la présente instruction pourra être portée à la connaissance de la direction générale des finances publiques, sous le timbre du bureau CL-1A.

LE CHEF DU SERVICE DES COLLECTIVITÉS LOCALES

FRÉDÉRIC IANNUCCI

ANNEXE N° 1 : Décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat

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 Ier du titre II du livre IV ;

Vu l'ordonnance n° 2007-137 du 1er 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,

Décète :

**CHAPITRE IER : DISPOSITIONS MODIFIANT LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**Article 1**

Le chapitre Ier du titre II du livre IV du Code de la construction et de l'habitation (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.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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 ».

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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.

« À 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 ;



## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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 ;

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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 ;

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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 ;

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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.



## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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.

## ANNEXE N° 1 (suite)

« 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 »

**Article 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°) 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 ».

## ANNEXE N° 1 (suite)

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° La clause type 3 « Objet social » est ainsi modifiée :

a) Le 18° est modifié comme suit :

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

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

b) Au 24°, la référence aux « articles L. 421-1, R. 421-4 (6°) 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°) et R. 421-2 (2°) 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 ».

## ANNEXE N° 1 (suite)

**CHAPITRE II : DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES****Article 3**

En application de l'article 7 de l'ordonnance susvisée du 1er 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.

**Article 4**

Les dispositions de la section 1 du chapitre Ier 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.

**Article 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.

## ANNEXE N° 1 (suite et fin)

**Article 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.

ANNEXE N° 2 : Circulaire DGFIP-CL1A/DGALN-DHUP-LO3 n° 2008/11/11952  
du 12 janvier 2009 relative à la nouvelle gouvernance des offices publics  
de l'habitat (OPH) - Pièces justificatives des mandats de paiement des  
dépenses de personnel des OPH.



**MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE**

**Direction Générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature**

Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme  
et des Paysages

**MINISTÈRE DU BUDGET, DES COMPTES  
PUBLICS ET DE LA FONCTION PUBLIQUE**

**Direction Générale des Finances Publiques**

Service des Collectivités Locales

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

à

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

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

**Le 12 janvier 2009**

**CIRCULAIRE DGFIP-CL1A/DGALN-DHUP-LO3 n° 2008/11/11952**

**OBJET** : Nouvelle gouvernance des offices publics de l'habitat (OPH) - Pièces justificatives des mandats de paiement des dépenses de personnel des OPH.

**REFER** : - Ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat ;  
- Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (loi dite DALO) ;  
- Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment son article L. 421-24 ;  
- Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment son article D. 1617-19 et son annexe I ;

## ANNEXE N° 2 (suite)

- Décret n° 2007-1840 du 24 décembre 2007 portant diverses dispositions relatives au logement social et modifiant le code de la construction et de l'habitation, notamment son article 7 ;
- Décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat ;
- Décret n° 2008-1093 du 27 octobre 2008 relatif à la classification des postes et aux barèmes de rémunération de base des personnels employés par les offices publics de l'habitat et ne relevant pas de la fonction publique territoriale ;
- Circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007 relative aux offices publics de l'habitat.

Le décret n°2007-450 du 25 mars 2007<sup>1</sup> modifiant le code général des collectivités territoriales (partie réglementaire) a été publié avant les mesures réglementaires d'application de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat et de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 dite « DALO ». C'est pourquoi la création de la nouvelle catégorie juridique des offices publics de l'habitat (OPH), établissements publics industriels et commerciaux (EPIC) et la transformation de droit de tous les offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) existants n'ont pu être prises en compte lors de la modification de la liste des pièces justificatives mentionnée à l'article D. 1617-19 du code général des collectivités territoriales et figurant en annexe à ce code (ci-après « liste des pièces justificatives »).

Depuis, le nouveau mode de gouvernance des OPH, qui s'inspire pour une part du régime des OPAC, a été précisé par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'habitat.

L'ordonnance et ce décret appellent une adaptation des règles régissant l'emploi et la rémunération des personnels puisqu'en tant qu'EPIC (comme auparavant les OPAC), les OPH ont vocation à employer des personnels salariés de droit privé, alors que le personnel des OPHLM relevait de la fonction publique territoriale.

