

# AVEC VOUS

100 OPH 1922 2022  
LA FÉDÉRATION

#110 / Juillet 2022

Magazine de la Fédération  
des Offices Publics  
de l'Habitat

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## Logement social : pour un quinquennat utile à nos concitoyens

DOSSIER P.4

### P.10 EXPERTISE JURIDIQUE

La réforme de la  
gouvernance des OPH

### P.11 EXPERTISE RH

Actualisation du statut du  
directeur général d'OPH

### P.12 VIE DES OFFICES

Trois Offices classés parmi  
les entreprises engagées  
contre la discrimination

**82<sup>e</sup> CONGRÈS HLM À LYON**

**27 au 29 septembre** : 82<sup>e</sup> congrès HLM à Lyon. Il aura pour thème « Le logement, grande cause nationale du quinquennat ».

**JOURNÉE PROFESSIONNELLE DAF**

**11 octobre** : Paris, Espace du Centenaire. Au programme : livret A, projet de loi de finances 2023, procédures CGLLS.



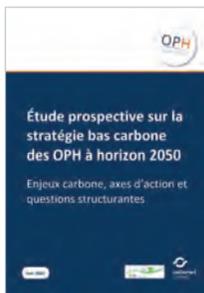
**L'activité des Offices -  
1<sup>ers</sup> résultats 2021**



**Rapport d'activité  
de la Fédération 2021**



**Activité et statistiques  
financières des Offices  
Publics de l'Habitat 2020**



**Étude prospective sur  
la stratégie bas carbone  
des OPH à horizon  
2050**



**Évolutions passées et  
réorientations possibles  
de la politique du  
logement**



**L'AHO au cœur  
de la différenciation  
des politiques locales  
de l'habitat**



**éclairage #3, la lettre  
institutionnelle de la  
Fédération des Offices  
Publics de l'Habitat**

**Hesta,  
la location choisie**



**L'Essentiel 2021 : les temps  
forts de la Fédération**



**Le patrimoine des  
OPH d'Ille-et-Vilaine -  
Assemblée générale  
de la FOPH**



Vient de paraître

Avec Vous est une publication de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat • **Directeur de la publication** Marcel Rogemont • **Directeur de la rédaction** Laurent Goyard • **Rédactrice en chef** Axelle Lebigot-Dymon • **Contributeurs** Emmanuel Bonzé, Willy Girard, Manuel Landes, Axelle Lebigot-Dymon • **Réalisation** Agence Cito • **Crédits photos** : couverture et p. 3 à 9 : H.Thouroude /FOPH ; p. 10 : Istock ; p. 12 : Groupe Valophis.

Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat, 14 rue Lord Byron, 75384 Paris Cedex 08 • Tél. 01 40 75 78 00 • contact@foph.fr - www.foph.fr



## « Rencontrer rapidement le nouveau ministre du Logement afin de lui présenter nos propositions »

**Marcel Rogemont**

Président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat

Pour que le quinquennat qui s'ouvre soit utile à nos concitoyens, nous devons, dès cet été, nous adresser au nouveau ministre en charge du Logement, Olivier Klein, dont nous saluons la nomination. Nous pouvons espérer qu'étant un élu local et connaissant les enjeux du logement social, il sera à notre écoute. Je souhaite notamment lui présenter rapidement les neuf propositions formulées dans la résolution de notre Assemblée générale, qui s'est tenue à Rennes les 23 et 24 juin derniers.

Cette AG, au cours de laquelle nous avons célébré les 100 ans de la Fédération des OPH, et qui a réuni adhérents, parlementaires et élus, partenaires et experts, a permis de rappeler qui nous sommes et à qui nous sommes utiles. Le travail réalisé avec la sociologue Pascale Dietrich-Ragon a mis en valeur le rôle à la fois de stabilisateur que joue le logement HLM, de promotion sociale, et d'alerte, au moment où certains appellent de leurs vœux la résidualisation du logement social, qui reviendrait à réserver les HLM aux plus précaires, en interdisant l'accès à de nombreux ménages qui ne peuvent pourtant pas accéder au privé.

Cet événement a aussi été l'occasion de dénoncer des mesures qui portent atteinte à notre modèle. L'étude que nous avons publiée, réalisée avec l'économiste Pierre Madec, montre que sur les 10 dernières années, les crédits allant vers les bailleurs publics ont baissé de 2 Mds € lorsque ceux des bailleurs privés ont augmenté d'autant. Il cite à titre d'exemple les 69 000 Pinel de l'année 2017, dont le coût aurait permis la création de 105 500 PLUS ou encore 815 000 PLS ! Elle démontre aussi que la construction des logements locatifs intermédiaires (LLI) est aujourd'hui plus aidée que les HLM, qui ont

pourtant des loyers sensiblement inférieurs. L'étude explique en outre que la taxe sur les organismes d'HLM qu'est la RLS représente 5 à 6 % du montant des loyers perçus, soit 20 à 30 % de l'autofinancement dégagé chaque année par les bailleurs sociaux.

