

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

### LETTRE D'INFORMATION DES DIRECTEURS – N°665 en date du 15 Novembre 2023 SPECIALE CONGRES DE TOURS

Pensée du moment : « *La terre a soif. L'air s'échauffe, les sols se dessèchent, les plantes souffrent et les forêts brûlent. Une ère nouvelle a commencé. L'obsession de l'eau ne va plus nous quitter. Le dernier rapport des Nations unies sonne l'alarme. Aujourd'hui en l'an de grâce 2022, 4 milliards de personnes vivent dans des zones qu'affecte, plusieurs mois par an, une grave pénurie d'eau. Plus de 3 milliards d'humains ne sont pas en mesure d'effectuer le premier des gestes barrières : se laver les mains. Et cette eau, lorsqu'elle existe, a été impunément souillée : 80 % des liquides usés, industriels et urbains, sont rejetés dans les rivières sans le moindre traitement.* » **LA TERRE A SOIF – Guerres et paix aux royaumes des fleuves - Erik ORSONNA** de l'Académie française.

### SYNTHESE DU 56<sup>ème</sup> CONGRES A TOURS LES 9/10 NOVEMBRE 2023

Le **COMITE DIRECTEUR** s'est réuni le 8 novembre sous la Présidence de Jean Luc TRIOLLET afin de faire comme d'habitude un point détaillé sur le déroulement du Congrès et les questions d'actualité.

9 novembre 2023

Le **56<sup>ème</sup> Congrès** de la Fédération s'est tenu avec pour thème « **Devant l'urgence climatique, quels arbitrages pour les DG d'OPH – Le DG équilibriste du changement** ».

Autour de 270 participants dont 132 DG, assurant ainsi le quorum notamment pour l'Assemblée Générale extraordinaire (50 % des adhérents présents ou représentés) évoquée ci-dessous.

Les principaux supports présentés seront mis en ligne [www.fndoph.org](http://www.fndoph.org) – et photos sur le site [www.56congresdgoph-tours.fr](http://www.56congresdgoph-tours.fr) dans les prochains jours.

**Introduction du Congrès** par M. Emmanuel DENIS Maire de TOURS, qui a évoqué le sujet crucial du dérèglement climatique parlant d'effondrement plutôt que d'urgence et indiquant que la R.L.S. amenuise les marges de manœuvre des Organismes d'HLM.

L'**accueil** par Christophe BOUSCAUD Président sortant avec un bilan des actions engagées durant les 5 années de son mandat et Jean Luc TRIOLLET nouveau Président avec les remerciements à tous ceux qui ont œuvré pour la réussite de cette manifestation annuelle, le déroulé des points de l'ordre du jour et notamment de **nombreuses indications sur le CLIMAT** en lien avec le thème du Congrès.

Puis une **assemblée générale extraordinaire pour la modification des statuts consistant dans l'énoncé du lieu du siège de la Fédération qui est celui ou le Président exerce en tant que Directeur Général.**

Adoption à l'unanimité des présents et représentés (127 présents et 20 pouvoirs sur 260 adhérents).

Au titre des questions d'actualités avec la participation de Jean Christophe MARGELIDON et Willy GIRARD de la FOPH et de Christophe BOUSCAUD, il fut question :

**1-Du projet de loi de FINANCES 2024**

Est prévue l'exonération de T.F.P.B. pour les réhabilitations « seconde vie ».

Après la signature sans enthousiasme au Congrès de Nantes d'un accord par le Mouvement HLM intitulé **ENGAGEMENTS**

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

**POUR LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 2024/2026)** autour d'ENGAGEMENTS RECIPROQUES **1,2 milliard € sur 3 ans de crédits nouveaux pour financer la rénovation thermique du parc social**, et nouvelles conditions du taux de commissionnement de la Banque des territoires pour la construction neuve. Evocation des **contrats territoriaux** sans aucune information sur leur avancement.

2- **De la cartographie des risques financiers** en lien avec la comptabilité commerciale. **Les DG sont justiciables devant les juridictions financières** (Cour des Comptes en tant que juge des comptes). Mais aussi le Président, les administrateurs et des agents. **Un GUIDE portant sur la RESPONSABILITE FINANCIERE du DG** et des administrateurs d'un OPH, établi par le Cabinet SEBAN à la demande de la FOPH sera prochainement mis sur leur site dans l'espace réservé aux DG.

