
REGLEMENT INTERIEUR du Conseil D'Administration De TOUR(S)HABITAT (OPH)

► Approuvé par délibération en
date du 14 septembre 2017



SOMMAIRE

PREAMBULE

DISPOSITIONS GENERALES 5

ARTICLE 1 : SIEGE SOCIAL.....	6
ARTICLE 2 : OBJET	6
ARTICLE 3 : COMPETENCE TERRITORIALE	6

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION 7

ARTICLE 4 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	8
ARTICLE 5 : DUREE DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS.....	8
ARTICLE 6 : INCOMPATIBILITES, DEMISSIONS	12
ARTICLE 7 : DISSOLUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, REVOCATION, SUSPENSION ...	13
ARTICLE 8 : INDEMNITES, FRAIS DE DEPLACEMENT	13
ARTICLE 9 : REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	14
ARTICLE 10 : ELECTION DU PRESIDENT ET FORMATION DU BUREAU	16
ARTICLE 11 : COMMISSION D'APPEL D'OFFRES.....	17
ARTICLE 12 : COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	18
ARTICLE 13 : COMMISSIONS, COMITE D'ETUDES.....	19

ATTRIBUTIONS RESPECTIVES DES ORGANES DIRIGEANTS21

ARTICLE 14 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	18
ARTICLE 15 : POUVOIRS DU PRESIDENT	18
ARTICLE 16 : POUVOIRS DU BUREAU	24
ARTICLE 17 : POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL.....	24

MODALITES PARTICULIERES DU CONTROLE D'ETAT SUR LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT 27

ARTICLE 18 : LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT	23
ARTICLE 19 : CONTROLE ECONOMIQUE ET FINANCIER	23
ARTICLE 20 : COMPTABLE DE L'ETABLISSEMENT - REGIME COMPTABLE	23
ARTICLE 21 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR	30

REGLES DEONTOLOGIQUES.....	33
----------------------------	----

DISPOSITIONS INTERNES	37
-----------------------------	----

LE RESPECT DU FONCTIONNEMENT	28
------------------------------------	----

FORMATION / INFORMATION DES ADMINISTRATEURS / PARTICIPATION A LA VIE DU MOUVEMENT HLM / POLICE D'ASSURANCES / DECLARATION AU GREFFE DU TRIBUNAL	28
--	----

PREAMBULE

L'Office Public d'Habitations à Loyer Modéré de la Ville de Tours, institué par Décret du 24 novembre 1921, admis au bénéfice de la compétence étendue par Arrêté interministériel du 9 mars 1967, a été transformé en Office Public d'Aménagement et de Construction par Arrêté Interministériel du 4 août 1988, publié au Journal Officiel du 18 août 1988.

L'Office Public d'Aménagement et de Construction de TOURS a été transformé en Office Public de l'Habitat en application de l'Ordonnance du 1^{er} février 2007.

Les dispositions relatives à ce nouveau statut sont régies, notamment, par différents textes législatifs et réglementaires qui sont codifiés dans le Code de la Construction et de l'Habitation (Articles L.411 à L.453-3 et R.421-1 à R.421-22).

Compte tenu de ce nouveau statut, il a été décidé par délibérations du Conseil d'Administration de l'Office du 17 mars 2011 et du Conseil Municipal de la Ville de Tours du 10 octobre 2011 de changer le nom de l'Organisme, à savoir : « TOUR(S)HABITAT (OPH) ». Ce nouveau nom a été validé par le Préfet d'Indre et Loire (arrêté du 21 novembre 2011), après avis favorable du Comité Régional de l'Habitat du 14 novembre 2011.

La Loi ALUR du 24 mars 2014 est venue préciser les obligations quant au rattachement institutionnel des OPH.

