

# B U L L E T I N D E LIAISON

n° 73

LES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Mars 2009

## En attendant le décret

*Dans la cohérence avec leur transformation en Offices publics de l'habitat, qui consiste à donner aux Offices une identité d'entreprise publique conforme aux modalités actuelles d'exercice de leur activité et répondant mieux aux exigences de l'action, la Fédération fait valoir qu'il est nécessaire que se conjuguent, comme dans toute entreprise, la qualité délibérante d'un conseil d'administration et la compétence managériale d'un directeur général.*

*Toutes les entreprises publiques constituées selon le statut d'établissement public à caractère industriel et commercial le sont sur ce modèle. Dans l'entreprise, l'exigence de performance et l'efficacité de l'action comptent sur la capacité d'initiative et l'esprit de responsabilité qui accompagnent le bon niveau de compétence des dirigeants. Et c'est l'action pour la réussite du projet qui commande l'emploi.*

*En unifiant leurs statuts, les Offices ont voulu associer à la démarche d'entreprise la possibilité d'y maintenir des emplois publics, par le choix que peuvent faire les agents et par le recrutement qui demeure possible en détachement.*

*Les directeurs généraux des Offices ont tous la qualité d'agent public, mais ils n'ont pas tous le même statut. C'est pourquoi la Fédération demande pour leur contrat un vrai cadre managérial, conforme aux principes de la gestion publique et acceptant les effets de la dualité des situations.*

*Ce cadre, qui n'a pas d'équivalent dans les entreprises à statut privé exerçant les mêmes activités, doit permettre aux Offices d'y attirer des talents concurrents et d'offrir des perspectives motivantes et raisonnablement comparables. Il doit laisser aux instances délibérantes de vraies marges d'appréciation, pour attacher à leurs objectifs de réussite le concours des plus qualifiés.*

*L'Etat doit donc donner à la réforme des Offices les aboutissements nécessaires de ce côté-là, en veillant à ne pas pénaliser les choix de chacun pour que tous adhèrent, et à ne pas dessaisir les conseils dont il doit contrôler les décisions. La Fédération répète, en attendant le décret, que l'Etat doit faire des choix qui permettent de donner réellement tout son sens à la réforme des Offices.*

**Jean-Pierre Caroff**

### 43<sup>ÈME</sup> Congrès de la Fédération des Directeurs d'OPH

Le Congrès annuel de la Fédération des Directeurs d'OPH, présidée par Bernard Marette, se déroulera à **Montpellier les 19 et 20 mai prochains**. Dans le contexte actuel, les Directeurs ont choisi comme thème central :

**"Les OPH, acteurs dans la crise"**

Le Congrès se terminera par une table-ronde à laquelle participeront Jean-Pierre Caroff et Thierry Repentin, Président de l'USH.

### L'Assemblée générale de la Fédération des Offices

se tiendra les **3 et 4 juin prochains à Tours**. Les débats porteront sur la permanence de l'action des HLM et sur la nécessité d'adapter les politiques publiques du logement et de l'habitat au contexte économique et social actuel. Thierry Repentin, Président de l'USH, participera à cette Assemblée qui sera accueillie par Jean Germain, Maire de Tours.

### Campagne nationale de communication



**La chaîne parlementaire (LCP) diffuse tous les jours le spot TV de mars à octobre 2009.** N'hésitez pas à le mettre sur votre **site internet** (même sous forme de lien pour les sites ne pouvant contenir de vidéos).



**Six affiches** des annonces presse ont été envoyées à tous les Offices au mois de février. La Fédération peut aussi fournir un

**CD-rom des fichiers** à ceux qui souhaitent éditer plus d'affiches ou insérer les visuels dans les **journaux locaux et partenaires**.

Contact Fédération :  
[v.flipo.offices@union-habitat.org](mailto:v.flipo.offices@union-habitat.org)

# Loi n° 2009-323 du 25.03.2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (JO du 27.03.2009)

## Des dispositions pour les Offices

■ **L'article 118** de la loi MOLLE apporte certaines clarifications nécessaires en complément de l'ordonnance du 01.02.2007, en ce qui concerne des dispositions applicables aux fonctionnaires des Offices, au droit syndical et aux instances représentatives du personnel, et au recrutement des directeurs généraux.