### Une résolution, neuf propositions

Pour une politique du logement plus équitable, nous demandons la suppression de la RLS, une TVA à 5,5 % sur l'ensemble des investissements des organismes HLM, l'abandon des dispositifs coûteux et inefficaces de défiscalisation, une équité de traitement entre le logement social et le LLI. Pour préserver le pouvoir d'achat des locataires, nous demandons une revalorisation des APL, la suppression de la réduction mensuelle de 5 €, la revalorisation du forfait charges afin de tenir compte de l'augmentation des prix de l'énergie.

Pour une meilleure reconnaissance de la contribution HLM à la Stratégie nationale bas carbone, nous proposons la création de MaPrimRénov'HLM, la possibilité pour certains travaux liés à la SNBC d'appliquer une TVA inférieure à 5,5 %, et l'identification d'un financement spécifique d'aide à la seconde vie des bâtiments afin d'éviter leur démolition/reconstruction.

Pour une maturité des politiques de décentralisation et de différenciation, nous proposons de positionner les Autorités Organisatrices de l'Habitat (AOH) comme tête de pont du mouvement de différenciation en leur donnant de nouvelles compétences, en ouvrant un droit à l'expérimentation, en permettant aux départements volontaires de se doter du statut d'AOH, et en attribuant à ces dernières un financement dédié.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

# Pour un quinquennat utile à nos concitoyens

---

L'Assemblée générale de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat s'est tenue à Rennes, les 23 et 24 juin 2022. Pour cette édition du centenaire de la FOPH, représentants d'organismes, partenaires et experts ont animé de riches temps d'échanges sur les enjeux du Mouvement HLM : ambitions bas carbone, nouvelles politiques du logement, nouvelles sources de financement, mixité sociale, etc. De quoi nourrir une résolution fournie à défendre auprès du Gouvernement et des parlementaires.

➤ C'était un événement à double titre. Parce que cette Assemblée générale était la première en présentiel depuis le début de la crise sanitaire, après deux éditions organisées en distanciel et en mode hybride. Et parce que la Fédération y a célébré avec ses adhérents et partenaires son centenaire. « Ces 100 ans d'histoire nous rappellent que notre action d'aujourd'hui s'inscrit dans la longue histoire du logement des familles populaires », a indiqué **Marcel Rogemont**, président de la Fédération, qui a ouvert l'AG aux côtés de **Nathalie Appéré**, maire de Rennes et présidente de Rennes Métropole. Cette édition 2022, animée par **Erol Yolal**, directeur général adjoint de la rédaction de News Tank Cities, s'est articulée autour de nombreux temps d'échanges et débats. La première journée, le 23 juin, s'est ouverte avec l'Assemblée générale statutaire, au cours de laquelle **Dominique Estrosi-Sassone**, secrétaire générale de la FOPH, sénatrice des Alpes-Maritimes, est revenue sur les temps forts de l'activité de la Fédération en 2021, et **Christophe Bouscaud**, trésorier de la Fédération, directeur général d'Orne Habitat, et président de la Fédération nationale des directeurs d'OPH, a présenté le Rapport financier.

### REFUSER LA RÉSIDUALISATION DU LOGEMENT SOCIAL, FAVORISER LA MIXITÉ

L'AG a ouvert sa première table ronde, intitulée « Locataires, peuplement et habitat ». Séquence introduite par **Julie Koeltz**, associée chez CMI Stratégies, et **Pascale Dietrich-Ragon**, sociologue à l'Ined, venues présenter l'étude « Occupation du parc social des OPH : état des lieux et évolutions sur les 10 dernières années », publiée en avril 2022 par la FOPH. L'occasion de souligner quelques enseignements contenus dans l'ouvrage. « En raison de la mixité des ménages logés, le parc social joue un rôle de stabilisateur de la société », a indiqué **Pascale Dietrich-Ragon**. « Il assure une sécurité résidentielle grâce au

bail à durée illimitée, à la possibilité de demander une mutation dans le parc, et à l'assurance d'un entretien de l'immeuble et du logement ». Et la sociologue de poursuivre : « Les habitants perçoivent le logement comme mécanisme de compensation face aux accidents de la vie. Ils mobilisent cet habitat comme un outil de promotion sociale ».