Les infractions principales qui peuvent être poursuivies sont :

- gestion des biens avec faute grave et qui ont produit un préjudice financier important à l'Organisme
- pour toute personne occupant un emploi de Direction, des agissements incompatibles avec ses responsabilités
- pour des avantages accordés au personnel de manière illégale.

3- **de la convergence des conventions collectives nationales des personnels OPH/COOP** engagée depuis novembre 2018 et qui devrait aboutir à une signature le 28 novembre prochain.

Les principales nouveautés : lorsqu'un suppléant C.S.E. devient titulaire définitivement il bénéficie du doublement de son crédit d'heure le premier mois de sa titularisation – dans les OPH de - 300 salariés incitation à la mise en place d'une

C.S.S.C.T. – alignement sur les durées prévues par le Code du travail pour la période d'essai – 1 journée de congé pour mariage enfant - entretiens professionnels tous les 3 ans – possibilité d'un **CDI Chantier** permettant de recruter des salariés pour réaliser un ouvrage ou des travaux précis, dont la date de fin ne peut être exactement connue à son origine – plafonnement de l'indemnité de retraite à 4 mois -

**Reste actuellement en débat la classification avec 13 classes** (3 classes employés – 3 classes agents de maîtrise et 7 classes cadres).

**La nouvelle convention doit être signée au plus tard fin novembre** et des points sont encore à discuter, il reste deux réunions de programmées.

4- **d'Arrêts rendus par la Cour de cassation** (22-17340 – 22.17638 – 22.10529 du 13.9.2023 ) **sur l'acquisition de congés payés pendant un arrêt de travail pour maladie ou accident non professionnel.**

Ceux-ci ont été pris afin de se mettre en conformité avec le droit de l'Union Européenne (article 31 – paragraphe 2 de la Charte des droits fondamentaux de l'UE et de l'article 7 Directive du Conseil 2003/88 du 4.11.2003).

Après le lancement l'an dernier d'une réflexion sur « **La raison d'être de la Fédération des Directeurs et des Associations Régionales** », un point a été fait par le Cabinet APPARO.

Partant de ce qui se passait en 1966 – année de création de la FNDOPH – des changements nombreux intervenus depuis lors, interrogations sur ce qui fonde la Fédération (article 2 de ses statuts) : représenter les DG auprès des instances nationales et internationales – présenter des études et rapports – coordonner l'activité des associations régionales – assurer la défense des intérêts matériels et moraux des DG.

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

Après une remise en perspective des réflexions actuelles, un partage de la **synthèse de l'état des lieux**, un rendu du benchmark sur d'autres associations de DG hors du logement social,

Débats sur les **champs d'évolution possible** :

1- Une Fédération qui enrichit son offre de service et son périmètre de production (31 % d'avis)

2- Une Fédération qui se concentre sur le métier de DG (42 % d'avis)

3- Une Fédération orientée sur un rôle de représentation (29 % d'avis)

**Puis idées** partant du point 2 :

- Défendre les intérêts moraux matériels et professionnels (63 % d'avis)

- Outiller les DG dans l'exercice de leur fonction (57 % d'avis)

- Assurer une protection juridique et couvrir les risques liés au métier (52 % d'avis)

- Renforcer le partage d'expériences entre DG (50 % d'avis).

Enfin, **après avoir approfondi les domaines d'actions prioritaires, établissement au printemps 2024 d'une feuille de route, qui sera présentée à l'Assemblée Générale 2024.**

Adoption à l'unanimité.

La table ronde de l'après-midi animée par Cécile PETIDENT Journaliste, concernait

**LE SECTEUR IMMOBILIER FACE A L'URGENCE CLIMATIQUE** –

thème largement commentée dans le RAPPORT INTRODUCTIF – et qui s'est déroulée avec la présence de Philippe BRIAND Président du Groupe Arche – Marianne LOUIS Directrice Générale de l'USH – Philippe MADEC Architecte urbaniste et écrivain – Patrice ROQUES Directeur Général Adjoint de Nexity – Olivier ROUGIER Directeur Général de Plaine Commune Habitat.

Reprise de nombreux éléments figurant dans le RAPPORT INTRODUCTIF.

Reste 7 ans pour diviser par deux les gaz à effet de serre.

63 % des DG considèrent que leur Gouvernance est impliquée dans ces enjeux.

**85 % des OPH classent l'amélioration de la performance énergétique comme une priorité absolue.**

64 % des OPH n'ont pas encore réalisé de bilan carbone.

Débats autour des **LEVIERS D' ACTIONS PRIORITAIRES** (page 19 du rapport) : après avoir entendu qu'il faut créer une dynamique sur le sujet dans chaque entreprise, que le secteur HLM était en avance par rapport au secteur privé, que le poids des copropriétés est très important, que l'engagement des collaborateurs est primordial.