**I.- Pour les fonctionnaires de la FPT**, la loi modifie le IV de l'article 120 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale afin de :

1° Prendre en compte la réintégration éventuelle des fonctionnaires dans leur cadre d'emplois d'origine après une période interruptive d'activité ;

2° Compter le délai d'un an pour l'exercice du droit au détachement dans l'Office à partir de l'établissement de la classification des emplois dans l'organisme ;

3° Compter à partir de l'établissement de la classification des emplois dans l'Office le délai d'un an pour l'exercice du droit d'option pour le statut de salarié OPH. La loi précise qu'au-delà de ce délai le fonctionnaire pourra demander à tout moment à être soumis aux dispositions applicables aux salariés d'OPH.

**II.- Pour les institutions représentatives du personnel et l'exercice du droit syndical**, l'ordonnance du 01.02.2007 est modifiée :

1° Le II de l'article 9 de l'ordonnance stipule désormais que les personnels employés par les Offices bénéficient des institutions représentatives correspondant à leur statut tant que le décret devant unifier ces institutions (décret prévu pour mettre l'actuel décret de 1993 en conformité avec l'ordonnance) n'est pas publié.

Dans ces conditions et au plus tard jusqu'à la fin d'un délai de six mois à compter de la publication de ce décret :

1) les fonctionnaires et agents non titulaires de la FPT conservent les CTP régis selon les dispositions applicables avant l'ordonnance,

2) les personnels non fonctionnaires relèvent de la mise en place d'un comité d'entreprise :

- dans les ex-OPAC, les comités d'entreprise mis en place avant l'ordonnance sont conservés,

- dans les ex-OPHLM, un CE doit être mis en place dans les conditions prévues par le décret du 17 juin 1993.

3) la loi dispose que les Offices peuvent mettre en place dès maintenant une institution représentative unique pour l'ensemble des personnels par accord conclu entre les représentants du personnel et le directeur général. Cette institution, appelée comité d'entreprise, se substitue au CTP et, le cas échéant, au comité d'entreprise existants.

2° La loi modifie l'article 10 de l'ordonnance pour disposer que, dans l'attente de la publication du décret devant réformer le décret de 1993, les dispositions du décret de 1993 continuent de s'appliquer aux personnels non fonctionnaires des ex-OPAC et s'appliquent également aux personnels (non fonctionnaires) recrutés dans les ex-OPHLM depuis l'ordonnance.

La loi précise que le décret de 1993 sera mis en conformité avec l'ordonnance au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2009.

3° Un nouvel article (L.421-25) est créé qui précise que le droit syndical s'exerce dans tous les OPH selon des dispositions à prendre

par décret (par dérogation au code du travail) tant qu'un accord collectif national sur le même objet n'aura pas été conclu entre les syndicats et la Fédération. La signature d'un accord entraînera la cessation de l'application de ce décret.

**III.- Pour le recrutement des directeurs généraux d'OPH**, la loi, en modifiant l'article L.421-12, précise les conditions permettant de rendre possible dès maintenant la nomination d'un DG dans les ex-OPH :

1° Les fonctionnaires en poste dans un Office peuvent être détachés sur l'emploi de directeur général de cet OPH et réintégrés, en cas de cessation du détachement, dans un emploi du même Office ;

2° Les conditions de rémunération applicables aux directeurs généraux nommés dans les OPH avant la publication du décret à paraître sur la situation des DG, sont jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2009 celles qui s'appliquent aux ex-DG d'OPAC (art. R.421-21 CCH).

■ **Ces dispositions ont des conséquences directes pour la mise en place des institutions représentatives** et permettent de régulariser certaines situations créées à partir des dispositions prises par des Offices :

1. Elles régularisent la situation des Offices qui n'avaient pas organisé les élections au CTP en novembre dernier, dans la perspective de la parution du décret créant l'IRP unique : ces Offices se trouvent dans une situation d'anticipation de la création de l'IRP unique réglementaire, dès lors qu'un CE a été constitué par voie conventionnelle pour l'ensemble des personnels dans les conditions du II 3) ci-dessus ;

2. Elles consolident la situation des Offices ayant organisé l'élection au CTP en associant l'ensemble des personnels (fonctionnaires et salariés) : ceux-ci n'ont pas à organiser la mise en place d'un CE dans les conditions du décret de 1993, le CTP faisant office d'IRP unique dans les conditions du II 3) ci-dessus jusqu'à la parution du décret à venir ;

3. Si les Offices mettent en place un CE, deux situations sont légales :

- les Offices qui ont un CTP et qui veulent le conserver, peuvent constituer un CE pour les salariés auquel ceux-ci sont seuls électeurs et éligibles,

- si le CE est mis en place en associant l'ensemble des personnels (fonctionnaires et salariés) à l'élection des membres, l'Office est dans une situation de création de l'IRP unique dans les conditions du II 3° ci-dessus (le CTP disparaît).