Sur cette question du peuplement, **Romain Biessy**, secrétaire confédéral de la Confédération syndicale des familles, ancien président du Conseil social de l'USH, a réagi le premier : « Tous les indicateurs montrent qu'il y a une volonté de la famille HLM de maintenir une fonction universaliste du logement social. Mais tant qu'on laissera le marché avoir des moyens débridés sans aucune régulation, on sera confrontés à des freins », a-t-il alerté. « Il faudrait que l'État ait le courage politique d'aller vers une régulation des prix ». Inquiétudes partagées par **Patrick Chaimovitch**, président de Colombes Habitat Public, qui a dénoncé des injonctions contradictoires pour les bailleurs, « avec la mission d'organiser un

peuplement équilibré marqué par la mixité, et en même temps la nécessité de composer avec la précarisation des demandeurs ».

Même constat pour **Isabelle Rueff**, directrice générale d'Alpes Isère Habitat : « Nous assistons à une précarisation accrue des personnes demandeuses de logement, face à cette injonction de mixité. Il faut s'accrocher à notre dimension généraliste, garder cet objectif. Chez nous, les deux tiers des attributions se font désormais en location active, ce qui, en tenant compte du désir des personnes d'habiter à tel ou tel endroit, nous semble être la meilleure politique de peuplement ».

### QUELLE POLITIQUE DU LOGEMENT POUR DEMAIN ?

« C'est le nerf de la guerre », a lancé l'animateur de la journée pour ouvrir la deuxième séquence, intitulée « Quelle prochaine loi de finances pour le logement ? ». Un débat introduit par **Pierre Madec**, économiste à Sciences Po, qui a présenté son étude réalisée avec la Fédération des OPH sur les « Évolutions passées et réo-



▲ De gauche à droite : Erol Yolal, directeur adjoint de la rédaction de News Tank Cities ; Patrick Chaimovitch, vice-président de l'EPT 5 Boucle Nord de Seine, maire de Colombes, président de Colombes Habitat Public ; Pascale Dietrich-Ragon, sociologue à l'Ined ; Isabelle Rueff, directrice générale d'Alpes Isère Habitat ; Romain Biessy, secrétaire confédéral de la CSF, ancien président du Conseil social de l'USH.



< De gauche à droite : Erol Yolal ; Denis Bouad, sénateur du Gard, administrateur d'Habitat du Gard ; Dominique Estrosi-Sassone, sénatrice des Alpes-Maritimes, administratrice de Côte d'Azur Habitat ; Stéphane Peu, député de Seine-Saint-Denis, administrateur de Plaine Commune Habitat ; Pierre Madec, économiste à Sciences Po.

**« Nous avons besoin d'une vraie politique du logement, qui soit une cause nationale. Il faut construire partout du logement social, car des travailleurs pauvres, il y en partout, dans les grandes villes comme dans les plus petits villages ».**

**Denis Bouad**, sénateur du Gard

orientations possibles de la politique du logement ».

La discussion s'est engagée avec **Stéphane Peu**, député de Seine-Saint-Denis, qui a relevé le fait que ce travail soulignait bien les inégalités territoriales, avant de s'interroger : « Pourquoi ce pays a-t-il abandonné au fil du temps toute politique d'aménagement du territoire ? En ne jurant que par les métropoles au détriment des zones rurales et des petites villes, nous avons fabriqué

de fortes zones de tension. On ne peut pas laisser l'aménagement d'un pays sans régulation publique et sans planification », a-t-il alerté. « Nous sommes au bout d'un système ».

**Dominique Estrosi-Sassone** a, à son tour, alerté sur le constat d'une crise du logement que nul ne peut ignorer : « Elle s'est considérablement aggravée ces dernières années. Même si elle n'est pas généralisée sur l'ensemble des territoires, avec aussi des régions détendues, cela ne veut pas dire qu'il ne faut rien faire dans ces dernières, sans quoi cela reviendrait à assigner à résidence, dans des logements qui ne correspondent plus aux besoins, des habitants qui aspirent à vivre dans des conditions plus confortables, plus modernes, mieux adaptées à leur mode de vie ».

La sénatrice a appelé à « construire plus, mais aussi au bon endroit ». Elle s'est enfin exprimée sur le Pinel, dispositif qui « coûte très cher, participe à la hausse des prix de l'immobilier dans un grand nombre de villes, n'est pas adapté pour faire du logement là où existent les besoins, ni pour construire une offre de logements à loyers modérés ».

**Denis Bouad**, sénateur du Gard, a quant à lui fait part de son désarroi face à l'accroissement de la précarité

des ménages logés : « Nous avons besoin d'une vraie politique du logement, qui soit une cause nationale. Il faut construire partout du logement social, car des travailleurs pauvres, il y en partout, dans les grandes villes comme dans les plus petits villages ». Sur la partie financement du logement social, l'ancien président de l'Office Habitat du Gard a ajouté : « Comment peut-on nous demander de construire 250 000 logements dans les deux prochaines années lorsque, dans le même temps, on nous impose la RLS, qui représente chez nous 6 M€ de suppression de fonds propres chaque année ? ».