En application des Articles L.421-6 et R.421-1-I du Code de la Construction et de l'Habitation, TOUR(S)HABITAT, par Arrêté Préfectoral en date du 23 mai 2016, a été rattaché à la Communauté d'Agglomération TOUR(S)PLUS, en tant qu'Etablissement Public de Coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

Le présent règlement intérieur est établi en application des dispositions de l'article R.421.16 2° du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il complète et précise, en tant que de besoin, les dispositions législatives et réglementaires édictées pour fixer l'objet, la compétence et le fonctionnement des Offices Publics de l'Habitat.

Ce document a été adopté lors de la séance du Conseil d'Administration du 14 septembre 2017.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : SIEGE SOCIAL

Le siège social de TOUR(S)HABITAT (OPH) est situé à TOURS - 1 Rue Maurice Bedel.

Il pourra être transféré sur tout autre point du territoire sur lequel il exerce son action, sur simple décision de son Conseil d'Administration.

ARTICLE 2 : OBJET

TOUR(S)HABITAT (OPH) a pour objet l'ensemble des activités énumérées par les Articles L 421.1 à L 421.4 et précisées aux Articles R 421.2 et R 421.3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 3 : COMPETENCE TERRITORIALE

Conformément aux dispositions de l'Article L.421-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'activité de TOUR(S)HABITAT (OPH) s'exerce sur le territoire de la Région où se trouve la Collectivité Territoriale ou l'Etablissement Public de coopération intercommunale de rattachement, à savoir la Région Centre.

Il peut également intervenir sur le territoire des Départements limitrophes de cette Région, après accord de la Commune d'implantation de l'opération.

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 4 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En application des Articles R.421.4 à R.421-15 du Code de la Construction et de l'Habitation (décret n°2008-566 du 18 juin 2008), et conformément à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération TOUR(S)PLUS du 21 novembre 2016, le Conseil d'Administration est composé de 23 Membres répartis ainsi :

- ❖ treize sont les Représentants de la Collectivité Territoriale ou de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale de Rattachement désignés par son organe délibérant, dont six en son sein, les autres représentants, qui ne sont pas des Elus de la Collectivité ou de l'Etablissement 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'Elu d'une Collectivité Territoriale ou d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale du ressort de compétence de l'Office, autre que celle ou celui de rattachement,
- ❖ un Membre est désigné par la ou les Caisses d'Allocations Familiales du Département du siège de l'Office,
- ❖ un Membre est désigné par l'Union Départementale des Associations Familiales du Département du siège de l'Office,
- ❖ un Membre est désigné par les Associés des Collecteurs de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction dans le Département du siège de l'Office,
- ❖ deux Membres sont désignés par les Organisations Syndicales de salariés les plus représentatives dans le Département du siège de l'Office,
- ❖ un Membre représente les Associations, dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- ❖ quatre Membres sont les représentants des locataires.

ARTICLE 5 : DUREE DU MANDAT DES ADMINISTRATEURS

Conformément à l'Article R.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Membres du Conseil d'Administration, à l'exception de ceux représentant les 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 de la Collectivité ou de l'Etablissement Public de Rattachement de l'Office.

En cas de suspension ou de dissolution de l'organe délibérant, leur mandat est prolongé jusqu'à la désignation de leurs successeurs par les autorités habilitées à procéder à cette désignation.

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.

Les Membres sortants du Conseil d'Administration peuvent être désignés à nouveau.

Si un Membre vient à cesser ses fonctions au Conseil d'Administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat, il est procédé immédiatement à son remplacement pour la durée du mandat restant à courir. Les fonctions du nouveau Membre expirent à la date où auraient normalement cessé celles du Membre qu'il a remplacé.

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.

Conformément à l'Article R.421.7 du Code de la Construction et de l'Habitation, les Administrateurs représentant les locataires sont élus pour quatre ans.

ARTICLE 6 : INCOMPATIBILITES, DEMISSIONS

Les conditions d'éligibilité sont fixées par l'Article R.421.9 du Code de la Construction et de l'Habitation (décret n°2008-566 du 18 juin 2008).

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 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sont déclarés démissionnaires d'office les Membres du Conseil d'Administration qui se trouvent dans une des situations visées aux alinéas précédents.

Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre TOUR(S)HABITAT (OPH) et un de ses Administrateurs ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés ou un de ses Administrateurs exerce la fonction d'Administrateur de TOUR(S)HABITAT (OPH), est subordonnée à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration de l'Organisme.

Sous réserve des dispositions de l'Article R.421.10 du Code de la Construction et de l'Habitation (article 8 suivant), ils ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours à titre onéreux à l'Etablissement, ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.

En application de l'Article L.421.13 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout Membre du Conseil d'Administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives, pendant une période de 12 mois, peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le Préfet. Il est immédiatement remplacé.

Hormis au titre de représentant du Comité d'Entreprise qui dispose d'une voix consultative, les Membres du Personnel de l'Office ne peuvent être désignés au Conseil d'Administration.

ARTICLE 7 : DISSOLUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, REVOCATION, SUSPENSION

Aux termes de l'Article L421-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est prévu, en substance, qu'en cas d'irrégularités, de fautes graves de gestion commises par l'Office ou de carence du Conseil d'Administration, le Ministre chargé du Logement et le Ministre chargé des Collectivités Territoriales peuvent décider d'une ou plusieurs des sanctions suivantes :

- 1°) Retirer à l'Office, pour une durée qui ne peut excéder cinq ans, la possibilité d'exercer une ou plusieurs de ses compétences,
- 2°) Révoquer un ou plusieurs Membres du Conseil d'Administration responsables d'irrégularité, de faute ou de carence,
- 3°) Interdire aux Membres, après leur révocation, ou anciens Membres du Conseil d'Administration s'ils sont reconnus responsables d'irrégularité, de faute ou de carence, de participer au Conseil d'Administration de l'Organisme pendant une durée qui ne peut excéder dix ans,
- 4°) Dissoudre le Conseil d'Administration.

Préalablement au prononcé de ces sanctions, le Président de l'Office et, dans les cas mentionnés aux 2°) et 3°), les personnes susceptibles d'être mises en cause, sont mis en mesure de présenter leurs observations. Les décisions prises sont communiquées, s'il y a lieu, au Conseil d'Administration de l'Office dès sa plus proche réunion.

En cas de dissolution du Conseil d'Administration, le Ministre chargé du Logement et le Ministre chargé des Collectivités Territoriales nomment un Administrateur provisoire auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs, notamment d'administration et de représentation, du Conseil d'Administration, de son Président et des Administrateurs. Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'Administrateur provisoire. La durée de l'administration provisoire ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, un nouveau Conseil d'Administration entre en fonctions. A cet effet, le Préfet engage les procédures de désignation des Membres du nouveau Conseil d'Administration autres que les représentants des locataires.

ARTICLE 8 : INDEMNITES, FRAIS DE DEPLACEMENT

Conformément à l'Article R.421.10 du Code de la Construction et de l'Habitation, le mandat de tous les Administrateurs 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 de leurs charges du fait de leur participation aux séances plénières de cette Instance.

Le Conseil d'Administration alloue une indemnité de même nature à l'occasion de la participation des Administrateurs aux réunions de Bureau, des Commission 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 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le barème des indemnités forfaitaires versées aux Administrateurs de TOUR(S)HABITAT (OPH) pour leur participation aux séances du Conseil d'Administration, du Bureau et des différentes Commissions est fixé sur la base des dispositions réglementaires en vigueur qui précisent les conditions d'application des règles prévues aux alinéas précédents et qui fixent en particulier le montant maximum des indemnités pouvant être allouées aux Administrateurs des Organismes d'HLM.

Le Conseil d'Administration peut également décider le remboursement des frais de déplacement des Administrateurs, du Directeur Général et, le cas échéant, des collaborateurs de l'Office ainsi que l'allocation d'une indemnité compensatrice de perte de salaire aux Administrateurs salariés (sous présentation de justificatifs).

Pour ce faire, les Administrateurs s'engagent à faire parvenir un Relevé d'Identité Bancaire.