Points importants :

Traiter les logements en F et G mais également le grand nombre en E.

Manque de fiabilité des DPE.

Les entreprises sont-elles prêtes avec des coûts acceptables ?

Positionnement de l'Etat dans le financement (ce n'est pas avec la construction neuve que l'on va sauver la planète).

**Penser autrement le logement** (les locataires pensent fin du mois et non fin du monde) - Faire des logements où les gens sont heureux et qui entraînent la capacité à vivre ensemble

- Confort d'été et confort d'hiver – ne plus faire de volets roulants (mais brise-soleil orientable B.S.O.)

- logements végétalisés -

Relocaliser l'emploi

User de l'intelligence collective.

Et un **grand témoin Erik ORSENNA – Académicien** (entendu dans ses propos) :

Importance des mots : pour TRANSITION revenir à la source.

Revenir aux FONDAMENTAUX

Nourrir – Loger – Soigner - 3 besoins vitaux dont le but est le bonheur ?

# Directeurs Généraux OPH

## LA FEDERATION NATIONALE

**On connaît se nourrir mais pas se loger.**

Il faut parler des METIERS (formations).

Confort d'été et canicule.

Ce qui se passe dans le corps c'est ce qui se passe dans la planète.

Sur la finance, écart entre ce qui nous attend dans l'urgence et l'ancienneté des mécaniques des finances.

L'eau c'est le miroir de la société.

**La pire des impuissances c'est de ne pas se sentir concerné.**

A partir du fait que 11% du budget des ménages est concerné par la nourriture au lieu de 30 % il y a peu, s'interroger sur le coût du logement.

**Pas de RECIT sur le logement** (un roman c'est une histoire singulière qui parle au plus grand nombre). Erik Orsenna souhaite nous accompagner pour écrire ce récit.

Dans 5 ans combien de femmes DG et comment devient-on DG ?

Qui tient le langage tient le pouvoir.

10 novembre 2023

### La table ronde de clôture

a rassemblé :

- Damien BOTTEGHI - DHUP
- Emmanuelle COSSE- Présidente USH
- Marcel ROGEMONT - Président FOPH
- Marianne LAURENT- Directrice de la CGLLS
- Jean Luc TRIOLLET.

Quatre temps dans cette table ronde :

#### 1 – les suites du Congrès de NANTES

Pour E.COSSE réussite du Congrès par son influence et le fait **qu'il s'agit d'un RV annuel des acteurs HLM.**

#### 2- les difficultés avec le budget de l'Etat pour 2024 –

Pour M. ROGEMONT – Nous sommes responsables de la quittance mais pas des

augmentations de loyers – Il faut un supplément de pouvoir d'achat et **dans la décentralisation prendre en compte les A.O.H.**

#### 3- l'urgence climatique –

Pour D. BOTTEGHI **la priorité absolue c'est le CLIMAT.** Nous vivons une période passionnante pour réinventer par exemple le modèle économique et parler du projet d'entreprise. Il faut garder espoir.

Pour E. COSSE - Face au défi environnemental pour sauver la planète la société dans son ensemble est consciente d'un budget énorme. **Changer la planète en changeant les inégalités et nos habitudes professionnelles.** Le confort du logement c'est important. Fédérer les équipes de salariés.

#### 4 - les messages de chacun.

Synthèse : Il existe un manque de confiance, il faut changer de mentalité avec une prise de conscience de la population. Il faut chercher l'intelligence collective.

Pour D.BOTTEGHI – Il faut réussir **l'accélération en trouvant les moyens financiers.**

Pour M. LAURENT – il faut aller plus loin avec les **S.A.C.** à travers les mutualisations.  
Pour M. ROGEMONT – Il ne faut pas se laisser faire (problème Action Logement) . On doute de notre utilité. **Nous apportons un peu de bonheur** (bail à durée indéterminée).  
Pour E. COSSE – Il faut être offensifs, ne pas se taire et ne pas se laisser faire. Être fiers de ce que nous faisons.

Pour JL TRIOLLET – Revenir à l'essentiel – avoir un récit (reprise de ce que disait E.ORSONNA : la vie elle est chez vous). La priorité ce sont nos locataires.

Conclusion par Jean Luc TRIOLLET avec les remerciements forts aux organisateurs et annonce du **prochain Congrès en 2025 dans la Région HAUTE AQUITAINE à BORDEAUX.**