#### **« L'AOH, UN APPARTEMENT À MEUBLER »**

Autre sujet à avoir fait l'objet de travaux de la Fédération des OPH ces derniers mois, l'AOH, autorité organisatrice de l'habitat, était le thème de la troisième table ronde de l'AG. **Rémi Dormois**, politiste, auteur de l'étude « L'AOH au cœur de la différenciation des politiques locales de l'habitat » publiée par la FOPH au mois d'avril, a relaté deux des propositions contenues dans ces pages : « Avec l'inscription de l'AOH dans la loi 3DS, un EPCI peut désormais prétendre à ce statut, dont les domaines de compétences sont encore assez



▲ Sébastien Miossec, président délégué d'Intercommunalités de France, entouré d'Erol Yolal (à gauche), Marcel Rogemont, président de la FOPH, et Rémi Dormois (à droite), auteur de l'étude « L'AOH au cœur de la différenciation des politiques locales de l'habitat » publiée par la Fédération.

limités. Je propose que l'AOH soit la tête de pont de la différenciation, et soit dotée du pouvoir de déroger à des règles, sur motivation d'intérêt général et dans un cadre qui renvoie à des enjeux locaux ».

**Sébastien Miossec**, président délégué d'Intercommunalités de France, grand témoin du débat, a partagé son enthousiasme : « Les compétences des intercommunalités se sont accrues ces dernières décennies. Le combat que nous avons mené pour l'AOH vise à dire que, en matière d'habitat aussi, nous voulons davantage de responsabilités, pour être au rendez-vous sur les sujets du logement ».

Après avoir salué l'implication de **Dominique Estrosi-Sassone**, porteuse du projet au Sénat, **Marcel Rogemont** a fait part de son enthousiasme tout en indiquant qu'il importait d'aller plus loin. « Avec l'AOH, nous avons un appartement vide, il faut maintenant le meubler. Dès lors qu'il y a transfert de responsabilité, il doit y avoir transfert de moyens. Il faut donc qu'existe, et rapidement, un versement logement, car les compétences ne peuvent aller sans les finances ».

### DÉCARBONATION DU PARC, UN DÉFI COLOSSAL

Au cœur d'une AG qui n'en manquait pas, un autre sujet majeur a été abordé, celui de la décarbonation du parc des Offices Publics de l'Habitat, avec en ligne de mire l'objectif de la neutralité carbone en 2050. La table ronde « Quelle trajectoire carbone à l'horizon 2034-2050 ? » s'est ouverte avec la présentation par **Paco Vadillo**, consultant Carbone 4, et **Charles Pertuiset**, directeur délégué au bureau d'étude ERESE, de l'« Étude prospective sur la stratégie bas carbone des OPH à horizon 2050 », publiée par la FOPH. « La rénovation est l'enjeu central et il va falloir agir extrêmement vite », a interpellé Paco Vadillo, avant de mettre en garde : « Un ensemble de petits gestes ne constitue pas une rénovation globale *in fine*. Nous allons avoir de gros problèmes si les investissements à court terme nécessitent qu'on redouble d'efforts demain parce que les premiers gestes n'auront pas été faits avec une vision de long terme ».

À son tour, **Charles Pertuiset** a invité les acteurs du Mouvement HLM à prendre la mesure de l'objectif :

« Un ensemble de petits gestes ne constitue pas une rénovation globale *in fine*. Nous allons avoir de gros problèmes si les investissements à court terme nécessitent qu'on redouble d'efforts demain parce que les premiers gestes n'auront pas été faits avec une vision de long terme ».

**Paco Vadillo**, consultant Carbone 4

« Nous sommes face à une révolution que le secteur n'a jamais connue, et qui va imposer un triplement des investissements. Il est fondamental que toute la profession s'engage : maîtres d'œuvres, architectes, entreprises, filières d'approvisionnement de matériaux, etc. Les OPH ne pourront pas y parvenir seuls ».

