



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°113 du 29 mai 2009

Spécial Congrès des Directeurs à Montpellier

Le 43^{ème} Congrès de la Fédération s'est tenue à Montpellier les 19 et 20 Mai, sous la Présidence de Bernard MARETTE, avec la participation de 204 inscrits.

L'ordre du jour a porté sur les points suivants, après les interventions de bienvenue des représentants des Collectivités Territoriales et du représentant du Préfet :

1 – POINT SUR LE PROJET DE DECRET DES D.G.

Après que Bernard MARETTE ait rappelé dans quelles conditions la négociation est menée depuis plusieurs années, les évolutions récentes depuis le début de la présente année après un accord commun (Fédération des Offices, Ministère du Logement et Fédération des Directeurs) et les modifications importantes survenues lors du passage en interministériel, Bernard DOMART détaille l'ordonnance du 1^{er} Février 2007 et les décrets d'application parus ou en cours autour de la gouvernance des OPH, du régime budgétaire et comptable et des ressources humaines avec les instances sociales.

Il insiste sur l'article 118 de la Loi n°2009-323 dite loi MOLLE du 25 Mars 2009 qui apporte des clarifications en matière de délais pour le contrat de D.G., les personnels de statut F.P.T., la mise en conformité du décret du 17 Juin 1993 et l'unification des instances représentatives du personnel (voir tableau ci-joint).

Bernard MARETTE souligne que l'article L.421-12 du C.C.H. qui traite du contrat de D.G. indique précisément qu'il s'agit d'un « **contrat à durée indéterminée** dont les **principales caractéristiques** du contrat seront fixées par décret en Conseil d'Etat **et notamment** les conditions d'exercice des fonctions et de rémunération ».

En conséquence il précise que tout ce qui ne serait pas dans le décret, relèverait alors de la volonté des parties donc du contrat.

Maurice CARRAZ a insisté sur le fait que ce texte :

- n'est pas à la hauteur des ambitions de la réforme, et en décalage complet par rapport aux compétences/responsabilités des D.G.
- va à l'envers de la logique décentralisatrice. L'intervention de l'autorité centrale devrait être exceptionnelle pour les questions de dépassement de seuils.

Il a plaidé pour le champ du CONTRAT.

Mme DE VEYRINAS a indiqué que le passage en interministériel avait été dur et difficile. Deux logiques ont été évoquées : celle des O.P.H. = E.S.H. avec une contractualisation pure, et celle du D.G. agent public.

C'est cette seconde version qui a été retenue et qui explique les retraits au niveau de la part variable et la part fixe de la rémunération, d'exclusion des majorations pour Z.U.S., de retraite complémentaire, d'indemnité de fin de carrière ou de véhicule de fonction pour les moins de 5000 logements. Pour l'Etat ces dispositions entraîneraient des demandes identiques dans les différentes fonctions publiques.

Le rappel des équivalences en nombre d'habitants pour la FPT et nombre de logements pour les O.P.H. a été fait.

Le texte doit recevoir l'avis du Conseil Supérieur de la F.P.T. le 20 Mai, puis un examen en Conseil d'Etat à partir du 28 Mai.

Il apparaît donc que la version actuelle a peu de chance d'être modifiée.

Ceci vient en grande partie du fait que le contrat de D.G. est vécu par l'Administration comme le contrat du fonctionnaire détaché.

Nos représentants insistent sur la défense du nouveau statut qui est complémentaire à la réussite des objectifs gouvernementaux en terme de cohésion sociale.

2 - THEME DU CONGRES : Les O.P.H. acteurs dans la crise

Après une présentation du contexte de crise par F. PAYELLE, DGA au Crédit Immobilier de France, Dominique GAILLARD présente le **cadre des 2 Ateliers** autour pour le 1^{er} atelier d'une catastrophe annoncée (évolutions sociétales, pression sociale et dispositifs qui se complexifient) et une chance à saisir (conjuncture favorable pour investir, acteur d'un patrimoine en développement, pérenne et géré dans la proximité). Ainsi que pour le 2^{ème} atelier les



FÉDÉRATION NATIONALE DES DIRECTEURS D'OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT (OPH)

engagements patrimoniaux (Plan Stratégique de Patrimoine P.S.P. contractualisé avec le Contrat d'Utilité Sociale C.U.S., l'accueil et la lutte contre la pauvreté et le service aux familles.

Synthèse ATELIER n°1

« Les OPH acteurs dans la crise, chance à saisir ou catastrophe annoncée »
par Thierry VOIRON rapporteur.

