

2.1. STATUT ET OBJET DES OPH

Les Offices Publics de l'Habitat sont des Établissements Publics à caractère Industriel et Commercial (EPIC). L'OPH est rattaché à la collectivité ou au groupement de collectivités qui décide du principe de sa création.

Il peut par la suite y avoir transfert de rattachement d'un OPH existant, fusion entre OPH (obligatoire au 1er janvier 2021 pour les OPH gérant moins de 12 000 logements et rattachés à une même collectivité ou à un même EPCI, sauf si le seul dans cette situation), voire regroupement dans une société de coordination (obligatoire d'une manière générale au 1er janvier 2021 pour les OPH gérant moins de 12 000 logements [cf. article 81 de la loi ELAN et guide juridique sur la société de coordination accessible sur le site de la Fédération]). Les transferts et les fusions sont arrêtés par l'État et nécessitent les accords préalables et concordants de la (ou les) collectivité(s)/EPCI d'origine et de la collectivité/EPCI d'accueil de l'office.

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) donne quasiment les mêmes compétences aux offices et aux sociétés d'HLM.

L'objet social des organismes d'HLM (L.411 du CCH)

La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux pour les personnes de ressources modestes ou défavorisées, ces opérations devant participer à la mise en œuvre du droit au logement et à la mixité sociale des villes et des quartiers.

L'objet social et le périmètre de l'activité (L.411-1 du CCH)

La construction, l'acquisition, l'aménagement, l'assainissement, la réparation, la gestion d'habitations collectives ou individuelles, urbaines ou rurales, répondant aux caractéristiques techniques et de prix de revient déterminées par décision administrative et destinées aux personnes et aux familles de ressources modestes.

Accessoirement, des locaux à usage commun et toutes constructions nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles.

L'objet social divisé en Service d'intérêt général/Mission d'intérêt général (L.411-2 du CCH)

• **Le service d'intérêt général au titre duquel les organismes d'Hlm peuvent bénéficier d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État et autres collectivités**

- La construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés pour les personnes à revenus plafonnés
Ainsi que les opérations précédentes destinées à des personnes de revenu intermédiaire lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % de ces logements,
La réalisation d'opérations d'accession destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds locatifs majorés de 11 %
Ainsi que dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds précédents de 11 %, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties des garanties de sécurisation de l'accession (garantie de relogement, de rachat, de revente),

- La gestion ou l'acquisition en vue de leur revente de logements situés dans des copropriétés en difficulté ou dégradées,
- L'administration provisoire des copropriétés en difficulté,
- Les services accessoires aux opérations précédentes et les services que les organismes d'Hlm se rendent entre eux pour les besoins de ces opérations.

• **La mission d'intérêt général**

Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services.

Une comptabilité interne doit permettre de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités. Les organismes enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

L'objet social et les compétences des OPH (L.421-1 à 4 du CCH)

Les compétences principales (article L.421-1) :

- réaliser principalement en vue de la location, des opérations répondant aux conditions de l'objet social et gérer les immeubles,
- réaliser des interventions foncières, des actions ou opérations d'aménagement,
- gérer des immeubles à usage principal d'habitation appartenant à d'autres organismes d'Hlm, SEM, collectivités, État, organismes sans but lucratif,
- réaliser des prestations sur tout immeuble à usage principal d'habitation,
- assister des personnes physiques, des sociétés de construction et des sociétés d'habitat participatif,
- produire des logements pour l'accession sociale et la location-accession,
- acquérir des hôtels et les louer pour l'hébergement temporaire de personnes en difficulté,
- produire et donner en gestion des résidences hôtelières à vocation sociale,
- acquérir des parts de SCI qui construit pour de l'accession sociale ou du locatif social,
- acquérir auprès d'autres organismes Hlm ou des SEM ou leur vendre des immeubles par contrat de vente d'immeuble à construire (VEFA notamment),
- donner en location des logements conventionnés en vue de proposer des places d'hébergement,
- construire des établissements d'hébergement,
- créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- intervenir pour des copropriétés sous administration provisoire,
- racheter, dans le cadre de la garantie de rachat, des logements en vue de leur revente en accession sociale,
- être syndic de copropriété, administrateur de biens,
- construire, acquérir et gérer des résidences universitaires,
- réaliser, gérer des logements locatifs intermédiaires ou créer des filiales de logements locatifs intermédiaires,
- construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel (le cas échéant par la création d'une filiale).

