

## **Code de la construction et de l'habitation**

### **Livre IV : Habitations à loyer modéré. (Articles L411 à L482-4)**

Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré. (Articles L421-1 à L424-3)

Chapitre Ier : Offices publics de l'habitat. (Articles L421-1 à L421-26)

Section 1 : Dispositions générales. (Articles L421-1 à L421-7-1)

#### **Article L421-1**

Modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 5

Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.

Ils ont pour objet :

1° De réaliser, principalement en vue de la location, des opérations répondant aux conditions prévues par les articles L. 831-1 et L. 411-1 et de gérer les immeubles faisant l'objet de ces opérations ;

2° De réaliser pour leur compte ou pour le compte de tiers, avec l'accord des collectivités ou communautés intéressées, toutes les interventions foncières, les actions ou opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme et le présent code, sans que les dispositions de l'article L. 443-14 de ce dernier code soient applicables aux cessions d'immeubles rendues nécessaires par ces réalisations. Lorsqu'ils se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants ;

3° De gérer les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à des organismes relevant des deux premiers secteurs locatifs définis par l'article 37 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 ou à des organismes sans but lucratif ou à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, ainsi que les immeubles réalisés par l'ensemble de ces organismes en vue de l'accession à la propriété. Ils peuvent également gérer, en qualité de syndicats de copropriété et d'administrateurs de biens, après accord du maire de la commune d'implantation et dans les conditions fixées par l'article L. 442-11, des logements situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ainsi que les logements appartenant à des personnes privées et vacants depuis plus d'un an ;

4° De réaliser, en qualité de prestataire de services, des opérations portant sur tout immeuble à usage principal d'habitation. Ils peuvent également réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires d'immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou situés dans le périmètre défini pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 ;

5° De réaliser, rénover ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes physiques à titre de résidences principales, des logements destinés à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville. Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants

définie à [l'article 232 du code général des impôts](#) ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code, ils peuvent de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, et dans les mêmes hypothèses, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de [l'article 199 novovicies du code général des impôts](#) et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative ;

6° D'assister à titre de prestataire de services, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, des personnes physiques, des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation et la gestion d'immeubles, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou destinés à cet usage, en accession à la propriété, des sociétés d'habitat participatif constituées en application du titre préliminaire du livre II ;

7° De construire, acquérir, réaliser des travaux, gérer des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur location-accession ;

8° D'acquérir et donner en location à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à [l'article L. 365-4](#) des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficulté ;

9° De construire ou acquérir, aménager, entretenir, gérer ou donner en gestion à des personnes physiques ou à des personnes morales des résidences hôtelières à vocation sociale prévues à l'article [L. 631-11](#) ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance le cas échéant, aux côtés d'opérateurs privés ;

10° De souscrire ou acquérir des parts de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la réalisation d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation destinés à des accédants dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par l'autorité administrative, d'être syndic de copropriétés d'immeubles ainsi réalisés et d'exercer les fonctions d'administrateur de biens pour les mêmes immeubles. Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. A titre subsidiaire, les offices publics de l'habitat peuvent également acquérir dans le cadre de l'article [L. 261-1](#), à due concurrence de leurs apports, des logements mentionnés à l'article L. 411-2 auprès d'une société civile immobilière dans laquelle ils détiennent des parts et dont l'unique objet est la construction d'immeubles d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en vue de leur vente, à la condition que cette société réalise au moins 25 % de logements mentionnés à l'article L. 411-2 et soit constituée pour une durée n'excédant pas dix ans ;

11° De vendre des ouvrages de bâtiment aux organismes visés à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte ou de les acquérir auprès d'eux, par contrat de vente d'immeuble à construire prévu aux articles L. 261-1 et suivants ou par le contrat de vente d'immeuble à rénover prévu aux articles [L. 262-1](#) et suivants ;

12° A titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de l'article L. 831-1 en vue de proposer des places d'hébergement destinées aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article [L. 301-1](#), dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli :

a) Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu à l'article L. 365-4 ;

b) Aux organismes mentionnés au 8° du I de [l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) et aux personnes physiques ou morales mentionnées à [l'article L. 322-1](#) du même code ;

13° A titre subsidiaire, de donner en location des logements conventionnés en application de [l'article L. 831-1](#) du présent code, en vue de proposer des places d'hébergement d'urgence et d'hébergement relais, destinées aux personnes mariées, liées par un pacte civil de solidarité ou vivant maritalement qui se trouvent dans une situation d'urgence, attestée par une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales en application du titre XIV du livre Ier du code civil, ou sont victimes de violences au sein du couple attestées par le récépissé du dépôt d'une plainte par la victime, dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

14° A titre subsidiaire, de construire des établissements d'hébergement dès lors que les besoins ont été identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat a été recueilli ;

**14° bis A titre subsidiaire, de créer, aménager, entretenir et gérer des terrains familiaux locatifs définis au 2° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dès lors que les besoins ont été identifiés dans le schéma départemental et que l'avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a été recueilli ;**

