



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°127 du 23 Novembre 2009

**1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION
DES DIRECTEURS**

Le **Comité Directeur** s'est réuni en séminaire les 19/20 Novembre sous la présidence de Bernard MARETTE. Les vingt participants ont pu débattre autour de 3 sujets :

1 – le thème du 44^{ème} Congrès en 2010

Après examen d'une dizaine de propositions, le Comité retient :

A – **la responsabilité juridique du Dirigeant** dans l'exercice de ses fonctions et particulièrement dans les 3 domaines – administratif, civil et pénal - (délégation de pouvoir, commission d'appel d'offres, institutions représentatives du personnel (IRP), responsabilité sociale des entreprises...). Rappel des règles et des conséquences. Place dans la gouvernance. Devoir de veille et d'expertise pour le compte du Président et du Conseil d'administration

B– **L'exercice de cette responsabilité sur un point concret et d'actualité : la TERRITORIALISATION.**

Pourront être développés : les territoires et la gouvernance avec les C.U.S., avec les évolutions du 1 % et des E.S.H., avec le tissu des Organismes, les E.P.C.I., la proximité avec quel territoire (bassin de vie ?).

Bernard DOMART est désigné comme rapporteur. La première rencontre du groupe en charge du rapport se déroulera le 18 décembre prochain à 14h30 rue Lord Byron.

2 – le contrat de DG

Une étude à été confiée à un Cabinet juridique afin de procéder à l'examen des clauses que devrait comporter le contrat de travail du D.G., issu du décret n°2009-1218 du 12 Octobre 2009.

Ce document dénommé « Exemple de contrat de travail » a fait l'objet d'une lecture attentive article par article. Il traite de la mission, de la durée du contrat, de la rémunération et des accessoires, des droits et obligations, de la discipline, de la cessation de fonctions et des conventions de rupture.

Après mise en forme il sera diffusé prochainement par le canal des Présidents d'Associations Régionales.

3 – la Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.)

Ce point a été examiné avec la participation de Mme DE VEYRINAS de la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (D.G.A.L.N.).

La C.U.S. qui est issue de l'article 1^{er} de la loi n°2009-323 du 25 Mars 2009 dite loi MOLLE, est établie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P.), et pour 6 ans. Il s'agit d'un **projet d'entreprise** qui doit être conçu par l'Organisme.

Les signataires sont obligatoirement : le Préfet de Région, la Collectivité de Rattachement et l'Office. Facultativement (ce qui n'empêche pas de les associer à la démarche) le Département et les E.P.C.I.

En fonction de la loi, la remise en ordre des loyers doit intervenir au plus tard à la fin de la convention.

Un décret va paraître au début du mois de Décembre prévoyant principalement :

- les modalités de l'association avec les E.P.C.I.
- le suivi des indicateurs

Un autre décret paraîtra d'ici la fin du mois de Décembre, suite à l'amendement OLLIER, et portant sur la modulation du supplément de loyer de solidarité (S.L.S.).

Signalons que le 1^{er} décret précisera que son application n'interviendra que lorsque le second décret sur le S.L.S. paraîtra.

Deux points ont été longuement explicités :



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

- la segmentation du patrimoine

Après avoir envisagé des unités de 1000 logements homogènes, la formule retenue est celle de **segment pertinent**. C'est donc un contexte large et flou qui laisse à chaque Organisme une grande latitude.

- les indicateurs.

Ils feront l'objet d'évaluation annuelle. Ce qui compte ce sont les actions de l'Organisme. Par exemple, l'indicateur de vente HLM comprendra le nombre de logements mis effectivement en vente. L'Organisme s'il n'a pu réaliser de ventes devrait justifier des démarches réalisées (communication avec les locataires....) faisant apparaître que l'absence de conformité avec l'objectif n'est pas de son fait.

A noter que la C.U.S. peut comporter des engagements non obligatoires. Il nous est même recommandé de le faire. Il s'agira des objectifs stratégiques de l'Organisme.

Ces C.U.S. seront l'occasion de n'avoir qu'un correspondant pour les services de l'Etat. Cette unicité devrait permettre pour eux d'avoir une vue globale de l'Organisme.

Il a été donné connaissance de la prochaine réunion fixée au 3 Décembre à Paris avec les collègues en difficultés.

La prochaine réunion du Comité Directeur a été fixée au 27 Janvier à 14 H au siège de l'U.S.H. à Paris

44^{ème} CONGRES en 2010

Ceux qui n'ont pas encore adressé leur préinscription pour le Congrès de MERIBEL les 8 et 9 Avril 2010, sont invités à le faire avant le 15 Décembre.

2 – LES TEXTES PARUS

Décret n°2009-1356 du 5 novembre relatif à l'**Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances** (Acsé).

Modification de la composition du CA.

Cette instance contribue à des actions en faveur des personnes rencontrant des

difficultés d'insertion sociale et professionnelle.

Question écrite 31973 du 3 Novembre 2009 – L'introduction d'une **clause de révision de prix** par avenant **dans un marché en cours est illégale**.