Le décret à paraître (réformant le décret de 1993) précisera comment seront mis en place les CE appelés à se substituer aux CTP.

## Le Conseil constitutionnel censure des articles du texte voté

Le Conseil, par décision du 18.03.2009, a **censuré l'article 4** de la loi qui instituait un prélèvement sur les ressources financières des organismes d'HLM au profit de la CGLLS, et qui renvoyait à un décret ultérieur pour son application, sans définir ni l'assiette ni le taux de ce prélèvement. Le Gouvernement propose maintenant d'inscrire dans la loi de finances rectificative pour 2009, un article conforme à cette décision.

Le Conseil a censuré la disposition des **articles 61 et 64** qui, par exception, faisait perdurer le "droit au maintien dans les lieux" des locataires en fonction de leur situation juridique antérieure à l'acquisition de l'immeuble par un organisme d'HLM. Censurés également **l'article 62** limitant le supplément de loyer de solidarité lorsque son cumul avec le loyer principal dépasse un montant fixé par décret, **l'article 118 III 1°** relatif à l'OPIEVOY et **l'article 115** qui voulait rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans les logements.

# MISE EN PLACE DU STATUT OPH

## Les infos en ligne sur l'Espace "Statut OPH" :

Accès par le site de la Fédération [www.offices-habitat.org](http://www.offices-habitat.org)

### ■ Les décrets :

#### • Parution :

- **Décret n° 2008-1093 du 27.10.2008** relatif à la classification des postes et aux barèmes de rémunération de base des personnels ne relevant pas de la fonction publique territoriale (*JO du 29.10.2008*).

#### • A paraître :

- Décret sur le contrat des directeurs généraux ;
- Décret sur la position et le déroulement de carrière des fonctionnaires de la FPT dans les OPH ;
- Décret sur la mise en conformité du décret du 17.06.1993 (certaines dispositions) avec l'ordonnance.

### ■ Les autres textes :

Suite au décret du 01.07.2008 sur le régime budgétaire et comptable des OPH, les **textes en vigueur** sont les suivants :

- **Circulaire du 04.03.2009** relative au budget des OPH soumis aux

règles de la comptabilité publique rectifiant l'arrêté du 26.01.2009 fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité publique ;

- **Arrêté du 26.01.2009** fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité publique (*JO du 21.02.2009 - texte 31*) ;

- **Arrêté du 21.01.2009** fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité de commerce (*JO du 21.02.2009 - texte 30*) ;

- **Arrêté du 24.12.2008** fixant le plan comptable M 31 applicable aux OPH à comptabilité publique (*JO du 31.12.2008*) ;

#### - Trois arrêtés du 19.12.2008 relatifs à :

. la détermination des pourcentages intervenant dans l'appréciation d'un bouleversement de l'économie générale du budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité publique (*JO du 27.12.2008*),

. la définition des chapitres et articles du budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité publique (*JO du 27.12.2008*),

. la liste des chapitres de crédits à caractère limitatif inscrits dans le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité publique (*JO du 27.12.2008*) ;

- Par ailleurs, **deux arrêtés du 24.12.2008** ont été abrogés.

## Accord sur la revalorisation en 2009 des rémunérations mensuelles minimales garanties (rémunérations brutes de base)

La Fédération a conclu le 4 mars 2009 avec les syndicats CFDT-Interco, FO-Services Publics et de santé, CFTC, CFE-CGC, FAFPT un premier accord national sur la revalorisation des rémunérations de base dans les Offices en application du décret du 27 octobre 2008. Ces rémunérations s'entendent hors primes et avantages en nature.

### Barèmes des rémunérations de base à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2009

Catégories	Niveaux	Coefficients	Salaires bruts de base
I	1	195	1 071,24 €
I	2	220	1 208,57 €
II	1	242	1 329,44 €
II	2	282	1 549,18 €
III	1	347	1 906,25 €
III	2	444	2 438,77 €
IV	1	618	3 395,00 €
IV	2	869	4 773,88 €

#### « Article 1<sup>er</sup> Décision de revalorisation des rémunérations de base garanties

A l'issue de la négociation prévue par l'article 10 du décret N° 2008-1093 du 27 octobre 2008, les rémunérations mensuelles brutes de base par catégorie et niveau d'emploi dans les Offices Publics de l'Habitat résultant du décret sont revalorisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, à partir des valeurs établies par la circulaire du 4 novembre 2008 du Ministère du Logement et de la Ville, à concurrence du montant de l'actualisation de l'indice 100 de la Fonction Publique pour 2009 augmenté de 0,8%.