Les **éléments de l'évolution sociétale en termes démographiques et sociologiques se trouvent modifiés par la crise**, voire s'accroissent en ce qui concerne l'évolution des populations pauvres.

La **notion de pauvreté**, en relation avec le logement social, est large.

Bien trop souvent, seuls interlocuteurs au sein du quartier, d'un espace bâti, les O.P.H. sont sollicités de toute part et se retrouvent bien des fois dans le rôle d'amortisseurs entre institutions.

Les O.P.H. sont de plus en plus **confrontés à l'immédiateté**, à devoir faire vite. Il y a aussi là un enjeu à ne pas limiter la qualité des prestations rendues. Pour cela, les O.P.H. ne peuvent assumer seuls, travailler seuls. Cette **mission de service public ou d'intérêt général suppose une redéfinition de rôles**, responsabilités et limites de chacun.

Des **conventions d'utilité sociale** peuvent être un enjeu de recadrage des acteurs qui interviennent sur un territoire donné. Cette démarche permet d'afficher un engagement et des choix sociétaux.

Les O.P.H. doivent s'inscrire en tant qu'opérateurs urbains aux côtés de la Ville, des acteurs sociaux et de ceux de l'ordre public.

Quatre chances de communiquer s'offrent à ce jour :

- Le soutien à l'activité du bâtiment et à l'emploi alors même qu'il y a encore quelques mois, le privé informait qu'il pouvait faire la production à notre place.
- Le développement durable en mettant en avant les innovations réalistes en la matière et les profils de création de filières nouvelles, par exemple celles du bois.
- La qualité de services reconnue à partir de la mise en place de la loi D.A.L.O. et de l'ensemble des actions partagées avec les acteurs sociaux
- Reconnaissance du management et de l'atteinte des résultats. Sur ce point, les financeurs et les pouvoirs publics nous demandent déjà, dans une logique de contrat, d'afficher les résultats vis-à-vis des objectifs.

Le logement social est peut-être, en ces temps de crise, redevenu envisageable.

Son acuité provient tant de son adéquation aux revenus et au pouvoir d'achat des gens quelle que soit leur situation que de la qualité de ses productions et de ses améliorations.

L'USH doit s'emparer de cet enjeu mais la communication reste un sujet délicat. Il existe toujours des écarts entre réalité et perception des uns et des autres. Il faut travailler sur la propre perception des locataires et des salariés, sur l'image d'eux même, là où ils vivent ou de ce qu'ils font.

Il faut aussi convaincre l'opinion publique, c'est-à-dire ceux qui ne sont ni locataires, ni salariés, d'autant que le paradoxe est grand : autant l'image d'un locataire sur ce qui est pragmatique, c'est-à-dire sur les services et relations dont il bénéficie de la part des O.P.H. est positive au vu des enquêtes de satisfaction, autant sa représentation conceptuelle ou théorique du logement social est négative. Peut-être parce que ce n'est pas vers cela qu'il se projette ?

Aux côtés des enjeux de communication et surtout du fait des sollicitations actuelles dont sont l'objet les O.P.H., il convient d'assurer un développement durable des structures par la régulation des investissements et des fonds propres dans les engagements.

Il reste à affirmer la modernité économique des O.P.H.

Synthèse ATELIER n° 2

" *Quels engagements stratégiques patrimoniaux les O.P.H., acteurs de la crise, peuvent-ils promouvoir ?* "
par Bernard GRAVOUIL rapporteur

Les O.P.H. doivent s'engager dans des stratégies patrimoniales durables.

Il **appartient à chaque Organisme de définir sa propre stratégie en cohérence avec les politiques locales de l'habitat** dont les orientations figurent dans les P.D.H. et les P.L.H.

C'est à partir des P.S.P. que les O.P.H. devront contractualiser avec l'Etat et les délégataires des aides à la pierre les Conventions d'Utilité Sociale.

Les O.P.H. doivent prendre en compte dans leur plan de patrimoine la fin de vie des bâtiments et le renouvellement du parc existant.

Les O.P.H. doivent satisfaire les besoins et s'adapter en conséquence

Il ne faut pas construire n'importe où, n'importe quoi et pour n'importe qui. Il faut anticiper et prévoir sur du long terme.

Répondre aux besoins en les adaptant constitue un enjeu majeur pour nos O.P.H. Toutefois, la transformation de logements modulaires d'un type IV en deux types II paraît problématique dans les faits. Des logements en basse consommation ont un loyer trop élevé, et le parcours résidentiel ne se règle pas par voie législative.