Suite à l'échec de la négociation collective entre la fédération nationale des OPH et les organisations syndicales représentatives de salariés qui devait conduire, en application de l'article L. 421-24 du CCH, à définir le régime des emplois et de la rémunération de ces personnels, le pouvoir réglementaire est intervenu à titre supplétif pour déterminer, dans le décret n° 2008-1093 du 27 octobre 2008, les dispositions relatives à la classification des postes et aux barèmes de rémunération de base des personnels employés par les OPH et ne relevant pas de la fonction publique territoriale.

Des décrets sont encore en préparation pour, d'une part, mettre en conformité certaines dispositions du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 portant règlement statutaire des personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés par les offices publics d'aménagement et de construction avec l'ordonnance et, d'autre part, pour préciser la position et le déroulement de carrière des fonctionnaires relevant de la fonction publique territoriale employés par les offices avant le 3 février 2007, date de la transformation de ces établissements en OPH.

---

<sup>1</sup> Ce décret a été soumis à l'avis du comité des finances locales le 6 février 2007.

## ANNEXE N° 2 (suite)

Toutefois, il est d'ores et déjà possible de tirer les conséquences des nouvelles règles applicables aux personnels des OPH en termes de pièces justificatives que doivent désormais remettre les ordonnateurs à leur comptable public, à l'appui des mandats de paiement des dépenses en matière de gestion des personnels.

### 1 – Modification de la gouvernance des OPH

Sous l'empire des anciennes dispositions, les conseils d'administration des OPHLM avaient une compétence en matière de gestion du personnel beaucoup plus importante que celle des OPAC.

Pour les OPHLM, établissements publics administratifs, outre que l'organe délibérant disposait d'une clause générale de compétence sur le fondement de l'article R. 421-61 du CCH dans sa rédaction antérieure au décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 précité, la circonstance que leurs personnels – agents fonctionnaires ou contractuels – relevaient de la fonction publique territoriale conduisait notamment le conseil d'administration à créer les emplois et à définir les conditions essentielles de la rémunération des agents.

Quant aux OPAC, qui étaient des EPIC, la majorité de leur personnel relevait du droit privé, c'est-à-dire en principe des stipulations issues de la négociation collective même si des éléments importants de leur statut étaient fixés par le décret n° 93-852 du 17 juin 1993. En application des textes spécifiques aux OPH comme du code du travail, un pouvoir important était conféré au directeur général. C'est pourquoi le conseil d'administration de ces offices ne détenait qu'une compétence subsidiaire :

l'article 8 lui conférait un pouvoir supplétif pour classer les postes en l'absence d'accord collectif d'entreprise. En outre, le conseil était tenu informé, dans le cadre de l'examen du budget de l'évolution prévue de la masse salariale brute de l'office (R. 421-16, 4° du CCH dans sa rédaction antérieure au décret n° 2008-566 du 18 juin 2008).

Désormais, le nouveau régime de gouvernance des OPH confie au directeur général la compétence de principe pour prendre les actes relatifs au personnel.

En effet, l'article L. 421-12 du CCH dispose que « *Le directeur général dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration* » et l'article R. 421-18 du CCH dans sa nouvelle rédaction prévoit que le directeur général « *[..] passe tous actes et contrats au nom de l'office et le représente dans tous les actes de la vie civile [..], a autorité sur les services, recrute, nomme et, le cas échéant, licencie le personnel* ».

L'article R. 421-18 précité dispose en outre que « *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* ».

Par ailleurs, le décret n° 2008-1093 du 27 octobre 2008 susmentionné abroge l'article 8 du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 précité et confie désormais au directeur général le soin de procéder au classement des postes et d'établir un barème des rémunérations lorsque la négociation de l'accord d'entreprise a échoué ou lorsque l'accord ne remplit pas les conditions de validité (article 12) ou encore lorsque les conditions de la négociation collective prévues par le code du travail ne peuvent être réunies dans l'office (article 13).

En outre, il revient au directeur général de fixer le montant des primes et avantages en nature dans les limites prévues par l'accord collectif d'entreprise si un tel accord existe (l'article 6).



