



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°57 du 5 Avril 2007

SPECIAL 41^{ème} CONGRES A MACON les 29 et 30 Mars 2007

Thème : Les Offices Publics de l'Habitat : une nouvelle dynamique pour les dirigeants

1 - AU COMITÉ DIRECTEUR

Le Comité Directeur s'est réuni comme traditionnellement la veille du Congrès. Il a arrêté les dernières modalités pratiques. Ses travaux ont surtout porté sur une discussion autour des **derniers projets de décrets concernant tant le contrat de DG d'O.P.H. que de la gouvernance.**

Une information a également été donnée sur la dernière réunion du Bureau du Conseil Fédéral où une modification des statuts est envisagée pour la date d'expiration du Président en place. Ce serait l'occasion de revoir la place des Directeurs au sein du Conseil Fédéral.

2 - INTERVENTION DE M. LECOMTE DG de la D.G.U.H.C.

Après les interventions du Sénateur-Maire de Mâcon et du représentant du Conseil Régional, Jacques MAYOUX a confirmé que **l'Ordonnance du 1^{er} Février 2007 créant les Offices Publics de l'Habitat est d'application immédiate.** Ce texte outre qu'il nous dote d'un nouveau statut, généralise une autre forme de gouvernance avec une place accrue des Collectivités Locales de Rattachement.

Trois questions étaient posées :

1/ Qu'attendez vous de nous avec ce nouveau statut ?

2/ Que prévoyez vous au niveau des décrets d'application (délais de promulgation, méthodes..) ?

3/ Questions d'actualités autour du conventionnement global (transfert de l'Etat vers les Collectivités ?), des charges locatives avec la jurisprudence récente, des constructions neuves (capacité du secteur du

bâtiment à suivre, évolution des coûts de production, nouvelles normes thermiques - phoniques - accessibilité handicapés), du renouvellement urbain (au delà du 1^{er} cercle avec l'interrogation sur la capacité d'achever le P.N.R.U., quid pour les 2^{ème} et 3^{ème} cercles?) et de la loi sur le Droit au Logement Opposable (D.A.L.O.) avec sa mise en œuvre.

M. LECOMTE après avoir relevé le chemin parcouru depuis 1 an (les lois E.N.L. et D.A.L.O.) et le rôle des Directeurs dans ces évolutions, a souligné le haut niveau de la construction autour de 420.000 logements dont 103.000 logements sociaux financés. Cette réalisation démontre que l'on a su trouver du foncier, que le système fonctionne bien, notamment dans le cas des délégations de compétences qui couvrent 50 % des territoires. Pour 2007, après le vote de la loi D.A.L.O et le vote du Plan de Cohésion Sociale, 591.000 logements (au lieu de 500.000) sont prévus sur 5 ans avec l'objectif de 20.000 P.L.A.I. par an. Enfin, les Organismes disposent jusqu'au 31.5.2007 de la possibilité de demander des avances de la CDC pour les retards de paiement de l'Etat.

M. LECOMTE a également précisé qu'il n'avait pas d'inquiétude sur la réalisation du P.N.R.U. Des précisions ont été apportées sur la bonne mise en œuvre des Etablissements Publics Fonciers, sur les inquiétudes partagées avec le peu de réponses ou des réponses aberrantes des entreprises pour les appels d'offres, sur le coût des nouvelles normes qui sont indispensables mais dont on doit mesurer l'impact, sur le respect de l'objectif de 40.000 PALULOS par an qui est tenu mais sans programmation, et donc avec des difficultés au niveau des priorités, sur le renforcement du P.D.A.L.P.D. avec les P.L.H. départementaux. Pour le conventionnement global un document d'explicitation est en cours de préparation et un



dispositif pilote avec quelques Organismes est envisagé.

Au sujet des charges locatives recherche d'une formule gagnant/gagnant mais pas plus de précision sur la jurisprudence récente.

M. LECOMTE a enfin évoqué la loi D.A.L.O. Soulignant qu'elle a notamment introduit pour le calcul de l'APL une indexation des loyers et du forfait charges, il a précisé que les 3 catégories de personnes concernées par le droit opposable et les échéances (2008 et 2012) ne concernaient pas que le parc HLM.

Pour la réforme des Offices, en rappelant que les CA devront être en place au plus tard début 2009 et qu'il s'agit de définir clairement les responsabilités dans un ancrage territorial bien déterminé, les 2 priorités sont le décret sur la gouvernance et celui sur le contrat de DG. Ils seront publiés « le plus rapidement possible ».

3 – LES TROIS ATELIERS ET LEURS PROPOSITIONS

Atelier 1 – GOUVERNANCE DES O.P.H.

