



LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°69 du 28 Septembre 2007

1 – NOUVELLES DE LA FEDERATION DES DIRECTEURS

Le Comité Directeur s'est réuni à Lyon le 18 Septembre sous la présidence de Jacques MAYOUX.

Les points débattus ont portés :

1 – le projet de décret relatif au contrat des Directeurs Généraux des Offices Publics de l'Habitat.

Le Comité Directeur a décidé de baser sa ligne de négociation avec l'Administration sur les principes suivants :

- 1) Le D.G. d'un O.P.H. est nommé par le C.A. à la majorité qualifiée des 2/3 pour mieux asseoir sa légitimité.
- 2) Le contenu du contrat, notamment la rémunération, est négocié entre le Président et le D.G. et est arrêté par le C.A.
- 3) Les conditions de cessation de fonctions sont celles du décret du 8 septembre 2006 relatif aux D.G. d'O.P.A.C.
- 4) Il n'y a pas de plafond réglementaire à la rémunération.
- 5) Mais on ne peut accepter qu'il existe un niveau de rémunération fixé par l'Etat (Préfet) au-delà duquel celui-ci aurait un droit de regard, sous forme d'avis. Le niveau d'intervention est fixé en fonction de la taille de l'O.P.H. mesurée par son chiffre d'affaires. Ce niveau devrait être au moins égal à la rémunération moyenne des Directeurs d'E.S.H.
- 6) On peut accepter la proposition de la D.G.U.H.C. de scinder la rémunération entre une part fixe et une part variable en fonction de la performance du D.G. mesurée selon des critères fixés par le CA. La part variable ne devrait pas représenter plus de 20 à 25 % du total.
- 7) Les D.G. fonctionnaires seront placés en position de détachement (ce qui est déjà prévu par la loi D.A.L.O.) et bénéficieront des dispositions de la loi du 26 janvier 84 et du décret du 13 janvier 86.

Les points 1, 2, 3 et 7 ne devraient pas présenter trop de difficultés. Pour les points 4 et 5, il y aura peut-être plus de résistance de l'Administration, notamment des Finances et de la Fonction Publique, qui pourrait souhaiter avoir la décision de la rémunération au moins au-dessus d'un certain niveau.

L'accord de la Fédération des O.P.H. sur nos principes sera recherché afin de présenter un front uni face à l'Etat.

2 – projet de décret relatif à la gouvernance des O.P.H.

Pas de modifications au niveau du nombre des membres du C.A., ni de la suppression de la désignation des personnes qualifiées par le Préfet.

Il est proposé de fixer à l'article R.421-22 une règle pour la nomination et la révocation du D.G. sur proposition du Président par décision du C.A. (voir ci contre). Et de clarifier les compétences des C.A. et des D.G. en précisant notamment que le D.G. est le représentant légal de l'Office et, à ce titre, il est en justice en son nom.

3 – Avancement de la procédure pour l'accord de branche ;

Le groupe projet s'est réuni récemment. Il a mis au point l'accord préalable sur la méthodologie des négociations qui devrait aboutir le 3 Octobre prochain à une signature

Cet accord portera sur les classifications et les rémunérations. De plus une liste de thèmes à négocier après la parution du décret devrait être insérée. Il a été donné connaissance du résultat de l'enquête effectuée dans 12 O.P.A.C. sur les grilles de rémunérations.

La prochaine réunion du Comité a été fixée au 24 Octobre à Paris. Feront l'objet d'un examen notamment le projet de coaching pour les collègues en recherche d'emploi et l'harmonisation des adhésions au sein des Associations Régionales.

2 - NOUVELLES DES ASSOCIATIONS REGIONALES

La prochaine réunion de l'Association OUEST aura lieu les 12 et 13 Octobre à Saumur sous la présidence de Jean-Luc FONTAINE.

En dehors des questions traditionnelles d'une A.G., trois Ateliers travailleront sur l'adaptation des Offices et OPAC avec le nouveau statut O.P.H.



3- LES TEXTES PARUS

Décret n°2007-1327 du 11 Septembre 2007 relatif à la **sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public (E.R.P.) et des immeubles de grande hauteur, (I.G.H.)** modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation et portant diverses dispositions relatives au Code de l'Urbanisme.

Nouvelles dispositions pour l'instruction des projets soumis à autorisations administratives (E.R.P. et I.G.H.) qui s'appliquent à partir du 1^{er} Octobre 2007 sauf pour les éoliennes dont l'application est à partir du 1^{er} Octobre 2008.

Arrêté du 11 Septembre 2007 (J.O. du 13/9) relatif au **certificat d'urbanisme, au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme** et modifiant le Code de l'Urbanisme.

Nouveaux imprimés pour les certificats d'urbanisme, les déclarations préalables, les permis de construire – d'aménager – démolir – et achèvement et conformité des travaux.

4 – LES PROJETS QUI BOUGENT

L'U.S.H. dévoilera en Novembre les résultats d'une étude sur **quinze sites représentatifs de la délégation des aides à la pierre**. Même si le recul est insuffisant, il ressort une forte dispersion des compétences et des financements ce qui renvoie à la création des guichets uniques.

La Secrétaire d'Etat chargée de la Politique de la Ville vient de lancer une large concertation destinée à préparer **le plan « banlieues »** annoncé pour la fin de l'année et qui s'appuiera sur 3 axes : le désenclavement des quartiers, l'emploi des jeunes et l'éducation.

5 - C'EST DANS L'AIR

Grenelle de l'environnement. Les professionnels sont ambitieux. Ils préconisent pour les logements existants

- traiter en priorité tous les logements « passoires » à l'horizon 2012 en leur faisant atteindre la classe F du D.P.E. (actuellement G).

- porter à 150 kWh/m²/an en 2020 la consommation énergétique moyenne de l'ensemble du parc.

Dans son dernier **rapport annuel la Cour des Comptes** s'interroge sur la pertinence des aides personnelles au logement dans la mesure où leur efficacité sociale s'est dégradée (loyers plafonds faiblement revalorisés depuis 1990 alors que les loyers réels ont fortement progressés) .

Les inégalités se creusent entre les allocataires logés dans le parc social et ceux du parc privé (mêmes barèmes alors que les loyers sont inférieurs dans le premier cas).

6 - ECHOS DU CONGRES DE L'USH

La Ministre du Logement et de la Ville proposera une réflexion pour la mise en place du **prêt à 0 % vert** qui serait attaché à la pierre et non à la personne. Il servirait à financer le surcoût engendré par les investissements engagés pour baisser la consommation énergétique de logements (Le Moniteur Expert du 17/9).

La vente de HLM inquiète avec l'objectif de 40.000 ventes par an ainsi que l'idée de baux à durée déterminée. (La Gazette du 24/9).

Une vente massive des logements locatifs sociaux ne serait pas une bonne réponse aux besoins des Français (Communiqué de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat.).

« **Ma priorité que chacun ait un logement** » selon la Ministre du Logement et de la Ville, et encore « les conservatismes et les immobilismes doivent reculer, y compris dans le monde HLM... ».

La Ministre propose une **charte d'utilité sociale** pour le développement et la respiration du patrimoine avec un indicateur synthétique sur la construction, la vente et la réhabilitation, et un engagement sur la qualité de services dans le cadre des conventionnements globaux de patrimoine.

7- BREVE

Le cours du pétrole a atteint un nouveau record historique le 20 Septembre à 84,10 \$ le baril.