## ANNEXE N° 2 (suite)

Cependant, s'agissant des actes de gestion des personnels de droit public relevant du statut de la fonction publique territoriale, la réforme n'a pas bouleversé la répartition des compétences entre l'assemblée délibérante - le conseil d'administration - et l'autorité territoriale – le directeur général (article L. 421-23 du CCH).

## **2 – Gestion du personnel de droit public**

### **2.1 – L'extinction progressive de la catégorie des agents de droit public en poste dans les OPH**

#### ***2.1.1 – Les agents titulaires***

Depuis le 3 février 2007, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, aucun fonctionnaire issu d'une autre administration, par exemple d'une collectivité territoriale, ne peut être recruté ou employé par un OPH autrement que par la voie du détachement sur un emploi de droit privé ne conduisant pas à pension civile. Les personnels ayant la qualité de fonctionnaire engagés selon cette voie seront recrutés et rémunérés dans les conditions de droit commun, rappelées infra (cf. point 3).

Toutefois si un emploi de fonctionnaire devient vacant, l'ordonnance ouvre la possibilité pour l'OPH de le pourvoir au moyen du recrutement d'un fonctionnaire d'un autre OPH en vue de son avancement de grade.

Au demeurant, si la part des personnels ayant la qualité de fonctionnaire dans les effectifs des OPH ne peut que diminuer progressivement, les fonctionnaires en poste dans les offices antérieurement au 3 février 2007, conservent leur statut, donc leur droit à un déroulement normal de carrière. A ce titre, l'ordonnance prévoit :

- la possibilité pour les OPH de créer les emplois correspondants en cas de changement de grade, de cadre d'emplois ou de corps de leurs agents dans des conditions qui seront précisées par un décret d'application ;
- la possibilité d'être détachés temporairement dans des emplois de droit privé au sein de leur OPH ;
- la possibilité d'opter en faveur du statut de salarié de droit privé employé par un OPH.

#### ***2.1.2 – Les agents non titulaires***

Conformément au III de l'article 9 de l'ordonnance, la transformation en OPH n'a pas remis en question les contrats liant les offices, à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, à des agents non titulaires de la fonction publique territoriale : ces agents continuent d'être régis par les dispositions qui leur étaient applicables auparavant et la durée de leur engagement n'est pas affectée.

Néanmoins, les agents qui bénéficiaient, avant la transformation en OPH, d'un contrat à durée indéterminée peuvent demander, à être soumis au régime applicable aux salariés de droit privé employés par les OPH.

Les modalités d'application de ces différentes dispositions ont d'ores et déjà été précisées par la circulaire UHC/OC n° 2007-46 du 25 juillet 2007 relative aux offices publics de l'habitat.

## ANNEXE N° 2 (suite)

**2.2 – Les pièces justificatives des dépenses relatives au personnel de droit public**

L'article L. 421-23 du CCH dans sa rédaction issue de l'ordonnance dispose que « *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* ».

En conséquence, pour les personnels fonctionnaires ou les contractuels de droit public, les pièces que doivent produire les ordonnateurs aux comptables publics demeurent inchangées et correspondent à celles prévues, pour cette catégorie de dépenses, par la liste mentionnée à l'article D. 1617-19 du code général des collectivités territoriales et figurant en annexe à ce code.

L'attention des ordonnateurs et des comptables est tout particulièrement appelée sur les domaines où le conseil d'administration demeure compétent. Avant tout paiement, le mandat afférent à la dépense correspondante doit alors être appuyé d'une délibération. Il en va ainsi notamment pour :

- les créations d'emplois nécessaires au déroulement de carrière des fonctionnaires en poste dans l'office : avancement en grade ou changement de cadre d'emplois ou de corps (articles 34 et 120-IV de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 / sous-rubrique 21011 de la liste des pièces justificatives) ;
- la fixation du régime indemnitaire (article 88 de la loi du 26 janvier 1984 / sous rubrique 210223 et 210224 de la liste des pièces justificatives) ;
- la fixation du régime des astreintes et permanences (décret n° 2005-542 du 19 mai 2005 et décret n° 2001-623 du 12 juillet 2001 / sous-rubrique 210225 de la liste des pièces justificatives) ;
- la détermination des types d'actions et des montants correspondant aux prestations d'action sociale (article 88-1 de la loi du 26 janvier 1984 / sous-rubrique 2113 de la liste des pièces justificatives) ;
- la fixation des conditions de prise en charge des frais relatifs aux déplacements<sup>2</sup>, des limites géographiques des déplacements devant être regardés comme s'effectuant dans une seule et même commune<sup>3</sup>, du pourcentage de réduction des indemnités de missions des agents en stage<sup>4</sup>, des conditions de versement des indemnités forfaitaires pour fonctions itinérantes<sup>5</sup> (sous-rubriques concernées du paragraphe 218 de la liste des pièces justificatives).