Les compétences complémentaires (art. L.421-2 à 4)

Prise de participations (L.421-2) dans :

- des sociétés d'Hlm, SEM d'aménagement, de construction et de gestion de logements sociaux et sociétés de coordination d'organismes d'Hlm,
- des SACICAP,
- des SCI d'accession progressive à la propriété,
- des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de PUP,
- des sociétés d'habitat participatif,
- des sociétés ou des organismes à caractère mutualiste ou coopératif, susceptibles de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation Hlm,
- des organismes de foncier solidaire lorsque les activités définies dans les statuts de ces derniers font partie du service d'intérêt général des organismes d'Hlm,
- une société civile immobilière (la totalité des parts) qui doit être dissoute dans l'année suivant leur acquisition.

Prestations de services (L.421-3) :

- pour le compte de l'État, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat,
- pour le compte d'autres organismes d'Hlm, prêter des services pour des missions entrant dans l'objet social de ces organismes,
- pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements, réaliser des études d'ingénierie urbaine (le cas échéant par la création d'une filiale),
- pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, réaliser toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette collectivité,
- pour le compte d'associations ou organismes œuvrant dans le domaine du logement, fournir des prestations pour favoriser l'insertion sociale des personnes ou la mixité urbaine et sociale des villes,
- pour le compte de syndicats de copropriétaires dont ils sont membres, réaliser toute opération ou tous travaux de rénovation énergétique,
- être administrateur de biens ou syndic de copropriétés en difficulté, acquérir des lots de ces copropriétés pour les revendre avec possibilité de les louer provisoirement,
- réaliser en maîtrise d'ouvrage déléguée, des hébergements de loisirs à vocation sociale,
- pour les besoins d'un établissement public de santé, réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux,
- réaliser et gérer des logements destinés aux fonctionnaires de la police, de la gendarmerie, 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.

• Autres compétences (L.421-4)

- prendre à bail des logements vacants pour les sous-louer à des personnes en difficulté,
- réaliser les logements pour les vendre à l'association foncière logement ou à ses SCI,
- réaliser des prestations pour cette association ou ses SCI,
- acquérir la nue-propriété ou l'usufruit dans le cadre de l'usufruit locatif social,
- assurer la gérance des SCI d'accession progressive à la propriété,
- prendre à bail des logements dont les propriétaires ont été aidés par l'ANAH pour les sous-louer aux personnes en difficulté sociale ou aux personnes nécessitant une solution locative de transition,
- adhérer à tout organisme sans but lucratif, notamment à toute association, fondation ou fonds de dotation dont l'objet ou les activités se rapportent à la réalisation d'actions d'insertion professionnelle et sociale ainsi que d'assistance aux personnes âgées locataires,
- fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires

- ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits (le cas échéant par la création d'une filiale),
- être administrateur de biens de logements vacants pour les donner en location à des personnes en difficulté sociale,
 - réaliser des prestations de services d'intérêt général pour le compte des organismes de foncier solidaire,
 - être agréés pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général de logement social,
 - réaliser les opérations d'intermédiation pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété,
 - dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché.

La compétence territoriale (art. L. 421-5)

Le champ territorial de compétence des Offices publics de l'habitat est celui du territoire de la région dans laquelle est situé leur siège ainsi que celui des départements limitrophes à cette région dans lesquels ils peuvent intervenir après accord exprès de la commune du lieu d'implantation d'une opération.