Les Administrateurs fonctionnaires ou Agents de l'Etat bénéficient du régime des autorisations d'absence.

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.

ARTICLE 9 : REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCES

Conformément à l'Article R 421-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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.

CONVOICATIONS

Les convocations seront faites par lettre adressée à tous les Membres du Conseil d'Administration, au moins dix jours avant la date de la réunion.

L'Ordre du Jour des délibérations devra être porté à la connaissance des Membres du Conseil d'Administration dans le même délai, sauf urgence dûment motivée.

QUORUM, VOTE, PARTICIPATION AUX SEANCES

> Quorum

Les décisions sont prises à la majorité des Membres du Conseil d'Administration 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 d'Administration 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, le Président peut immédiatement procéder à une nouvelle convocation du Conseil d'Administration, lequel délibère, dès lors, valablement, quel que soit le nombre des Membres présents ou représentés.

Les décisions sont alors prises à la majorité des Membres présents ou représentés et en cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

> **Vote**

Le mode ordinaire de vote a lieu à main levée.

Le vote par bulletin secret est, dès lors qu'un seul Administrateur en fait la demande, applicable à toutes les élections ou à toutes désignations de personnes auxquelles le Conseil d'Administration est appelé à procéder.

Un Administrateur ne peut se faire représenter que par un autre Administrateur muni d'un pouvoir signé de l'Administrateur représenté. Chaque Administrateur ne peut recevoir qu'un seul mandat.

Sont considérés comme Membres en exercice, les Membres démissionnaires jusqu'à leur remplacement.

Les résultats de vote sont acquis, en l'absence de dispositions particulières, à la majorité des suffrages exprimés et pour le calcul de cette majorité, il n'est pas tenu compte des abstentions et des bulletins blancs ou nuls.

Tout Administrateur personnellement intéressé à une affaire en discussion, ne peut prendre part à la décision, mais il compte pour la détermination du quorum.

> **Participation aux séances**

Les séances du Conseil d'Administration ne sont pas publiques.

Conformément à l'Article R 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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, les 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.

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.

Outre les Membres du Conseil d'Administration visés à l'Article 4 du présent règlement intérieur, assistent également :

- avec voix consultative, le Secrétaire du Comité d'Entreprise, conformément à l'Article L.421-8 5° du Code de la Construction et de l'Habitation, et dans le cadre de la Loi n°83.675 du 26/07/1983 relative à la Démocratisation du Secteur Public et conformément à l'Article L.2323-64 du Code du Travail,

- Le Directeur Général de TOUR(S)HABITAT (OPH), qui peut se faire assister par les personnes appelées à donner des renseignements sur les questions en discussion ou à présenter des rapports ou observations techniques, ainsi que par des Agents de TOUR(S)HABITAT (OPH) dont la présence est nécessaire pour la bonne marche des Services,
- Peuvent, également, être admises, à titre exceptionnel, les personnes qui auront demandé à être entendues, et dont le Conseil d'Administration aura décidé l'audition.

Lorsque le Conseil d'Administration aura accepté d'entendre l'une quelconque des personnes désignées ci-dessus, celle-ci ne peut participer à la réunion que dans le cadre de la question régulièrement inscrite à l'Ordre du Jour et pour laquelle elle aura été appelée.

Les Membres du Conseil d'Administration, ainsi que les personnes appelées à participer aux débats, sont impérativement soumis à l'obligation stricte de discrétion professionnelle à raison de tous les faits et documents dont ils ont eu connaissance en cette qualité.

DELIBERATIONS, PROCES-VERBAL DE SEANCE

Il est tenu un procès-verbal de toutes les séances du Conseil d'Administration.

Les procès-verbaux sont inscrits par ordre de date sur un registre coté. Le Président donne délégation au Directeur Général pour signer les procès-verbaux de séances du Conseil d'Administration et, le cas échéant, du Bureau.

Tout procès-verbal est adressé aux Administrateurs avant la séance suivante du Conseil d'Administration, ceux-ci devant présenter leurs observations éventuelles avant cette séance.