**3 – Gestion du personnel de droit privé**

En tant qu'établissements publics industriels et commerciaux, comme auparavant les OPAC, les OPH ont vocation à employer des personnels salariés de droit privé. Les dispositions de l'ordonnance, combinées avec celles de l'article L. 421-24 du CCH et du code du travail, fondent les bases du régime juridique applicable aux salariés des OPH.

---

<sup>2</sup> Taux du remboursement forfaitaire des frais d'hébergement en métropole, barème des taux des indemnités de mission Outre-mer, règles dérogatoires d'indemnisation (cf article 7-1 du décret n° 2001-654 du 19 juillet 2001).

<sup>3</sup> Article 4 du décret n° 2001-654 du 19 juillet 2001.

<sup>4</sup> Article 7 du décret n° 2001-654 du 19 juillet 2001.

<sup>5</sup> Article 14 du décret n° 2001-654 du 19 juillet 2001.

## ANNEXE N° 2 (suite)

Ainsi, aux termes des articles 3 et 10 de l'ordonnance de 2007 précitée, une version modifiée du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 précédemment mentionné a vocation à régir l'ensemble des personnels salariés des OPH en tant que « règlement fixant les conditions d'emploi et de rémunération des personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés dans les offices publics de l'habitat ». Par ailleurs, le code du travail est applicable pour régler toutes les questions qui ne sont pas traitées par des textes spécifiques aux OPH.

Conformément à l'article L. 421-24 du CCH précisé par l'article 7 du décret n° 2007-1840 du 24 décembre 2007 portant diverses dispositions relatives au logement social et modifiant le code de la construction et de l'habitation, une négociation collective s'est engagée au niveau national entre les représentants de la fédération nationale des offices publics de l'habitat et les représentants des organisations syndicales représentatives de salariés, notamment en matière de classification des postes et de barèmes de rémunérations de base figurant en annexe au décret de 1993 précité, en vue de conclure un accord devant constituer la base de négociation d'un accord collectif d'entreprise dans chaque OPH.

Or, en l'absence d'accord collectif notifié au ministre du Logement le 29 mars 2008, le pouvoir réglementaire est intervenu pour fixer les dispositions supplétives relatives à la classification des postes et à la définition des barèmes de rémunération de base. Tel est l'objet du décret n° 2008-1093 du 27 octobre 2008.

Le texte s'inspire du projet d'accord collectif inabouti pour les dispositions relatives à la classification des postes et du décret n° 93-852 du 17 juin 1993 pour les niveaux de rémunération de base.

Le décret s'appuie autant que possible sur les principes du code du travail dans le souci d'éviter un régime réglementaire trop dérogatoire qui ferait obstacle à la reprise de négociations devant permettre d'aboutir à un accord de branche.

Si les ex-OPAC sont familiers de cet ordonnancement juridique, les ex-OPHLM, qui avaient vocation à n'employer que des personnels de la fonction publique, le découvrent.

### **3.1 – Une classification des salariés par catégories et niveaux**

#### ***3.1.1 – Une classification nationale (...)***

Les agents salariés des OPH sont classés par catégorie et par niveau en fonction d'une cotation fondée sur cinq critères d'évaluation (l'autonomie, la responsabilité, la dimension relationnelle, la technicité, les connaissances requises) définis aux articles 2 à 4 et à l'annexe du décret n° 2008-1093 du 27 octobre 2008.

La classification ainsi établie, proche de celle qui figurait dans le décret n° 93-852 du 17 juin 1993 applicable aux OPAC, tient compte de la diversité actuelle des structures, des organisations et des stratégies de chaque office.