A la date de la signature de l'accord cette revalorisation s'entend pour 1,6% au moins sur l'année.

#### Article 2 Actualisation du barème

Le barème des rémunérations de base (article 5 du décret) ainsi actualisé à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2009 est annexé au présent accord.

Il sera éventuellement réactualisé suite à la publication de la valeur de l'indice 100 de la Fonction Publique pour 2009.

#### Article 3 Formalités de dépôt

Le présent accord sera transmis au Ministre du Logement et de la Ville et au Ministre du Travail des Relations sociales de la Famille et de la Solidarité. »

Le Bureau Fédéral, qui s'est réuni le 11 mars dernier, a souhaité apporter les précisions suivantes pour l'application de cet accord :

### 1. Pour la revalorisation des rémunérations de base :

La revalorisation annuelle des rémunérations de base concerne la valeur des rémunérations minimales garanties par catégorie et par niveau d'emploi. Les valeurs sont établies par le décret en montants bruts mensuels en euros, auxquels correspondent des coefficients en nombre de points. On en déduit la valeur du point de base qui, pour 2008, a été établie à partir de la dernière valeur du point OPAC de la même année.

■ **Les actualisations au niveau national** des rémunérations de base (ou rémunérations minimales garanties) par la commission de suivi en application du décret, peuvent porter selon le texte, soit sur la valeur du point de coefficient, soit sur le nombre de points par niveau, mais elle peut aussi porter sur les deux. Les montants bruts mensuels de base par niveau traduisent ces actualisations.

■ **Pour les actualisations des rémunérations au niveau des Offices**, les révisions nationales de la valeur du point et du nombre de points de la classification de base fixent des minima pour les rémunérations de la classification d'entreprise et n'induisent pas la nécessité de revaloriser à due concurrence les rémunérations pratiquées qui leur sont supérieures.

Il en était déjà ainsi dans le régime des OPAC résultant du décret du 17 juin 1993. Certains accords d'entreprise en avaient toutefois décidé autrement et ont procédé chaque année à une revalorisation générale des rémunérations pratiquées par application de l'actualisation de la valeur du point de base. En général on peut admettre que la NAO

(Négociation Annuelle Obligatoire) soit l'occasion de définir les conditions d'application dans l'entreprise des revalorisations annuelles nationales. Mais la modification de situations existant de longue date relève de l'accord d'entreprise, que les rémunérations soient fixées ou non en référence à un nombre de points dans l'Office.

## 2. Pour le respect du SMIC :

Certains Offices s'interrogent sur la prise en compte de deux composantes de la rémunération : une prime mensuelle versée aux salariés dans des situations particulières (par exemple aux salariés postés en agence), et un 13<sup>ème</sup> mois fixe versé en décembre.

■ **Sur la prime**, il ressort de la réglementation qu'une gratification, même versée régulièrement, est un élément à retenir dans la comparaison du salaire au SMIC, à condition que son montant ne soit pas fixé discrétionnairement par l'employeur, et qu'il ne varie pas d'une année à l'autre ou d'un salarié à l'autre, sans que cette variation découle d'une règle préétablie. Pour être prise en compte cette prime doit, en outre, être directement liée à l'exécution de la prestation de travail.

Si, dans la pratique, une gratification versée ne varie pas d'une année à l'autre, d'un salarié à l'autre et peut être modifiée par des motifs préétablis (comme par des abattements pour absence) selon une règle préétablie dans l'accord d'entreprise, elle doit être considérée comme fixe. A ce titre, il peut être considéré que la prime en question constitue un "complément de salaire" à prendre en compte dans la comparaison avec le SMIC.

■ **Sur le 13<sup>ème</sup> mois**, celui-ci ne peut être pris en considération que pour le mois au cours duquel il est versé. Il faut donc vérifier que le salaire brut payé chaque mois pour un salarié est, dans ces conditions, bien

conforme au niveau mensuel qu'implique la définition du SMIC. Dans tous les cas, pour les mois pour lesquels le SMIC ne serait pas atteint compte tenu de la composition de la rémunération, un différentiel de rémunération doit être versé au salarié chaque mois concerné.

*Toute précision supplémentaire sera fournie dans l'Espace "Statut OPH" et les services de la Fédération sont à votre disposition pour toute question relative à cet accord.*

**Rappel** - Date butoir pour les accords collectifs d'entreprise sur les classifications et les rémunérations de base : le décret du 27 octobre 2008 (art.12) impose aux OPH d'ouvrir des négociations concernant ces accords avant le **29 octobre 2009**.