Trois dirigeants d'organismes étaient invités à réagir. **Fabienne Labrette-Ménager**, présidente de Sarthe Habitat et présidente du CFA de la FOPH, a partagé l'expérimentation EnergieSprong lancée par son Office dans les Pays de la Loire. « Nous avons développé un partenariat en allant chercher le soutien de la région Pays de la Loire, du département de la Sarthe, et de la ville du Mans, qui nous ont aidés, convaincus par le caractère innovant du projet du point de vue énergétique et par ses vertus architecturales. Nous sommes sur la rénovation d'un immeuble de 250 logements, à 100 000 € au logement, pour des appartements qui vont



▲ Fabienne Labrette-Ménager, vice-présidente du CD de la Sarthe, présidente de Sarthe Habitat, présidente du CFA de la FOPH et Christophe Bouscaud, directeur général d'Orne Habitat, président de la Fédération des DG d'OPH.

passer l'étiquette de F à A. Une première en France sur un bâtiment de cette dimension ». L'exemple a permis de mettre en exergue les besoins considérables de financement. « Ce type de programme est possible dès lors qu'on a 50 % de subventions », a indiqué Vincent Peronnaud, directeur général de l'OPAC de l'Oise. « L'État

doit nous accompagner à hauteur de 3 Mds € par an si nous voulons pouvoir mener à bien ces projets. Nous nous trouvons face à un mur colossal ». Christine Laconde, directrice générale de la RIVP, a soulevé un autre défi, celui de l'acceptabilité de certaines opérations de rénovations parfois très invasives. « Nous devons



▲ De gauche à droite : Erol Yolal ; Vincent Peronnaud, directeur général de l'OPAC de l'Oise ; Fabienne Labrette-Ménager, vice-présidente du CD de la Sarthe, présidente de Sarthe Habitat, présidente du CFA de la FOPH ; Christine Laconde, directrice générale de la RIVP ; Charles Pertuiset, directeur délégué au bureau d'étude ERESE ; Paco Vadillo, consultant au cabinet Carbone 4.

travailler avec les associations de locataires pour réussir à s'entendre sur des sujets tels que les VMC, qui ont fait l'objet d'une polémique récente à Paris. Nous devons œuvrer avec les maîtrises d'œuvre pour mieux intervenir en site occupé ».

La journée s'est terminée avec la présentation par Arnaud Ménard, associé d'Impulse Partners, d'un panel de startups proposant des solutions innovantes au service de la transition bas carbone<sup>1</sup>.

### UNE RÉOLUTION POUR INTERPELLER LE GOUVERNEMENT

Après que Gatienne Doat, administratrice de Périgord Habitat, présidente de la commission prospective de la Fédération, et Bertrand Moineau, associé fondateur de 1630 Conseil, ont présenté une synthèse des débats de la veille, Marcel Rogemont a proposé à l'Assemblée le projet de résolution de l'AG « Pour un quinquennat utile à nos concitoyens », soumis au vote et approuvé par la salle (voir encadré page suivante). S'en est suivi une ultime table ronde, au cours de laquelle les échanges ont largement porté sur la crise du logement et de l'énergie qui frappe le monde HLM, ainsi que sur les attentes du Mouvement vis-à-vis des pouvoirs publics. « Nous n'avons pas aujourd'hui de ministre du Logement », a déploré Emmanuelle Cosse, présidente de l'USH (les échanges se sont tenus avant la nomination du nouveau ministre en charge du Logement, le 4 juillet 2022). « Nous avons pourtant besoin d'une personne qui nous représente chaque semaine à la table du Conseil des ministres, quelqu'un avec qui dialoguer, faire des compromis. C'est vital. Je me réjouis au passage que de nombreux parlementaires issus des luttes du logement aient rejoint l'Assemblée nationale, en plus de ceux qui nous soutiennent déjà et ont été réélus ». En guise de

<sup>1</sup> Pour en savoir plus, découvrez le livret *L'innovation au service de la transition bas carbone*, publié par la Fédération et Impulse Partners.





### Une résolution à défendre

La résolution adoptée à l'unanimité par les adhérents de la Fédération des OPH au terme de l'Assemblée générale met en avant quatre convictions et neuf propositions, pour une politique du logement plus équitable, pour une meilleure reconnaissance de la contribution HLM à la SNBC, et pour une maturité des politiques de décentralisation et de différenciation. Consulter la résolution :



clin d'œil au centenaire de la FOPH, l'ancienne ministre du Logement a invité la Fédération et ses adhérents à être fiers de la longévité du Mouvement HLM, de sa résilience, et du partage de valeurs communes fortes. Pour ce dernier tour de table, **Véronique Clech**, présidente d'AMSOM Habitat, a évoqué la crise de l'énergie. « Nous n'avons pas, dans notre organisme, répercuté la hausse de l'énergie sur les charges, mais les conséquences sont importantes et auront un impact pour nos locataires. Nous faisons le maximum pour accélérer nos investissements en matière de diversification des sources d'énergie ».