Les O.P.H. doivent inventer des formes nouvelles d'habitat, moins consommatrices d'espace et



FÉDÉRATION NATIONALE DES DIRECTEURS D'OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT (OPH)

d'énergie, mais avec une quittance de loyer en cohérence avec les ressources des ménages.

Les O.P.H. doivent **développer des services et des mesures d'accompagnement**

Les services de proximité, le gardiennage, les agences décentralisées constituent le cœur de nos métiers au service des personnes défavorisées.

Les actions de nos services sociaux, complétées par les missions de nos partenaires (correspondants de nuit, missions locales, etc...), sont devenues indispensables.

Mais ces services ont un coût et il est primordial de maîtriser le montant des charges récupérables.

En conclusion :

Le Directeur Général doit apporter en amont un éclairage, une expertise au service des politiques locales de l'habitat, et en aval son savoir faire pour les mettre en œuvre.

Le désengagement de l'Etat peut engendrer des disparités entre les territoires qui ne disposent pas des mêmes moyens.

Le secteur H.L.M. est la plus belle plate-forme expérimentale en France dans le domaine du logement.

3 – LE CONTEXTE EUROPEEN

Laurent GHEKIERE représentant de l'U.S.H. auprès de l'Union Européenne a fait une présentation de CRISE : ce que l'Europe attend de vous ! (power point disponible) à travers :

- le plan de relance économique
- l'inclusion sociale / flexicurité (flexibilité accrue du marché de l'emploi)
- l'accomplissement de nos missions d'intérêt général
- ce que nous attendons de l'Europe en retour.

4 – LA TABLE RONDE

Animée par un journaliste des Echos, elle était composée de Thierry REPENTIN Président de l'U.S.H., Jean-Pierre CAROFF Président des O.P.H. J-M MICHEL Directeur Général à la D.G.A.L.N. (Direction Générale à l'Aménagement au Logement et à la Nature) et Bernard MARETTE.

Les sujets abordés ont été en relation avec les thèmes suivants :

- 1- Les O.P.H. le nouveau statut et sa gouvernance
- 2 - Les O.P.H. – acteurs dans la crise

3 - Le logement social dans l'Europe – la mission d'intérêt général.

Pour l'Etat le décret sur la gouvernance a permis d'envisager une territorialité, de mettre en œuvre tous les textes sur la performance énergétique et d'assurer la planification à l'échelon intercommunal.

Pour le Président de la Fédération des Offices, il s'agit de répondre à tous les cas où le marché est absent, en assurant ainsi en majeure partie le logement des cas difficiles dans le parc HLM. Les Offices assurent ceci avec un management de qualité et enthousiasme.

Le logement social n'a pas la place qu'il devrait avoir. **Un logement pour tous demeure une cause nationale.** L'intervention dans le rachat de 30.000 logements en V.E.F.A. a été évoquée comme une preuve de notre efficacité. La suppression de la PALULOS au 1^{er} Janvier 2009 devrait être revue.

Pour le Président de l'U.S.H. le Grenelle 2 est porteur de nombreuses attentes à travers la territorialité et les PLU (densité minimale, limitation des places de parking, dimension transports...). La capacité à établir les diagnostics thermiques, l'obtention d'un crédit d'impôt sur plusieurs années pour les locataires au titre des économies d'énergie, l'obligation de rachat de l'électricité, la cession de casernes, l'utilité des P.L.S.A. et les certificats d'énergie ont été évoqués.

Pour le Président de la Fédération des Directeurs, la reprise des conclusions sur le statut de D.G. évoquée la veille a relancé le débat autour du **CONTRAT de droit privé**.

5 - L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Présentation du **rapport d'Activités 2008** par Bernard SCHAEFER Secrétaire Général, avec les mouvements au niveau des hommes (décès, départs en retraite et nouveaux arrivants).

Rappel de l'activité intense à travers le décret DG, le décret sur la gouvernance, le toilettage du décret de 1993, les instances représentatives du personnel.

Présentation du **rapport financier 2008** par Didier LOUBET Trésorier, qui fait apparaître un excédent de recettes de 31.236 €.

Présentation du **projet de budget pour 2009** sur la base de 40.000 € en dépenses et recettes.

Ces 3 rapports ont été approuvés à l'unanimité.