### Composition de la délégation employeurs

*La publication dans le BL n° 72 de la délégation des employeurs désignée par le Conseil Fédéral comportait des erreurs ou omissions. Le Bureau a précisé comme suit la composition de la délégation :*

**Titulaires** : Jean-Pierre Caroff ; Jean-Claude Besnard ; Jean-François Debat ; Geneviève Descamps ; Bernard Domart ; Dominique Gaillard ; Elisabeth Jacquinet ; Didier Loubet ; Jean-Yves Mano ; Bernard Marete ; Charles Montecatine ; Jean Moulin ; Stéphane Peu ; Bernard Schaefer ; Jean-Marc Vignes ; Georges Ziegler.

**Suppléants** : Henri Bonnal ; Alain Cattoni ; Claudine Ducastel ; Martine Flamant ; Clément Guion ; Alain Lampson.

*La composition de la délégation des syndicats comporte 24 membres, dont 18 titulaires. La délégation des employeurs doit donc être complétée par la désignation de 2 membres titulaires.*

## ACTION D'INFORMATION-FORMATION AUPRÈS DES ADMINISTRATEURS DES OFFICES

Pour accompagner la mise en place du nouveau statut des Offices et compte tenu d'un fort renouvellement des membres désignés par les collectivités de rattachement, suite notamment aux élections municipales et cantonales en 2008, le Conseil Fédéral a décidé de proposer de juin 2009 à juin 2010 une action fédérale d'information-formation destinée à tous les administrateurs des Offices.

Pour rendre cette action attractive, elle est conçue pour s'adapter aux disponibilités des administrateurs et en tenant compte de la diversité des attentes et des besoins d'information.

■ Cette action s'articulera autour de deux initiatives :

**1. L'organisation de demi-journées en région**, organisées et animées par la Fédération ;

**2. L'offre de deux journées de formation, à Paris ou en région** (selon inscriptions) : l'une avec l'AFPOLS, sur les fondamentaux et les caractéristiques de l'activité HLM ; l'autre avec l'IFA (**Institut Français des Administrateurs**), sur la fonction d'administrateur et les pratiques de gouvernance.

Ces journées pourront être suivies soit consécutivement, soit séparément, et seront intégrées dans les programmes des organismes formateurs.

■ Les thèmes seront abordés selon deux approches correspondant à la spécificité des organismes formateurs :

- **Une approche par l'institution et le métier** :

*. Les Offices et le Mouvement HLM, par la Fédération* : l'histoire du logement social, l'organisation du Mouvement HLM et de la Fédération, l'environnement institutionnel ; les enjeux du logement social aujourd'hui ; les orientations de l'USH et de la Fédération ; l'esprit de la réforme du statut des Offices et la nouvelle gouvernance (le rôle du conseil et du bureau) ;

*. Le dispositif du logement social et les caractéristiques de la maîtrise d'ouvrage sociale, par l'AFPOLS* : le projet d'entreprise et la RSE dans le contexte de l'objet social ; le fonctionnement d'un organisme HLM, les commissions du conseil (CAO, CAL,...) ; les comptes d'un Office, les conditions d'équilibre financier dans l'exercice de son activité d'investissement et d'exploitation, les indicateurs spécifiques à suivre.

- **Une approche par le rôle de l'administrateur, avec l'IFA** : le mandat d'administrateur (rôle, responsabilités, compétences attendues en matière financière, règles déontologiques) ; les bonnes pratiques de gouvernance ; la gestion des risques et le contrôle interne ; les éléments clés d'une stratégie d'entreprise ; la responsabilité sociale de l'entreprise (RSE).

### La formation des administrateurs d'Offices : une action fédérale traditionnelle et permanente

La formation des administrateurs est une action traditionnelle de la Fédération. Elle est organisée tout au long de l'année, soit avec le concours de l'AFPOLS à Paris, soit à la demande des Offices ou de groupes d'administrateurs (élus locataires, représentants UDAF) et peuvent alors prendre la forme de séminaires particuliers dans leurs locaux.

La préparation de cette nouvelle action 2009-2010 d'information-formation des administrateurs d'Offices a été confiée à un groupe de travail fédéral présidé par Denis Rambaud, Président de l'OPH de Mulhouse (Mulhouse Habitat). Les propositions définitives seront présentées à l'Assemblée générale le 3 juin à Tours.

Avant cette date, un séminaire test sera organisé avec les Offices d'Alsace et de Belfort le 27 mai prochain.