**Valérie Rabault**, députée du Tarn-et-Garonne, a pris la parole à son tour, pour dresser le bilan de ces dernières



▲ De gauche à droite : Erol Yolal ; Gaëlle Routier, vice-présidente du CD des Côtes d'Armor, présidente de Terres d'Armor Habitat ; Emmanuelle Cosse, ancienne ministre du Logement, présidente de l'USH ; Valérie Rabault, députée du Tarn-et-Garonne ; Véronique Clech, conseillère d'Amiens Métropole, présidente d'AMSOM Habitat.

années. « Le logement social est le grand perdant du quinquennat qui vient de s'achever, avec la baisse des APL et 6 Mds € de recettes en moins, ce qui est considérable. Jamais une telle ponction n'avait été opérée ». Puis évoquant l'avenir proche : « J'ai demandé à la Première Ministre qu'il y ait un plan de financement face à l'inflation galopante, qui a des consé-

quences sur le chauffage, la construction, la revalorisation des loyers, etc. C'est la priorité. Autre sujet : nous risquons de faire face à des coupures de gaz, qui vont empêcher certains ménages de se chauffer. Enfin, sur la transition énergétique, il me semble que vous avez un levier d'action très puissant. Si j'étais le Gouvernement, je miserais sur votre force de frappe considérable ».

**Gaëlle Routier**, présidente de Terre d'Armor Habitat, a dénoncé une accumulation des contraintes pesant sur les Offices, avec la RLS, les regroupements, la réforme du DPE, etc. Cette AG riche en travaux et témoignages a été conclue par **Marcel Rogemont**, qui a remis, lors du discours de clôture, la médaille du centenaire à **Jean-Pierre Caroff**, président d'honneur de la Fédération. Le président a exhorté les OPH et l'ensemble des adhérents à rester mobilisés. « Pour un quinquennat utile à nos concitoyens, nous avons une boussole. Avec votre détermination et la mienne, mettons-la au débat public ». ●

**« Le logement social est le grand perdant du quinquennat qui vient de s'achever, avec la baisse des APL et 6 Mds € de recettes en moins. Jamais une telle ponction n'avait été opérée »**

**Valérie Rabault**, députée du Tarn-et-Garonne

# LA RÉFORME DE LA GOUVERNANCE DES OPH



Le décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 modifie de manière substantielle la gouvernance des OPH et a pour principaux desseins :  
**> de rendre applicable une disposition de la loi ELAN intégrant au CA les représentants du personnel avec voix délibérative, en s'employant en même temps à donner plus de souplesse au dispositif de nomination des membres de cet organe délibérant.**

En effet, la composition du CA a été affectée par la rédaction, issue de la loi ELAN, du 5° de l'article L421-8 du CCH sur les représentants du personnel. Cette disposition, dont les conséquences n'ont pas été évaluées par le législateur au moment du vote, a été combattue à différentes reprises par dépôt d'amendements préparés par la FOPH. Le dernier avait finalement été voté par le législateur à l'occasion de la loi ASAP, mais malheureusement censuré par le juge constitutionnel comme étant un cavalier législatif. Le Gouvernement a donc dû, in fine, prendre le décret n° 2022-706 d'application.

L'entrée au CA de ces nouveaux représentants nécessite ainsi de modifier la composition du CA qui ne peut s'opérer qu'à son renouvellement – lequel ne peut avoir lieu qu'à l'issue des élections municipales ou départementales – à l'issue d'une fusion avec un autre OPH ou d'un changement de rattachement. Les références aux effectifs de 17, 23 et

27 membres du CA ayant voix délibérative sont supprimées au profit d'un seul plafond de 35 membres. De plus, les principaux articles réglementaires sur sa composition sont supprimés. En l'absence de ces dispositions réglementaires précises, on ne peut quasiment plus que s'appuyer sur les dispositions législatives plus générales de l'article L.421-8 du CCH.

**> D'actualiser le statut du directeur général**, particulièrement en ce qui concerne sa rémunération forfaitaire ainsi que celle lorsqu'il assure des fonctions de dirigeant d'une société de coordination, ses avantages annexes, la fin du détachement d'un fonctionnaire de l'Office sur cet emploi, les congés pour raisons de santé du DG fonctionnaire détaché et l'assujettissement à la législation sociale de ce dernier.

*(Voir article ci-contre page 11, rubrique Expertise RH).*

Au titre des autres dispositions de ce décret figurent :

**> deux mesures particulièrement importantes, soutenues par la Fédération**, pour améliorer et fluidifier le fonctionnement des OPH, à savoir :

– la possibilité pour le CA d'autoriser le DG à intenter des actions en justice ou des actions en défense pour la durée de l'exercice de ses fonctions dans les cas qu'il aura définis,

– la faculté pour le DG, avec l'accord du CA et dans les limites fixées par lui,

de déléguer aux directeurs ou aux chefs de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application des textes en matière d'actes et de contrats. Il peut, dans les mêmes conditions, déléguer sa signature à ces mêmes personnes. Le DG peut également, avec l'accord du CA et dans les limites fixées par lui, déléguer aux précédents sa signature pour les compétences qu'il exerce par délégation du CA. Les titulaires de ces délégations peuvent dorénavant, s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation, subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel.