## ANNEXE N° 2 (suite)

Total point	Catégories		Niveaux
5 – 8	1	Employés	1
9 – 12		Ouvriers	2
13 – 16	2	Techniciens	1
17 – 19		Agents de maîtrise et assimilés	2
20 – 22	3	Cadres	1
23 – 25			2
26 – 28	4	Cadres de direction	1
29 – 30			2

**3.1.2 – (...) Déclinée dans un accord collectif d'entreprise**

Dans le respect des règles établies au niveau national (résultant d'un éventuel accord national à venir ou, à défaut, celles prévues par le décret du 27 octobre 2008), chaque OPH établit, dans un accord collectif d'entreprise, la classification de ses emplois (article 11 du décret du 27 octobre 2008). Pour parvenir à cet accord, chaque OPH dispose d'un délai d'un an à compter du 29 octobre 2008 (date de publication du décret) pour engager la négociation avec les institutions représentatives des salariés (article 12).

Tous les emplois des offices publics de l'habitat sont classés dans l'une des catégories et l'un des niveaux prévus par la classification.

Pour les OPH disposant d'un accord de classification au 29 octobre, les partenaires sociaux mettront leur classification en conformité avec celle fixée par l'annexe de ce décret, à défaut de le faire avec les stipulations d'un accord national valide. Ils établiront les correspondances nécessaires entre l'ancienne et la nouvelle classification des emplois.

Les OPH ne disposant pas d'un accord de classification de leurs emplois au 29 octobre :

- établiront l'inventaire et la description de leurs emplois ;
- rechercheront pour chaque emploi, à partir de l'examen des critères et degrés définis dans le décret et précisés en annexe, son niveau de classification.

En application de l'article 3 du décret du 29 octobre 2008, la catégorie et le niveau correspondant aux fonctions de chaque salarié figureront sur son bulletin de paie et dans son contrat de travail.

La procédure mentionnée ci-dessus s'applique en cas de modification des emplois classés et de création de nouveaux emplois.

**3.2 – Les rémunérations****3.2.1 – La rémunération de base****a) La rémunération mensuelle brute de base garantie**

La rémunération garantie à un salarié d'OPH s'entend comme un salaire de base, hors primes et avantages en nature, correspondant à un horaire hebdomadaire légal de trente cinq heures au sens des articles L. 3121-1 et suivants du code du travail. Il s'établit comme suit :

## ANNEXE N° 2 (suite)

L'article 5 du décret du 27 octobre 2008 précité prévoit qu'à chaque niveau de chaque catégorie correspond un coefficient.

Le salaire minimum afférent à un niveau s'obtient en faisant le produit du coefficient dont il est affecté par la valeur du point de coefficient.

- ◆ La valeur du point de coefficient correspond à la valeur actualisée du « point OPAC » prévu par le décret n° 93-852 du 17 juin 1993, soit 5,3908 euros au 1<sup>er</sup> mars 2008 (cf. tableau au 3-2-3-b).
- ◆ **Pour les années suivantes**, une commission nationale de suivi des classifications et rémunérations, organisme paritaire créé par l'article 7 du décret du 27 octobre 2008, est chargée de négocier, pour l'année civile à venir la revalorisation des rémunérations mensuelles brutes garanties pour chacun des deux niveaux des quatre catégories. Pour l'année civile à venir la négociation s'ouvre avant le 15 novembre.  
La revalorisation peut porter soit sur la valeur du point de coefficient, soit sur le nombre de points qui constituent le coefficient, soit sur les deux.  
En cas d'échec de la négociation suivante, les montants arrêtés s'appliquent jusqu'au prochain accord.
- ◆ **Pour l'année 2009**, la revalorisation des rémunérations ne sera pas inférieure au pourcentage d'évolution de l'indice 100 de la Fonction publique. Les montants obtenus demeureront acquis les années suivantes en cas de négociation moins favorable.

**b) La rémunération minimale applicable dans l'OPH**

Conformément à l'article 11 du décret du 27 octobre 2008, chaque OPH précise, le cas échéant, dans son accord d'entreprise, les rémunérations de base dont le montant est supérieur aux montants fixés par le décret du 27 octobre 2008 ou par l'accord national s'il existe.

