



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°52 du 5 Février 2007

1 -- NOUVELLES DE LA FEDERATION DES DIRECTEURS

Le Comité Directeur s'est réuni le 30 Janvier sous la présidence de Jacques MAYOUX et a examiné principalement les points suivants :

1 - Accueil de **3 nouveaux membres** : José CANO DG de Versailles Habitat, Jacques BERTHOMIER DG de l'OPAC de Commeny et de Jean-Luc BONABEAU DG de l'Office de l'Habitat Montreuillois.

2 - Débat autour du **statut de DG d'O.P.H.**
Un courrier a été adressé le 18 Janvier à la D.G.U.H.C. proposant une rédaction des articles sur le contrat de travail du DG d'O.P.H. Rappel que le DG est un agent public et que tout différend relève des Tribunaux Administratifs. Souhait d'un contrat à durée indéterminée et étude en cours pour savoir si un dispositif innovant permettant d'avoir un contrat de travail de droit privé directement soumis au Code du Travail peut être envisagé.
Proposition de détermination de la rémunération selon 3 tranches découlant du montant du chiffre d'affaires annuel.
La question de la position des DG au sein des Offices, et de leur place dans le Mouvement HLM notamment dans le fonctionnement de la Fédération des Offices, a été de nouveau évoquée.

3 – préparation du congrès de Macon les 28/29 Mars autour du thème « **Les O.P.H. une nouvelle dynamique pour les dirigeants** ».

Trois groupes de travail sont constitués :

- la gouvernance avec Jacques MAYOUX
- le contrat de DG avec Bernard MARETTE
- la situation et la gestion du personnel avec Jean-Marc VIGNES

2 – LES TEXTES PARUS

Loi n°2007-130 du 31 Janvier 2007 de **modernisation du dialogue social**.

Le Code du Travail comprend dorénavant une procédure de concertation, de consultation et d'information avec les organisations syndicales préalable à tout projet de réforme.

Ordonnance n°2007-137 du 1^{er} Février 2007 relative aux **Offices Publics de l'Habitat** (O.P.H.).

La réforme **créant les Offices Publics de l'Habitat**, s'explique notamment par le fait que, si initialement les O.P.A.C. se distinguaient des O.P.H.L.M. par leur statut d'aménageur, les deux catégories d'organismes ont par suite obtenu des compétences semblables. Les O.P.H. sont des outils mieux adaptés au contexte nouveau créé par les lois de décentralisation et sont plus aptes à lutter contre la concurrence au sein de ce contexte de relance du logement social.

Ils appartiennent à la catégorie juridique des établissements publics à caractère industriel et commercial.

Le niveau de rattachement des O.P.H. est élargi et désormais **les Offices pourront être attachés à une Collectivité Territoriale, Département ou Commune, ou à un Groupement de Collectivités compétent en matière d'habitat**, ce qui est conforme avec l'extension de l'intercommunalité.

Le statut des O.P.H. renforce la présence des représentants des Collectivités Locales dans les instances dirigeantes qui deviennent majoritaires.

L'Ordonnance répartit les compétences au sein de l'O.P.H. en laissant le **directeur général conduire l'action des Offices vers des objectifs déterminés par le Conseil d'Administration**.



L'Ordonnance règle la situation des fonctionnaires territoriaux en poste en leur offrant plusieurs options notamment entre choisir le statut de fonctionnaire ou celui de salarié. Enfin, elle détermine les conditions et modalités de transformation des organismes actuels en O.P.H. Cette transformation devra intervenir au plus tard deux ans après la publication de l'ordonnance, **soit en Février 2009.**

Arrêté du 17 Janvier 2007 (J.O. du 30/1) relatif à la **majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques** des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'ETAT des logements ou des logements foyers à usage locatif.

Conditions dans lesquelles sont fixées les coefficients de majoration des subventions avec les labels H.P.E. – T.H.P.E. et certification Qualitel.

Circulaire n°2007-07 du 22 Janvier 2007 relative à l'élaboration des **conventions de délégation de compétence pour l'attribution des aides aux logements** prévues notamment en dernier lieu par la loi 2005-32 du 18 Janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

3 – LES PROJETS QUI BOUGENT

Projet de loi instituant le **DROIT OPPOSABLE AU LOGEMENT.**

Alors que cette loi ne prendra pas le nom de l'Abbé PIERRE, différents amendements ont été adoptés par le Sénat :

- objectif chiffré de 591.000 logements à construire entre 2005 et 2009.
- extension du quota de 20 % de logements sociaux aux membres d'un E.P.C.I. de + de 50.000 habitants.
- indexation du barème des aides au logement sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (I.R.L.). Les aides au logement seront ainsi révisées tous les 1^{er} Janvier.
- Sous location possible à des personnes à faibles revenus de logements bénéficiant

du dispositif fiscal «Borloo dans l'ancien » par le canal d'associations.

- Création d'un comité de suivi du droit au logement opposable.
- Clarification du Droit pour l'évacuation des squats et renforcement du plan d'hébergement d'urgence.
- Possibilité d'expérimentation par les délégataires des aides du droit opposable.

4 - C'EST DANS L'AIR

Proposition de loi visant à **rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée** dans les lieux d'habitation.

Obligation faite à l'occupant ou le cas échéant au propriétaire, d'installer et d'entretenir un détecteur avertisseur autonome de fumée.

Adoption par le Sénat en seconde lecture le 25/1 et transmise à l'Assemblée Nationale.

Une norme internationale est en préparation qui définira une **méthodologie de mesure de la consommation énergétique des ascenseurs** et des escaliers mécaniques.

Le projet de décret sur le **CONVENTIONNEMENT GLOBAL** est parti au Conseil d'Etat et devrait sortir fin Mars.

Le souhait est qu'il prenne en compte toutes les dimensions d'un conventionnement et pas uniquement la question des loyers.

5 - LU POUR VOUS

Le **rapport 2006 (N°12) de la Fondation Abbé PIERRE** dresse le tableau d'une situation qui ne cesse de se dégrader et décrypte les paradoxes et les contradictions qui sous-tendent les politiques du logement. Il signale que 2.187.000 personnes vivent dans des conditions de logement très difficiles.

6 - BREVES

Chute des mises en chantier de logements en fin d'année (-10 % au dernier trimestre)

En 2007, **105 conventions de délégation des aides à la pierre** devraient être signées.