Le procès-verbal est adopté par le Conseil d'Administration lors de la réunion qui suit cet envoi.

Le registre des délibérations est conservé au siège de TOUR(S)HABITAT (OPH), sous la responsabilité du Directeur Général qui est habilité à en délivrer des extraits certifiés conformes.

ARTICLE 10 : ELECTION DU PRESIDENT ET FORMATION DU BUREAU

PRESIDENT

Conformément à l'Article R421-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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, (renouvellement total du Conseil Communautaire, suspension ou dissolution du Conseil Communautaire, changement rattachement de l'Office ou fusion de plusieurs Offices) ainsi qu'en cas de cessation anticipée de ses fonctions d'Administrateur ou d'empêchement définitif.

BUREAU

Conformément à l'Article R 421-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bureau de l'Office comprend, outre le Président du Conseil d'Administration, Président de droit, six Membres, dont un représentant des locataires, qui sont élus par le Conseil d'Administration au scrutin majoritaire.

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 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 évoqué 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.

ARTICLE 11 : COMMISSION D'APPELS D'OFFRES

La Commission d'Appels d'Offres est composée :

❖ Avec voix délibérative :

- de trois Membres (titulaires) et trois Membres (suppléants) du Conseil d'Administration désignés par celui-ci.
Un Membre suppléant ne peut siéger avec voix délibérative qu'en l'absence d'un Membre titulaire.

Le Président de la CAO est l'un des 3 membres titulaires.

❖ Avec voix consultative :

- Est invité à la Commission d'Appel d'Offres :

Le Directeur Général

L'Inspecteur Divisionnaire des Finances Publiques, responsable de la Trésorerie de TOUR(S)HABITAT (OPH),

- Egalement, peuvent participer : Le Directeur du Service du Patrimoine ou son représentant, le Service des marchés, ainsi que d'autres Membres tels que des salariés, Maîtres d'œuvres...)

L'article 27 du Décret 2017-516 du 10 avril 2017 modifie les pouvoirs de la CAO.

Elle se réunit pour les marchés dont la valeur estimée HT est supérieure aux seuils européens (Fournitures et Services : 209.000 € - Travaux : 5.225.000 €).

La Commission d'Appels d'Offres :

- ouvre les plis des candidatures et des offres,
- émet un avis sur les candidatures et les offres.

S'agissant de l'attribution des marchés, la décision ne relèvera plus de la Commission d'Appels d'Offres qui se limitera à donner un avis, mais du Directeur Général qui prendra les décisions relatives aux marchés de l'Office.

ARTICLE 12 : COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

La Commission d'Attribution des Logements, prévue à l'article L.441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'Article R.441-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle est composée :

❖ Avec voix délibérative :

- de six Membres désignés par le Conseil d'Administration. L'un des Membres a la qualité de représentant des locataires. Ces derniers élisent en leur sein à la majorité absolue le Président de la Commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu,
- du Maire de la Commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son Représentant, avec voix délibérative, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix,
- s'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'Article L 442-9 et comprenant l'attribution des logements, du Président de la Commission d'Attribution de l'Organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

❖ Avec voix consultative :

- d'un Représentant des Organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L365-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des Présidents des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents en matière de Programme Local de l'Habitat ou leurs représentants,

Le Préfet du Département du siège de l'Office, ou l'un de ses représentants Membre du corps préfectoral, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la Commission. Il est destinataire de la convocation à toute réunion de la Commission d'Attributions des Logements, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

Les Collaborateurs de l'Office concernés participent également, à titre consultatif, aux réunions de cette Commission dont ils préparent et exécutent les décisions et assurent le secrétariat.

La Commission se réunit au moins une fois tous les deux mois.

La Commission rend compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

ARTICLE 13 : COMMISSIONS, COMITE D'ETUDES

Conformément à l'Article R 421-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration peut former en son sein des Commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément.

Elles sont convoquées par le Président du Conseil d'Administration, qui en est le Président de droit, mais qui peut déléguer ses pouvoirs au Vice-Président et au Directeur Général.