3 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Selon le Secrétaire d'Etat aux collectivités locales, la concertation sur la **révision des valeurs locatives**, qui n'ont pas été réévaluées depuis 1970, devrait s'ouvrir rapidement.

Le Gouvernement a décidé de précéder la réforme d'une concertation avec les Parlementaires et les élus locaux.

Une idée est de réviser ces valeurs locatives au fur et à mesure des nouvelles transactions (location ou vente).

Compte tenu de la complexité de cette réforme elle ne serait dans un premier temps applicable qu'aux locaux commerciaux pour être généralisée en 2011 à l'ensemble des biens assujettis aux taxes foncière et d'habitation.

L'installation de **panneaux solaires photovoltaïques** sur un toit de maison entraîne une modification de l'aspect extérieur. De ce fait elle est soumise au régime de la déclaration préalable (article R 421-17 du Code de l'Urbanisme).

A partir du 1^{er} Janvier 2010 l'acheteur public devra indiquer pour chaque procédure de **marchés publics**, le format de transmission qu'il choisit (papier ou électronique). Il doit accepter le dossier de l'entreprise qui n'aurait pas respecté ce choix. A compter du 1^{er} Janvier 2012 l'acheteur public ne pourra plus refuser les transmissions électroniques au dessus de 90.000 € HT.

Le Secrétaire d'Etat au logement a décidé de lancer un **plan en faveur des sans-abri et des mal-logés**. Les 20 propositions qu'il a présentées tournent autour de 2 principes fondamentaux : l'accès au logement et la création d'un service public de l'hébergement. Chaque sans-abri devra disposer d'un référent



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

personnel. Mise en place de coordonnateurs pour prendre en charge l'offre et la demande.

4 - C'EST DANS L'AIR

La Direction « Habitat et Urbanisme » du Ministère de l'Ecologie travaille sur des **scénarios de recentrage des aides à la pierre en zone tendue pour 2010**. Ce dispositif devrait être progressif.

Un rapport de l'Office Parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques relatif aux incidences éventuelles sur la santé de la **téléphonie mobile**, recommande de soumettre **l'installation des antennes-relais** à un permis de construire.

Le médiateur national de l'énergie vient de lancer un **comparateur indépendant** pour permettre à tout un chacun de mieux connaître les offres du marché. Plus de 2 ans après l'ouverture à la concurrence des **marchés de l'électricité et du gaz naturel**, un grand nombre d'inconnues subsiste. C'est pour y remédier qu'il est donc envisagé de mettre cette nouvelle structure en ligne : le comparateur d'offres d'électricité et de gaz naturel.

Le **Grand Emprunt** qui devrait être de 35 milliards d'euros, concernerait notamment la ville de demain. A ce titre, l'idée de la **rénovation thermique des logements sociaux**, via l'abaissement du taux des prêts de la CDC, pourrait être retenue.

Un projet de loi portant **réforme des juridictions financières** est lancé. Il s'agit de doter la France d'un grand organisme d'audit public et d'évaluation. Sont concernées la Cour des comptes et les chambres régionales des comptes.

Dans le cadre de la rénovation écologique de l'immobilier le Ministère de l'Ecologie souhaite généraliser les **compteurs individuels d'énergie**.

Le Secrétaire d'Etat à la consommation annonce une **nouvelle réglementation sur les syndicats de copropriété**.

Celle-ci qui a pour but une plus grande transparence tarifaire, comportera une liste des tâches de gestion courante qui ne doivent pas donner lieu à facturation supplémentaire.

5 - LU POUR VOUS

Après le vaste mouvement de restructuration amorcé dans les E.S.H., ***l'avenir du 1 % - Action Logement - inquiète les syndicats*** qui émettent de grandes réserves sur la vente de patrimoine et la mainmise de l'Etat sur les fonds du 1 % notamment pour l'A.N.R.U. (Le Moniteur du 12.11).

Le **guide de la vidéo protection**. L'ouvrage est destiné à l'ensemble des décideurs ayant à piloter un projet de vidéo protection. Il s'adresse tout particulièrement aux porteurs de projet dans le cadre du Fonds d'Intervention et de Prévention de la Délinquance (F.I.P.D.) et s'appuie sur le régime juridique de la loi du 21 janvier 1995 (texte de référence en matière de vidéo protection des espaces publics ou privés ouverts au public).

http://www.lacse.fr/ressources/files/depliant_gui_de_methodologique_r.pdf

6 - BREVES

L'indice des **prix à la consommation** évolue en Octobre de + 0,1 % soit **en valeur annuelle - 0,2 %**.

Selon le rapport annuel 2008 du **Secours catholique** publié le 5.11. la crise frappe particulièrement **les jeunes mères seules** à emploi précaire.

Les prix du **baril de pétrole** ont à nouveau **progressé** en Octobre pour atteindre une valeur moyenne proche de **73 \$** (au lieu de 67,5 \$ en septembre).