

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

3

LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°613 en date du 24 Octobre 2022 SPECIALE CONGRES DE NANTES

Pensée du moment : « *Si les idéologies identitaires se réclament de la déconstruction, force est de constater qu'elles ne mènent en réalité qu'à une reconstruction identitaire édifiante. Ainsi s'implantent à l'université – à la place des disciplines traditionnelle considérées comme des formes cachées de domination à déconstruire – des studies, nouveaux découpages académiques centrés sur des sujets d'étude liés à l'identité sexuelle ou raciale.* » **Le siècle des égarés – Julia de FUNES** – Octobre 2022.

SYNTHESE DU 55^{ème} CONGRES A NANTES LES 20/21 OCTOBRE 2022

Le **COMITE DIRECTEUR** s'est réuni le 19 octobre sous la Présidence de Christophe BOUSCAUD afin de faire comme d'habitude un point détaillé sur le déroulement du Congrès et les questions d'actualité.

Le **55^{ème} Congrès** de la Fédération s'est tenu avec pour thème la formule de Francis BLANCHE « *Il vaut mieux penser le changement que changer le pansement* ».

Autour de 250 participants dont 115 DG.

Les principaux supports présentés seront mis en ligne www.fndoph.org – dans les prochains jours.

Après **l'ouverture du Congrès** par Christophe BOUSCAUD avec les remerciements à tous ceux qui ont œuvré pour la réussite de cette manifestation annuelle, quelques mots de bienvenue par Georges BELLOUR Président de l'association des DG de la Région OUEST et Marc PATAY DG de Nantes Métropole Habitat chargé de l'organisation qui a donné des indications sur la ville de Nantes et le lieu où se déroulait nos travaux.

Au titre de **l'assemblée générale ordinaire** :

Commentaires par Jean Luc TRIOLLET sur le **RAPPORT D'ACTIVITES** de l'année écoulée :

Avec 197 OPH gérant un patrimoine de 2,2 millions de logement et 6 SEM adhérentes, 277 adhérents (176 DG en activité – 33 membres associés et 68 retraités).

-6 réunions du COMITE DIRECTEUR et 5 réunions du BUREAU en visioconférence.

-Réunions à la D.H.U.P. pour le **Décret prévoyant des améliorations du statut des DG**.

-poursuite du dispositif sur **l'ACCOMPAGNEMENT DES DG DANS LE CHANGEMENT**, avec 6 conventions signées.

-étude sur la fiscalité en matière de **CONVENTION DE RUPTURE** et notamment introduction d'un rescrit fiscal.

-Participation active à tous les travaux de la F.O.P.H. (notamment Conseil Fédéral et Comité Fédéral d'autocontrôle).

-Lancement d'une **réflexion sur le fonctionnement et l'évolution possible de nos instances de travail** (Fédération et associations régionales).

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Et pour tout ce qui concerne le **dialogue social** : CPPNI – CPNEF dans le cadre de la convergence des conventions collectives nationales OPH et COOP.

Présentation par Gilles DUPONT du **RAPPORT FINANCIER** lequel fait apparaître une gestion saine.

Adoption unanime des rapports et du montant de la cotisation (inchangée).

Une **assemblée générale extraordinaire** s'est tenue pour la **modification des statuts**, uniquement pour acter la **suppression du fait que l'association Ile de France était représentée par 4 délégués**.

Dorénavant, pour les 9 Associations Régionales le nombre de délégués est égal au nombre de Régions administratives sans pouvoir être inférieur à 2.

Adoption à l'unanimité.

Au titre des **QUESTIONS D'ACTUALITE** avec la participation de Jean Christophe MARGELIDON et Laurent GOYARD de la FOPH.

-Le Guide Juridique du Directeur Général d'OPH – version 2022.

M^e Marjorie ABBAL du Cabinet Seban a commenté les nouveautés découlant de la parution du Décret 2022-706 du 26 Avril 2022 relative à la gouvernance des OPH (rémunération – avantages annexes – fonctionnaires en détachement – ester en justice – délégations de pouvoirs et de signature).

-le Pacte de Confiance avec une interrogation sur la participation d'Action Logement à hauteur de 300 M€, sur la participation du Ministre du logement qui pour le moment ne veut pas parler des moyens. Sur la durée du bail et l'engagement tous les 3 ans d'une réflexion par la Commission d'Attribution

des logements et l'examen de l'occupation des logements (C.A.L.E.O.L.).

-la C.P.P.N.I. et la C.P.N.E.F. avec une échéance prochaine pour la négociation annuelle obligatoire (N.A.O.) 2023 sur les minima conventionnels de la classification.

-sur le maintien possible de la R.L.S. alors qu'une demande d'annulation de celle-ci en période d'inflation serait justifiée.