Au cours de la première réunion, les Commissions désignent un Vice-Président qui peut les convoquer et les présider si le Président est absent ou empêché.

Pour chaque opération d'aménagement concerté ou d'aménagement et de construction effectuée hors du territoire de la Collectivité de rattachement, ainsi que dans tous les cas où la Collectivité Locale ou l'Etablissement Public à elle substitué qui sont intéressés le demandent, il est créé un Comité d'Etudes chargé de donner son avis sur le projet.

Ce Comité est composé de personnes nommées par le Conseil d'Administration de l'Office, par la Collectivité ou l'Etablissement Public intéressé et par les futurs usagers.

ATTRIBUTIONS RESPECTIVES DES ORGANES DIRIGEANTS

ARTICLE 14 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Aux termes de l'Article R.421.16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration, règle par ses délibérations les affaires de l'Office et notamment :

- décide de la politique générale de l'Office,
- adopte le règlement intérieur de l'Office,
- vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat et exerce les compétences que lui confèrent les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation. Il donne quitus au Directeur Général,
- décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation,
- arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine,
- décide des actes de disposition,
- 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,
- autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des Articles L.421-2 et R.421-3,
- autorise les transactions,
- 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,
- 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.

ARTICLE 15 : POUVOIRS DU PRESIDENT

Le Président du Conseil d'Administration fixe l'Ordre du Jour du Conseil d'Administration. Cet Ordre du Jour est élaboré en concertation avec le Directeur Général qui reçoit délégation du Président pour

adresser les convocations, dans le cadre de l'Article R.421.18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Président 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.

Le Président 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 Etablissements 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.

ARTICLE 16 : POUVOIRS DU BUREAU

Dans le cadre des pouvoirs qui peuvent lui être délégués par le Conseil d'Administration et en application des dispositions de l'Article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bureau peut :

- décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation,
- décider des actes de disposition,
- dans les limites fixées par le Conseil d'Administration, souscrire les emprunts et réaliser les opérations utiles à leur gestion, et recourir aux crédits de trésorerie. Il peut également, dans les mêmes conditions, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office.
- autoriser les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des Articles L.421-2 et R.421-3,
- autoriser les transactions,
- autoriser, 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 rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

ARTICLE 17 : POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Le Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration, sur proposition du Président, conformément aux Articles R.421.16 et R.421.17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément à l'Article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, les fonctions du 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.

Il représente l'Office en justice, sauf 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 lors de la plus prochaine séance du Conseil.

Le Directeur Général est chargé de l'exécution des budgets. 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, par délégation du Conseil d'Administration et dans le cadre des orientations budgétaires et des crédits votés par ce dernier, est 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 disponibles de l'Office, dans le cadre des dispositions réglementaires (articles L. 421-18 du C.C.H.).

Pour cela, il peut autoriser de manière permanente, le Comptable Public, Trésorier Principal de l'Office, à procéder au quotidien aux placements de trésorerie.

Il rend compte annuellement de son action, en la matière, au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général a autorité sur les services, recrute, nomme et, le cas échéant, licencie le Personnel. Il préside le Comité d'Entreprise.

Il fixe les objectifs et la rémunération du Personnel, dans la limite des crédits prévus à cet effet par le Budget et dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à déléguer, de façon permanente, sa signature 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.

Lorsque le Directeur Général n'est pas un fonctionnaire ou un Agent des Collectivités Locales détaché, il est obligatoirement assujéti à la législation relative aux Directeurs Généraux des Offices Publics de l'Habitat.

Enfin, il est fait application des dispositions incluses dans le contrat de travail du Directeur Général signé avec l'Office, complétées par :

- le Décret n°2008-566 du 18/06/2008, relatif à l'Administration des Offices Publics de l'Habitat,
- le Décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux Directeurs Généraux des Offices Publics de l'Habitat.