**3.2.2 – Les primes et avantages en nature**

Peuvent s'ajouter des primes et avantages en nature dont le montant est fixé par le directeur général, dans les limites prévues par l'accord collectif d'entreprise si un tel accord existe. En l'absence d'accord, la décision de fixer les primes et avantages en nature des agents revient donc au directeur général (cf. article 6 du décret du 27 octobre 2008).

**3.2.3 – Les garanties apportées aux salariés**

**a) La préservation des droits acquis**

Le classement des emplois de l'OPH dans la nouvelle classification ne devra pas conduire à fixer pour chaque salarié une rémunération inférieure à celle dont il bénéficiait antérieurement à l'accord collectif d'entreprise ou, en cas d'absence d'un tel accord au terme des délais impartis, antérieurement à la décision du directeur général.

## ANNEXE N° 2 (suite)

**b) Le respect du Smic**

Conformément à l'article 6, si aucun salarié ne peut percevoir moins que le salaire minimum de croissance, certains éléments accessoires peuvent servir de différentiel pour les niveaux de catégorie d'emploi dont la rémunération de base garantie serait inférieure à ce montant. Il s'agit des avantages en nature, des majorations diverses ayant le caractère de fait d'un complément de salaire (primes, indemnités, remboursements de frais ne correspondant pas à une dépense effective), des primes de rendement individuelles ou collectives (rendement global d'une équipe), des primes de production ou de productivité constituant un élément prévisible de rémunération, des primes de fin d'année pour le mois où elles sont versées, des primes de vacances pour le mois où elles sont versées.

**Rémunération de base garantie au niveau national applicable jusqu'à sa prochaine fixation par la commission nationale paritaire de suivi des classifications et rémunérations**

Total point	Catégories		Niveaux	Coefficients	Salaires bruts de base *
5 – 8	1	Employés Ouvriers	1	195	1 051,20 **
9 – 12			2	220	1 185,97 **
13 – 16	2	Techniciens Agents de maîtrise et assimilés	1	242	1 304,57 **
17 – 19			2	282	1 520,20
20 – 22	3	Cadres	1	347	1 870,60
23 – 25			2	444	2 393,15
26 – 28	4	Cadres de direction	1	618	3 331,51
29 – 30			2	869	4 684,60

\* A la date de publication du décret du 27 octobre 2008. En 2008, un point de coefficient correspond à la valeur actualisée, au 1/03/2008, du « point OPAC » prévu par le décret n° 93-852 du 17 juin 1993, soit une valeur fixée à 5,3908 €, après actualisation selon l'évolution de l'indice 100 de la fonction publique.

\*\* Pour ces rémunérations inférieures au Smic, les montants indiqués n'incluent pas les primes et avantages divers qui s'y ajouteront.

### **3.3 – L'absence d'accord collectif d'entreprise**

#### ***3.3.1 – En raison de l'échec de la négociation ou en raison du défaut de validité de l'accord***

Si un accord collectif d'entreprise n'est pas signé dans un délai d'un an à compter du début de la négociation (cf. point 3.1.2) ou s'il ne remplit pas les conditions de validité, le directeur général rend compte au conseil d'administration de la négociation et des conditions de son échec. Il établit, dans les six mois qui suivent l'échéance du délai d'un an susmentionné, une classification des emplois et un barème des rémunérations qui demeurent en vigueur jusqu'à la signature de l'accord d'entreprise (article 12 du décret du 27 octobre 2008).

## ANNEXE N° 2 (suite)

**3.3.2 – En raison de l'absence de réunion des conditions de la négociation collective prévue par le code du travail**

A l'issue du délai d'un an à compter du 29 octobre 2008 prévu pour engager la négociation, dans les OPH où les conditions de la négociation collective prévue par le code du travail ne peuvent être réunies (notamment en raison de l'absence d'interlocuteur compétent pour représenter les salariés, représentants syndicaux ou délégués du personnel), le directeur général dispose d'un délai de six mois pour mettre en place unilatéralement la classification des emplois, laquelle reste en vigueur jusqu'à la signature de l'accord d'entreprise (article 13 du décret du 27 octobre 2008).