15° D'intervenir comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à [l'article 29-11 de la loi n° 65-557](#) du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article [L. 615-10](#) du présent code ;

16° De racheter, dans le cadre de la garantie de rachat incluse dans les garanties prévues à l'article L. 411-2, des logements en vue de leur revente, à titre de résidence principale, à des personnes physiques de ressources modestes, en respectant des prix de vente maximaux fixés par l'autorité administrative ;

17° D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par elles, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également, dans la limite de 30 % du chiffre d'affaires global de l'activité de syndic, être syndic de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions ;

17° bis A titre subsidiaire, de construire, acquérir et gérer des résidences universitaires dans les conditions définies à l'article L. 631-12 ;

18° De construire et d'acquérir, dans la limite de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme, des logements locatifs dont le loyer n'excède pas les plafonds mentionnés au titre IX du livre III et destinés à être occupés par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au même titre IX. Ils peuvent également améliorer, attribuer, gérer et céder de tels logements ;

19° Dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, de 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.

Les offices publics de l'habitat ont aussi pour objet de créer des filiales qui auront pour seul objet de construire, d'acquérir et de gérer des logements locatifs intermédiaires :

1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;

2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;

3° Dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

Ces filiales peuvent également acquérir des locaux à usages commercial, professionnel ou d'habitation, à l'exception des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, en vue de leur transformation en logements locatifs intermédiaires remplissant les conditions fixées aux trois alinéas précédents et se voir confier la gestion de logements locatifs intermédiaires ou confier la gestion de logements locatifs intermédiaires à une autre personne morale, par le biais d'un mandat.

Ces filiales peuvent également gérer des locaux à usage commercial ou professionnel, apportés par l'organisme d'habitations à loyer modéré pour la constitution du capital et à condition que ces locaux soient annexes et accessoires aux logements locatifs intermédiaires précités.

Le ministre chargé du logement peut s'opposer, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, à la création de telles filiales si celle-ci est de nature à porter atteinte à la capacité de l'organisme mère de remplir ses missions en matière de logement social, notamment de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. A défaut d'opposition motivée du ministre dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la décision de création, cette dernière est exécutoire.

Ces filiales ne peuvent pas elles-mêmes créer d'autres filiales. Elles peuvent prendre des participations dans des sociétés ayant pour objet la construction et la gestion de logements intermédiaires définis aux 1° à 3° ci-dessus lorsqu'une telle participation leur permet d'exercer un contrôle conjoint sur cette société dans les conditions mentionnées à [l'article L. 233-3 du code de commerce](#).

Pour la constitution du capital de la filiale :

a) L'office public de l'habitat peut apporter en nature, au vu d'un rapport annexé aux statuts et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné à l'unanimité des futurs associés ou à défaut par une décision de justice à la demande du futur associé le plus diligent, les logements intermédiaires qu'il possède répondant aux conditions mentionnées aux 1° à 3° ci-dessus et les locaux à usage commercial ou professionnel annexes et accessoires auxdits logements. Toute autre forme de concours financier ne peut être issue que des activités ne relevant pas du service d'intérêt général défini à [l'article L. 411-2](#).

Pour l'application de l'alinéa précédent, les logements appartenant à un office public de l'habitat dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX sont assimilés à des logements intermédiaires définis aux 1° à 3° ci-dessus lorsqu'ils ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

b) Lorsque les conditions mentionnées au a ne sont pas réunies, le capital de la filiale créée par l'office public de l'habitat est fixé à un euro. Les fonds propres nécessaires au financement de

l'activité sont apportés par les associés n'ayant pas le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou par des tiers sous forme d'avances en comptes courants ou de prêts participatifs.

Le représentant de l'Etat dans la région peut s'opposer, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat, à une augmentation de capital de la filiale réalisée par l'organisme mère si les conditions fixées aux a et b ci-dessus ne sont pas respectées ou si cette opération est de nature à porter atteinte à la capacité de cet organisme de remplir ses missions en matière de logement social, notamment de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'Etat dans la région dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la décision d'augmentation de capital, cette dernière est exécutoire.

Les autres formes de concours financiers à la filiale opérés par l'organisme mère autres que l'augmentation de capital doivent respecter les conditions du marché et donner obligatoirement lieu à remboursement. Toute prestation réalisée par l'organisme mère pour le compte de la filiale est opérée à un prix qui ne peut être inférieur au prix de revient et doit faire l'objet d'une convention réglementée.

Les offices publics de l'habitat peuvent également participer à des sociétés ayant le même objet que les filiales de logement locatif intermédiaire défini aux vingt-cinquième à vingt-septième alinéas du présent article, lorsqu'une telle participation leur permet, avec d'autres organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code, d'exercer un contrôle conjoint sur cette société dans les conditions mentionnées à l'article L. 233-3 du code de commerce. Ces sociétés sont soumises aux mêmes règles que les filiales mentionnées ci-dessus.

Un décret en Conseil d'Etat précise les attributions des offices publics de l'habitat et détermine les modalités de leur fonctionnement.