MODALITES PARTICULIERES DU CONTROLE DE L'ETAT SUR LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

ARTICLE 18 : LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT

Le Commissaire du Gouvernement est le Préfet du Département d'Indre-et-Loire.

Pour l'exécution de sa mission, le Commissaire du Gouvernement a tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place.

Il assiste, avec voix consultative, aux séances du Conseil d'Administration. Il peut se faire représenter.

Il reçoit, dans les mêmes conditions que les Membres du Conseil d'Administration, les convocations et 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.

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.

Il est tenu régulièrement informé des projets et activités de l'Office Public de l'Habitat et reçoit communication des documents nécessaires à cet effet.

ARTICLE 19 : CONTROLE ECONOMIQUE ET FINANCIER

Les Offices Publics de l'Habitat peuvent être soumis au contrôle économique et financier de l'Etat prévu par les textes en vigueur.

ARTICLE 20 : COMPTABLE DE L'ETABLISSEMENT – REGIME COMPTABLE

TOUR(S)HABITAT (OPH), doté d'une Trésorerie Principale depuis le 1^{er} janvier 2006, est soumis au régime de la comptabilité Publique.

Conformément aux dispositions de l'Article R. 423.20 du Code de la Construction, le Comptable de TOUR(S)HABITAT (OPH) est un comptable direct du Trésor ayant la qualité de comptable principal.

En vertu des dispositions de l'Article R. 423.21, le recouvrement des recettes de l'Office est effectué conformément à l'article L.1617-5 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Toutefois, le Directeur Général autorise l'émission des commandements de payer et les actes de poursuites subséquentes selon des modalités qu'il arrête après avoir recueilli l'avis du Comptable. Le Directeur Général peut dispenser le comptable de recourir à la procédure d'autorisation préalable pour tout ou partie des titres qu'il émet.

Conformément à l'Article R.423.2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration d'un Office Public de l'Habitat qui veut changer de régime budgétaire et comptable prend, à cet effet, douze mois au moins avant la date prévue d'entrée en vigueur du nouveau régime, une délibération portant déclaration d'intention afin de pouvoir mettre en œuvre les mesures préparatoires.

Cette délibération est transmise au Préfet et au Trésorier-Payeur Général. Dans les six mois à compter de cette transmission, le Trésorier-Payeur Général notifie son avis au Président du Conseil d'Administration et le communique au Préfet.

La délibération du Conseil d'Administration, arrêtant le choix de l'Office en application de l'article L.421.17, est adoptée au plus tard le 31 juillet avant l'entrée en vigueur du nouveau régime budgétaire et comptable fixée au 1^{er} janvier de l'année suivante. Si la délibération est adoptée après le 31 juillet, la date d'entrée en vigueur du nouveau régime budgétaire et comptable est reportée au 1^{er} janvier de la deuxième année suivant celle de la délibération.

ARTICLE 21 : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement pourra être modifié ou complété par le Conseil d'Administration, dans la limite des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date des modifications, soit :

- à l'initiative du Président et du Directeur Général, dans le cas où la parution ultérieure de textes législatifs ou réglementaires exigerait une adaptation du présent règlement et uniquement sur les points concernés par ces textes,
- sur proposition des deux-tiers au moins des Membres du Conseil d'Administration,

REGLES DEONTOLOGIQUES

Au-delà des dispositions législatives et réglementaires qui président à la gouvernance d'un Office, il convient de préciser les règles déontologiques à respecter pour favoriser le bon fonctionnement du Conseil d'Administration, du Bureau et des Commissions.

UNE OBLIGATION DE LOYAUTE

Un Administrateur représente les intérêts particuliers de l'instance qui l'a désigné, et il en est légitimement le porte-parole au sein du Conseil d'Administration. Mais il est également partie prenante des décisions qui doivent assurer la pérennité de l'Office. A cet égard, il doit respecter les décisions prises par le Conseil d'Administration, en application des règles de majorité.