Président Jacques MAYOUX
Rapporteur Jean-Paul BLERY

Quatre sujets ont été traités :

- la composition des CA pour assurer un bon équilibre des pouvoirs, devrait avoir l'obligation pour la Collectivité Locale de Rattachement de désigner un seuil minimum de personnalités qualifiées.
- la désignation du DG (sa révocation ou l'évolution de sa rémunération) doit se décider à la majorité qualifiée des membres présents ou représentés (2/3).
- la répartition des pouvoirs entre CA et DG devrait partir de l'expérience dans les OPAC et les ESH. Principe d'une méthode résiduelle par opposition à une liste exhaustive. La notion clé de représentant légal doit être bien confirmée (Président de la Commission d'appel d'offres, des jurys, ester en

justice, gérer la dette et la trésorerie). Possibilité de délégation du CA au Bureau ou (et) au DG.

- les délégations par le DG sont à soumettre au CA pour le cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci.

Atelier 2 – GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

Présidents Elisabeth JACQUINET et Jean-Marc VIGNES
Rapporteur Jean-Luc BONABEAU

Tout en constatant le manque d'informations ou de retards, le groupe propose :

- la mise en place par la Fédération des Offices d'un dispositif d'informations rapides.
- la construction sous la responsabilité du DG de cette transformation en prenant en compte le décret à paraître, le Code du Travail, l'accord de branche et l'accord d'entreprise.
- la parution rapide des décrets pour limiter les incertitudes de la période transitoire.
- la fourniture d'indications sur les délais d'option, de détachement, d'avancement de grades pour les fonctionnaires, la date et la forme de mise en place des instances consultatives ou de représentation du personnel, le contenu des contrats ou lettres d'embauche, la retraite, la mutuelle, la prévoyance.

La question de la représentativité des négociateurs est posée compte tenu des nouvelles modalités de la gouvernance.

Atelier 3 CONTRAT DU DIRECTEUR GENERAL

Président Bernard MARETTE
Rapporteur Charles MONTECATINE

Après lecture des textes parus ou des projets de décrets, et donc le fait que le contrat sera un C.D.I., il ressort une grande complexité pour les



fonctionnaires (durée du détachement, reclassement en cas de non confirmation dans le poste, fonctionnaire en disponibilité...).

Le souhait d'un document unique (ou de clauses type) est évoqué.

Le montant de la rémunération à partir duquel l'avis du Préfet serait sollicité, est celui proposé par notre Fédération à savoir un seuil calculé en fonction du chiffre d'affaires annuel (somme des comptes 70 – 71 et 72).

Les modalités d'évolution de la rémunération restent à définir.

Le décret de Septembre 2006 peut servir de base mais avec des dispositions complémentaires sur la prime de départ en retraite, la prise en compte de l'ancienneté en cas de licenciement pour les ex DGA, la situation en cas de maladie...

4 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE STATUTAIRE

Le rapport d'activités pour 2006 qui retrace la vie de la Fédération a été présenté par Bernard SCHAEFER, Secrétaire Général.

Le rapport financier fut présenté par Didier LOUBET, Trésorier qui expliqua les raisons d'un léger déficit.

Jacques MAYOUX rappela toutes les interventions autour du contrat de DG et de la gouvernance, en soulignant notre place limitée au sein des instances de la Fédération des Offices.

5 – LA TABLE RONDE

Sur le thème : **Nouvelle gouvernance : efficacité, facilité, modernité ?** se sont exprimés Mme DESCAMPS et MM. MAYOUX, QUERCY, BRY, CHEVALLIER.

Ont été abordés : **les regroupements** (ce qui compte c'est l'objectif), le rôle de laboratoire de la C.G.L.L.S. (pas normatif), la désignation d'administrateurs dans les CA selon le territoire d'intervention, la nécessité de rassurer – d'expliquer et de conforter les personnels F.P.T., le recrutement de

fonctionnaires pendant la période transitoire (à préciser), le financement du logement (adapter l'offre à la demande en fonction des moyens financiers des demandeurs) et la négociation de l'accord de branche .

A noter que selon le représentant de la D.G.U.H.C., les 2 décrets (gouvernance et contrat DG) devraient être prêts pour l'été alors que ceux sur la situation des fonctionnaires, les salariés avec le décret de 1993, le régime financier et comptable pourraient sortir fin 2007.

6 – DISCOURS DE CLOTURE

Jacques MAYOUX en clôturant ce Congrès a réaffirmé notre position :

1 – que dans la répartition des pouvoirs au niveau de la gouvernance, la **désignation du DG en tant que représentant légal** est à conforter.

2 – que pour la nomination du DG (et des évolutions ultérieures), il conviendra d'obtenir une **majorité qualifiée** au sein du conseil d'administration (2/3).

3 – que le contrat de DG s'inspire du décret de 2006 sur le DG d'OPAC, et que la **rémunération doit être fixée par le contrat**.

4 – que pour la gestion des personnels, la **continuité de carrière soit garantie aux fonctionnaires** et qu'une représentation majoritaire des Directeurs soit mise en place lors des négociations salariales.

Ceci implique une **modification dans la composition des instances dirigeantes au niveau de la Fédération des Offices**

Il convient de souligner l'excellent travail d'organisation pour cette manifestation avec Patrice HUGOT et son équipe, et de les en remercier vivement.

Le 42^{ème} Congrès sera organisé en 2008 par l'Association des Régions de l'Est soit à Metz soit à Mulhouse.