**> La modification de l'effectif du bureau**, qui, outre le président du CA, peut désormais être composé de 4 à 6 membres dont au moins un représentant des locataires et non plus un unique représentant de ces derniers comme en disposait le texte précédent,

**> l'augmentation des mandats** que peut porter un administrateur (deux au lieu d'un),

**> l'ajout aux compétences du conseil d'administration**, de l'émission des titres participatifs, compétence qu'il peut déléguer au DG,

**> la suppression dans la procédure de changement d'appellation** d'un OPH de l'avis du comité régional de l'habitat,

**> une modification concernant les listes de candidats à l'élection des représentants des locataires**, consécutive à la suppression des effectifs à 17, 23 et 27, listes qui doivent désormais comporter chacune un nombre de noms égal au double du nombre de sièges à pourvoir. **Afin d'accompagner les OPH dans cette réforme, la Fédération a publié sur son site un kit<sup>1</sup> comportant des analyses, un outil de simulation de composition du CA et différents canevas d'actes.** ●



1. Consultez le kit d'accompagnement de la réforme de la gouvernance.



# ACTUALISATION DU STATUT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL D'OPH

**>** Le décret N° 2022-706 réformant la gouvernance des OPH a également modifié le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des OPH.

Parmi les changements notables du statut du directeur général d'OPH, il convient de citer :

**>** d'une part, des modifications qui concernent **les pouvoirs du directeur général** dans le fonctionnement quotidien de l'organisme avec :

- la possibilité d'être autorisé, par le conseil d'administration, à ester en justice pour le compte de l'Office lors de chaque installation d'un nouveau CA et pendant la durée de son mandat. En contrepartie, le CA est tenu régulièrement informé par le DG des contentieux engagés et de leur avancée,
- un assouplissement de la délégation de signature qui existe au sens de la fonction publique avec l'ouverture de

la possibilité de déléguer une partie de ses pouvoirs propres, après accord du CA, à des membres du personnel de l'OPH.

**>** D'autre part, des novations **qui touchent directement la rémunération du directeur général** avec la fin de la revalorisation de la rémunération des directeurs généraux d'OPH calquée sur celle des dirigeants des entreprises publiques avec comme conséquence la non revalorisation de la part forfaitaire depuis 2010. Ainsi, le montant maximal de la part forfaitaire de la rémunération telle qu'issue du décret du 12 octobre 2019 sera dorénavant modifiée par la prise d'un arrêté conjoint chargé du logement et du budget fixe, en fonction du nombre de logements gérés entre le ministère en charge du logement et des finances. À cela, il faut ajouter des modifications relatives aux avantages annexes qui peuvent être inscrites dans le contrat

du directeur général (rémunération indirecte) qui ciblent désormais la notion de « protection sociale complémentaire ». C'est-à-dire la participation de l'Office au financement de la couverture prévoyance (risques dits « lourds » comme l'incapacité, l'invalidité et le décès) mais également la couverture frais de santé, dite « mutuelle ».

**>** Enfin, diverses mesures **d'actualisation du statut du directeur général ont été introduites pour assurer une égalité de traitement entre le directeur général fonctionnaire détaché et le directeur général recruté directement** comme le bénéfice des congés pour raisons de santé des fonctionnaires territoriaux, l'assujettissement à la législation sociale, et, en cas de fin du détachement la prise en charge du fonctionnaire est assurée au terme de la période de maintien en surnombre à sa simple demande. ●

# ÉLECTIONS PROFESSIONNELLES DANS LES OPH : LE COMPTE À REBOURS EST LANCÉ !

**>** Avec 7000 agents publics sur 45 000 personnels dans les OPH, cette population représente 17 % de l'ensemble des personnels qui seront appelés aux urnes pour élire leurs représentants au CSE le 8 décembre 2022.

En effet, le décret du 8 juin 2011 (art 8 ; chap. 1 ; titre 1) prévoit que la date des élections professionnelles est celle fixée pour le renouvellement général des organismes consultatifs au sein desquels s'exerce la participation des fonctionnaires. Pour 2022, cette date est fixée

au 8 décembre 2022 par l'arrêté interministériel du 9 mars 2022.

Ce même décret prévoit qu'un arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des collectivités locales, de la fonction publique et du travail peut proroger ou réduire le mandat des membres des CSE concernés de sorte que les élections puissent se tenir à cette date. Un autre arrêté des mêmes ministres fixe les modalités de comptabilisation des voix des agents publics et des salariés ainsi que les modalités relatives à l'établissement et à la transmission des procès-verbaux.