**3.4 – Dispositions transitoires**

Pour les offices publics de l'habitat ex-OPAC, les classifications des emplois prévues par les accords collectifs d'entreprise en vigueur au 29 octobre 2008 continuent de s'appliquer jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions du décret du 27 octobre 2008.

De même, les barèmes de rémunération de base définis par les accords collectifs en vigueur au 29 octobre continuent de s'appliquer dans la mesure où ils sont plus favorables que le barème prévu à l'article 5 (article 15 du décret du 27 octobre 2008).

**3.5 – Les pièces justificatives des dépenses relatives au personnel de droit privé**

Compte tenu des changements intervenus dans la gouvernance des offices (cf. point 1) et des nouvelles dispositions applicables aux personnels de droit privé, les pièces justificatives afférentes aux dépenses les concernant demeurent celles prévues pour les personnels relevant des dispositions statutaires des salariés employés par les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) ne relevant pas de la fonction publique territoriale et référencées dans la liste des pièces justificatives, sous réserve des adaptations suivantes :

- toutes les fois qu'il est fait référence à une délibération du conseil d'administration, une décision du directeur général s'y substitue (pièce n°3 de la sous-rubrique 210011 ; pièce n°1 de la sous-rubrique 21823) ;
  - le b) de la sous-rubrique 210226 « Primes et accessoires au salaire des personnels des EPIC » devient :
    - « b) pour les OPH
      1. Le cas échéant\*, accord collectif d'entreprise,
      2. Décision du directeur général ou mention, au contrat de travail, de la prime ou de l'accessoire au salaire.
- \* Si un tel accord existe ».

**3.5.1 – Les règles particulières applicables aux ex-OPAC transformés en OPH**

En vertu de l'article 10 de l'ordonnance, les personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale employés dans les OPH issus de la transformation d'OPAC continuent de se voir appliquer les dispositions du décret n°93-852 du 17 juin 1993 précité.

En outre, conformément à l'article 15 du décret du 27 octobre 2008, les classifications des emplois et, s'ils sont plus favorables, les barèmes de rémunérations de base prévus par les accords collectifs d'entreprise en vigueur au 29 octobre 2008 continuent de s'appliquer jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions du décret du 27 octobre 2008.

## ANNEXE N° 2 (suite et fin)

Par suite, jusqu'à cette mise en conformité intervenant soit par un accord collectif d'entreprise, soit, à défaut, par décision du directeur général (cf. point 3.3), les conditions de recrutement comme de rémunération des agents doivent se conformer aux classifications et aux barèmes de rémunérations existants, qu'il s'agisse des agents précédemment recrutés comme ceux qui le seraient entre la publication du décret et la mise en conformité.

### **3.5.2 – Les règles particulières applicables aux ex-OPHLM transformés en OPH**

Depuis le 3 février 2007, les ex-OPHLM transformés en OPH doivent recruter à titre habituel des contractuels de droit privé, dans les conditions du code du travail.

Désormais, dans l'attente d'un accord collectif d'entreprise visant à opérer une classification des postes et à fixer la rémunération de base afférente à chacun des niveaux de catégorie de postes (ou à défaut d'accord, d'une décision du directeur général pour, le cas échéant, y suppléer), les offices sont invités à s'inspirer du décret du 27 octobre 2008 pour opérer leurs nouveaux recrutements.

Cette anticipation facilitera alors la mise en conformité des contrats ainsi conclus avec l'accord collectif d'entreprise qui résultera de la négociation.

Enfin, l'attention des comptables est tout particulièrement appelée sur le fait que, désormais, les engagements correspondant aux embauches de tels personnels ne requièrent, compte tenu des nouvelles règles de gouvernance des Offices, aucune intervention du conseil d'administration.

Pour la Ministre du Logement et de la Ville  
et par délégation

Pour le Ministre du Budget, des Comptes publics  
et de la Fonction publique,  
et par délégation

Pour le Directeur Général de  
l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Pour le Directeur Général des Finances Publiques,

Le Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et  
des paysages

Le Directeur, adjoint du directeur général,  
chargé de la gestion publique

Etienne CREPON

Vincent MAZAURIC



**ISSN : 0984 9114**