UNE OBLIGATION DE DISCRETION

Les séances du Conseil d'Administration ne sont pas publiques. Des informations confidentielles (nominatives, liées à une actualité particulière...) peuvent être portées à la connaissance des Administrateurs ; la confidentialité, dès lors qu'elle est soulignée expressément par le Président, doit être de rigueur.

UNE OBLIGATION D'IMPARTIALITE

Un Administrateur doit établir une cloison étanche entre ses intérêts personnels et ceux de l'Office dont il est le garant. A défaut, il encourt les sanctions prévues pour le délit de prise illégale d'intérêt.

Le risque de conflit d'intérêt est présent dès lors qu'un administrateur est partie prenante dans une relation d'affaires entre un tiers et l'Office, y compris s'il n'en tire aucun bénéfice et en dehors de toute intention de sa part : c'est la situation objective qui sera prise en considération.

Pour se prémunir, il est recommandé en amont de remettre au Président une déclaration d'intérêt et de s'abstenir de toute participation aux discussions et vote sur le sujet qui serait en cause.

L'obligation d'impartialité interdit à tout Administrateur d'utiliser l'autorité qu'il retire de ses fonctions (notamment en Commission d'Appels d'Offres) pour avantager un candidat à un marché (risque de favoritisme).

DISPOSITIONS INTERNES

LE RESPECT DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il est assuré par le Président qui a la maîtrise de l'ordre du jour, et est le garant :

- du respect du délai de convocation (au moins 10 jours à l'avance sauf urgence dûment motivée),
- du respect du quorum pour tenir les séances (au moins deux tiers des membres présents ou représentés ayant voix délibérative), et de la règle de représentation (un seul mandat par Administrateur),
- de la qualité des informations transmises par l'Office aux Administrateurs pour leur permettre de délibérer valablement en toute connaissance de cause,
- de la liberté d'expression dans le respect des règles de prise de parole,
- de la bonne application des règles de majorité selon l'objet de la délibération (majorité absolue, sauf majorité des deux tiers pour nomination / cessation de fonctions du Directeur Général).

FORMATION / INFORMATION DES ADMINISTRATEURS / PARTICIPATION A LA VIE DU MOUVEMENT HLM / POLICE D'ASSURANCES / DECLARATION AU GREFFE DU TRIBUNAL

- ❖ Les dépenses de formation peuvent être prises en charge par l'Office dans la limite de trois jours par an et par administrateur (R421-10) ; il est recommandé de suivre le séminaire organisé par la Fédération à l'intention des Administrateurs des Offices.
- ❖ L'Office remettra à tout nouvel Administrateur :
 - l'organigramme,
 - la liste des Membres du Conseil d'Administration, précisant leur désignation respective,
 - le mémento du patrimoine de l'Office,
 - une plaquette de présentation de l'Office
 - les coordonnées du site internet de Tour(s)Habitat
 - le présent règlement intérieur du Conseil d'Administration de l'Office,
 - le livret de l'Administrateur d'un OPH édité par la Fédération des Offices,

- les coordonnées du site de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat.
 - le compte-rendu de la précédente séance du Conseil d'Administration,
 - l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses de l'année en cours,
 - le Rapport d'Activité et le Compte Administratif et Financier du dernier exercice,
- ❖ Les revues professionnelles du Mouvement HLM peuvent être consultées en s'adressant au Secrétariat de Direction.
- ❖ L'Office souscritra une police d'assurances pour couvrir contre les risques inhérents aux fonctions d'Administrateur.
- ❖ L'Office doit procéder, à chaque modification intervenant au sein du Conseil d'Administration, à une déclaration auprès du Greffe du Tribunal de Commerce. Pour ce faire, chaque Administrateur doit fournir dans les meilleurs délais une photocopie de sa Carte d'Identité (recto-verso) et une déclaration de non-condamnation, complétée par les mentions de filiation.

LE PRESIDENT,
DE TOUR(S)HABITAT (OPH),

LE DIRECTEUR GENERAL
DE TOUR(S)HABITAT (OPH)

Monsieur Serge BABARY

Monsieur Grégoire SIMON