La table ronde concernant **l'ATTRACTIVITE DU METIER** - largement commentée dans le RAPPORT INTRODUCTIF - s'est déroulée avec la présence de Henry BUZY CAZAUX Président de l'Institut du Management et des Services Immobiliers (I.M.S.I.), Pauline DUMONTIER déléguée générale du réseau Canopée, de Lorenzo MARTHE chargé d'opérations à Paris Habitat et d'Éric GIMER DG d'Habitat 76.

Les idées fortes à retenir sont :

Le secteur du logement est de plus en plus attractif pour les jeunes. Il faut donc aller parler aux jeunes particulièrement dans les écoles.

Il faut se faire connaître.

Même si les métiers de proximité sont difficiles à recruter, il faut faire davantage la promotion de ce que l'on y vit.

Être mentor et non plus manager.

Les salariés doivent être les ambassadeurs de leur entreprise.

Johanna ROLLAND Maire de Nantes a parlé de la mission d'intérêt général du logement social et le fait que le logement est un élément constitutif de la dignité humaine. Il y a 35 % de logements sociaux à Nantes. **Un partenariat actif existe entre France Urbaine (dont elle est Présidente) et l'USH** avec la décentralisation de la rénovation énergétique des logements et la montée en puissance des Autorités Organisatrices de l'Habitat (A.O.H.).

Directeurs Généraux OPH

LA FEDERATION NATIONALE

Puis Guillaume GILLES sélectionneur de l'équipe de France de Handball, est intervenu **pour mettre en parallèle son action qui l'a amené à porter vers la victoire son équipe pour obtenir un 3^{ème} titre Olympique en 2021 et le Directeur Général d'OPH en tant que manager.**

Points forts à retenir :

La performance émane des performances individuelles.

Si en France il faut faire ressortir ce qui ne fonctionne pas, il vaut mieux réfléchir aux raisons qui ont fait valider le dernier projet. Parler des 70 % d'actions qui réussissent et pas des 30 % ou il y a échecs ou problèmes.

Sur la rémunération, quelle est la rémunération adaptée ?

Les nouvelles générations ont des pratiques managériales très différentes : moins de rigidité, associer les équipes et principe de coresponsabilité.

Le droit à l'erreur c'est le droit à l'apprentissage.

Si le quotidien est incertain il en est ainsi pour tout le monde.

C'est mieux si l'on est tranquille au niveau de l'égo.

Se questionner sur ce que l'on est en tant que manager.

Il est excellent dans une organisation de faire vivre les anciens et les nouveaux.

Le fait d'avoir été avec des joueurs avant d'en être le manager est un avantage.

Accompagner les jeunes dans une structure pour une bonne intégration mais en respectant toutes les autres parties, ce qui est difficile, en recherchant le point d'équilibre.

Régis ROSSI Conférencier Illusionniste -a évoqué à partir d'exemples concrets et d'expériences avec des participants :

-l'attention

-l'illusion

-l'écoute active (exclure les idées préconçues, laisser autrui s'exprimer et lui

donner de nombreux signes visuels et verbaux d'intérêt).

Le regard est important tout comme le sourire Collaborer puis coopérer.

Contrairement à IMPOSSIBLE il faut mettre l'm possible.

La table ronde de clôture a rassemblé :

- François ADAM DHUP
- Emmanuelle COSSE Présidente USH
- Marcel ROGEMONT Président FOPH
- Marianne LAURENT Directrice de la CGLLS et Christophe BOUSCAUD.

Qu'en retenir d'essentiel, sachant que le Congrès de l'USH qui vient de se tenir à Lyon a fait que s'il n'y a pas eu d'annonces dégradant la situation, la Réduction du Loyer de Solidarité (R.L.S.) est maintenue et pas de date pour la commission de Revoyure.

Pour la D.H.U.P. et la C.G.L.L.S. la situation financière des Organismes est bonne.

Pour le Mouvement HLM il faut augmenter les loyers dans la limite de + 3,60 % afin d'avoir les marges de manœuvre pour les nouvelles opérations d'investissement.

Au regard de la loi CLIMAT et RESILIENCE les parcs immobiliers sont dégradés mais de façon diverse sur le territoire national.

Des arbitrages sont en cours pour le bouclier tarifaire au niveau des charges communes électricité et chauffage électrique.

L'arrêté sur l'évolution de la rémunération forfaitaire des DG devrait paraître dans les prochaines semaines avec – comme pour les opérateurs de l'Etat – une revalorisation comprise entre 5 et 7 %.

Conclusion par Christophe BOUSCAUD avec les remerciements forts aux organisateurs et annonce du **prochain Congrès les 9 et 10 novembre 2023 à TOURS.**