FÉDÉRATION NATIONALE DES DIRECTEURS D'OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT (OPH)

Jean-Claude PATHE est intervenu pour commenter le **prélèvement au profit de la CGLLS introduit par la loi de finances modificative pour 2009**. Il convient d'être vigilant au niveau des annexes fiscales pour l'année 2009 puisque cette disposition entrera en vigueur à partir du 1^{er} Janvier 2010 (potentiel financier, date de versement des emprunts, date des subventions perçues, intérêts compensateurs et remboursements anticipés).

Remise de la médaille HLM à Laurent ORLANDO Organisateur de ce Congrès et félicitations à Jacques MAYOUX pour sa Présidence de la Fédération.

6 - DISCOURS DE CLOTURE

Bernard MARETTE après avoir indiqué que les dirigeants des O.P.H. sont toujours sans contrat clair et précis, a remercié le Président de l'U.S.H. pour sa présence et son attention face à nos difficultés.

Il a précisé que notre réflexion s'était naturellement portée sur **l'activité des Offices dans cette période de crise** dont personne n'avait imaginé l'ampleur, même les économistes les plus éminents.

Il a indiqué que le défi prioritaire qui s'impose à chacun d'entre nous au-delà de la nécessaire construction de logements est celui de la **performance énergétique de nos patrimoines**.

Puis il a mis en avant que **nos structures, étroitement liées aux Collectivités Locales**, par leur gouvernance, mais pas seulement, valident, s'il en était besoin, dans ces moments difficiles toute leur légitimité et opportunité (par exemples : réponse aux 30.000 logements en V.E.F.A., rénovation urbaine...).

Si notre légitimité n'est plus remise en cause aujourd'hui, ni même le contenu de notre objet social : aménager – construire – gérer – entretenir, et même accompagner les familles en difficulté, ce serait une erreur de penser qu'elle se suffit à elle-même. Notre crédibilité de demain trouvera sa vitalité dans notre capacité à moderniser nos structures, à moderniser nos établissements.

Abordant **les actions inter organismes**, il a indiqué qu'elles devaient se faire dans le respect des spécificités et de l'autonomie de chacun.

Les E.S.H. disposent de structures de groupes. Pourquoi ne pourrait-il pas en être de même dans notre famille ?

Cette réflexion est ouverte, mais il ne faut pas tarder, comme ce fut le cas pour l'unification du statut des Offices, car les défis à relever sont là.

L'effort de construction est encore à poursuivre, certes à des degrés variables selon les Régions et la demande qui s'y exprime.

A cet égard, il a souligné que les **enquêtes triennales de satisfaction des locataires** font ressortir des résultats globalement positifs.

Puis revenant sur **le contrat de D.G.**, il a questionné :

Que s'est-il passé dans l'interministériel, au sein duquel, dois je le rappeler, les fédérations ne participent pas, pour que le résultat d'échanges de plusieurs mois, voire années, soit en certains points essentiels, ignoré pour ne pas dire ce que nous ressentons : balayé d'un revers de main ?

Evoquant la lassitude, l'incompréhension, chez des dirigeants qui ont montré notamment ces derniers temps, combien ils savaient se mobiliser pour répondre à l'urgence, il a interpellé l'Etat : je dis à nouveau, vous pouvez compter sur les dirigeants d'O.P.H., pourront-ils, quant à eux, compter sur l'Etat ?

Enfin, et dans la poursuite des propos tenus par son prédécesseur Jacques MAYOUX, il a porté au nom de la Fédération des Directeurs et dans la logique même de la nouvelle gouvernance des Offices, le vœu qu'une **réflexion soit ouverte sur l'organisation de la Fédération des O.P.H. et tout particulièrement sur son mode de représentation dans ses instances**.

La gouvernance nouvelle a prévu que le Président avec le Conseil d'Administration, décide de la politique et de la stratégie à développer au sein de l'organisme ; le dirigeant, le Directeur Général, ayant quant à lui la charge de l'exécutif de l'Établissement, et ayant donc des responsabilités définies de par la loi – responsabilité civile mais également pénale notamment.

Au niveau local, cette gouvernance s'exerce en duo : Président – Directeur, dont chacun s'accorde à dire qu'il est réellement efficace face aux défis à relever.

Il a conclu en citant des propos de Jean MONNET dans ses *Mémoires* :

« Renoncer à une entreprise parce qu'elle rencontre trop d'obstacles est souvent une grave erreur : ces obstacles sont au contraire les aspérités auxquelles peut s'attacher l'action »

Le 44^{ème} Congrès sera organisé en 2010 par l'Association Régionale Rhône – Alpes – Bourgogne et Franche Comté.