Les voix des fonctionnaires et des salariés sont comptabilisées séparément pour l'établissement de la représentativité (voix des salariés), pour la participation au renouvellement des organismes consultatifs liés à la fonction publique (voix des salariés) et d'une comptabilisation agrégée pour l'élection du CSE. La FOPH, en lien avec les ministères concernés, a demandé à ce que les deux arrêtés soient publiés rapidement (d'ici la fin de l'été) pour clarifier les modalités du vote et éviter les difficultés rencontrées en 2018. ●

# PARIS HABITAT, LA RIVP ET GROUPE VALOPHIS CHAMPIONS DE LA LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS

**>** Tiercé gagnant. Trois organismes de logement social adhérents de la FOPH figurent dans le classement du magazine Capital des entreprises les plus engagées contre toute forme de discrimination. Le trio se partage les quatre premières places de la catégorie « Immobilier ». À l'origine du palmarès, une enquête menée en partenariat avec l'institut Statista, auprès de 25 000 Français salariés des entreprises concernées ou travaillant dans le secteur d'activité, avec des questions portant sur la parité et la non-discrimination en matière d'âge, d'origine, d'orientation sexuelle ou de handicap.

## PARIS HABITAT, 1<sup>er</sup> AVEC LA NOTE DE 8,1/10

« C'est une belle reconnaissance », se réjouit Marie Godard, directrice générale adjointe de Paris Habitat, pour qui ce classement souligne l'engagement fort du bailleur et constitue une force pour la marque employeur. « Cela a du sens. Comment demander à nos salariés de délivrer une grande qualité de services aux locataires et d'accompagner toujours mieux les plus fragiles si nous ne sommes pas capables de nous appliquer des principes de qualité de vie au travail en interne ? ».

L'OPH, qui a ouvert l'ensemble de ses métiers aux femmes, quel que soit le niveau de responsabilité hiérarchique, et avec une équité totale en matière de rémunération, fait valoir un score de 99/100 sur l'index de l'égalité femme/homme. Côté diversité, le bailleur a également lancé une expérimentation,

avec une semaine de recrutement sans CV, basée uniquement sur les compétences, les mises en situation, la rencontre avec les recruteurs.

Autre axe de travail majeur, le handicap, avec des dispositifs déployés pour le maintien dans l'emploi grâce à l'adaptation des postes. « Toutes ces actions s'accompagnent de campagnes de sensibilisation à destination de l'ensemble des salariés », précise Marie Godard. Paris Habitat dépasse depuis cinq ans l'obligation réglementaire d'accueillir un minimum de 6 % de travailleurs en situation de handicap.

## LA RIVP, 2<sup>e</sup> AVEC 8,04/10

Même satisfaction du côté de la RIVP, 2<sup>e</sup> du classement. « C'est une belle surprise », explique Hugues Ducol, DRH. « La RIVP est porteuse de vraies valeurs, cela rejaillit sur les relations interpersonnelles entre collaborateurs qui sont particulièrement respectueuses. Nous avons pris de nombreux engagements ces dernières années en matière d'intégration de personnes porteuses de handicap, mais également pour favoriser la parentalité au travail, pour lutter contre les discriminations ». Un accord Diversité et Inclusion a été signé à l'unanimité des organisations syndicales de la RIVP début 2022.

## GROUPE VALOPHIS, 4<sup>e</sup> AVEC 7,63/10

« Notre politique diversité repose sur de nombreux accords d'entreprise et un dialogue social dynamique. Nous nous montrons particulièrement attentifs en matière d'égalité femme/homme, avec un index à 94/100. Nous

organisons le 22 septembre prochain une journée dédiée », précise Cécile Caniez, responsable recrutement marque employeur, Groupe Valophis, qui met l'accent sur la politique du groupe aussi en matière de handicap. « Tous les ans, un responsable de la prévention des conditions de travail organise des ateliers de sensibilisation au cœur de la semaine du handicap. Nous avons participé en outre à des événements tels que le Forum Talents Handicap ou le DuoDay, journée au cours de laquelle une personne en situation de handicap vient pour découvrir l'un de nos métiers ».

Derrière la fierté de figurer dans le classement, les organismes entendent poursuivre leurs efforts. « Une référente diversité et inclusion vient d'être désignée au sein de la RIVP », indique Hugues Ducol. « Et nous allons lancer une enquête en septembre avec notre partenaire MIXITY auprès de l'ensemble de nos collaborateurs ». ●



▲ Des salariés du Groupe Valophis mis en situation de handicap par réalité virtuelle lors d'une journée de sensibilisation.