

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

#### Décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat

NOR : DEVU0908124D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 421-12 ;

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu le code du travail, notamment ses articles L. 3311-1 et suivants et L. 5422-13 ;

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment ses articles 67 et 120 ;

Vu la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 modifiée relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 21 ;

Vu le décret n° 85-986 du 16 septembre 1985 modifié relatif au régime particulier de certaines positions des fonctionnaires de l'Etat et à certaines modalités de mise à disposition et de cessation définitive de fonctions ;

Vu le décret n° 86-68 du 13 janvier 1986 modifié relatif aux positions de détachement, hors cadres, de disponibilité et de congé parental des fonctionnaires territoriaux ;

Vu le décret n° 88-976 du 13 octobre 1988 modifié relatif au régime particulier de certaines positions des fonctionnaires hospitaliers et à certaines modalités de mise à disposition ;

Vu le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 modifié relatif à l'administration des offices publics de l'habitat ;

Vu l'avis de la commission consultative d'évaluation des normes en date du 2 avril 2009 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la fonction publique territoriale en date du 20 mai 2009 ;

Le Conseil d'Etat (section de l'administration) entendu,

Décrète :

#### CHAPITRE 1<sup>er</sup>

#### Dispositions modifiant le code de la construction et de l'habitation

**Art. 1<sup>er</sup>.** – La section 4 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) intitulée « Statut du directeur général » comprend les articles R. 421-19, R. 421-20 et R. 421-20-1 à R. 421-20-6 ainsi rédigés :

« *Art. R. 421-19.* – Le contrat par lequel le directeur général d'un office public de l'habitat est recruté peut prévoir une période d'essai dont la durée n'excède pas six mois.

« Dès la nomination du directeur général, le président du conseil d'administration de l'office public de l'habitat en informe le ministre chargé du logement.

« *Art. R. 421-20.* – I. – La rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1.

« II. – Le contrat conclu entre l'office public de l'habitat et le directeur général détermine le montant de la part forfaitaire. Ce montant est fixé dans la limite d'un plafond calculé, conformément au tableau ci-dessous, en fonction du nombre de logements locatifs gérés par l'office en qualité de propriétaire ou agissant pour le compte de tiers. Dans les logements-foyers ou les centres d'hébergement dont l'office est propriétaire ou qu'il gère pour le compte de tiers, trois lits ou trois places sont comptés comme équivalant à un logement.

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS gérés par l'office (L)	MONTANT MAXIMAL de la part forfaitaire
Inférieur à 2 000	45 000 € + (10 × L) €
Compris entre 2 000 et 5 000 exclus	50 000 € + (7,5 × L) €
Compris entre 5 000 et 10 000 exclus	77 500 € + (2,00 × L) €
Compris entre 10 000 et 15 000 exclus	82 500 € + (1,50 × L) €
Compris entre 15 000 inclus et 30 000 exclus	94 950 € + (0,67 × L) €
Egal ou supérieur à 30 000	97 050 € + (0,60 × L) €

« Le nombre de logements locatifs gérés par l'office est apprécié au 31 décembre de l'exercice précédant l'année où le contrat est signé. La vente ou la démolition de ces logements locatifs pendant la durée du contrat du directeur général est sans incidence sur la détermination de la part forfaitaire de la rémunération jusqu'au terme de ce contrat.

« En cas d'augmentation du nombre de logements locatifs gérés, apprécié au 31 décembre de chaque année, se traduisant par un changement de tranche, le conseil d'administration, sur proposition de son président, se prononce à nouveau sur le montant de la part forfaitaire.

« Le montant de la part forfaitaire de la rémunération et les plafonds figurant dans le tableau ci-dessus évoluent au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année dans les mêmes conditions que la revalorisation des rémunérations des dirigeants des entreprises publiques.

« III. – Le contrat mentionne les critères pris en compte pour déterminer la part variable et les modalités de son versement.

« La part variable de la rémunération ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire.

« Les objectifs et indicateurs, déclinant les critères définis au premier alinéa permettant de déterminer la part variable, sont définis chaque année ou pour une période de trois ans au plus par le conseil d'administration, sur proposition du président, et notifiés par écrit au directeur général au plus tard au cours du premier trimestre de l'année au titre de laquelle elle se rapporte ou dans un délai de trois mois à compter de la date d'une nouvelle nomination intervenant en cours d'année.

« Le montant annuel de la part variable attribué au directeur général, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui ont été fixés, est approuvé par le conseil d'administration, sur proposition de son président.

« IV. – Saisi d'une demande du conseil d'administration présentée sous la forme d'une délibération dûment motivée, les ministres chargés du logement et du budget peuvent, par décision conjointe, autoriser, à titre exceptionnel, un dépassement du plafond de la part forfaitaire calculé conformément au tableau figurant au II.

« Ils peuvent, dans les mêmes conditions, autoriser, à titre temporaire, un dépassement du taux maximal de la part variable prévu au III.

« Le silence gardé par les ministres chargés du logement et du budget pendant quatre mois à compter de leur saisine vaut rejet de la demande de déplafonnement.

« V. – Le président du conseil d'administration de l'office public de l'habitat informe, avant le 31 mars de chaque année, le ministre chargé du logement du montant de la rémunération annuelle brute et des avantages annexes mentionnés à l'article R. 421-20-1 qui ont été attribués au directeur général au titre de l'année précédente.

« Un arrêté du ministre chargé du logement détermine les modalités d'application de l'alinéa précédent ainsi que les modalités de diffusion, sous forme non nominative, des résultats de cette collecte en veillant à la protection des données à caractère personnel.

« Art. R. 421-20-1. – Le contrat du directeur général peut également stipuler en faveur de celui-ci les avantages suivants :

« 1<sup>o</sup> Lorsque le directeur général n'est pas un fonctionnaire en position de détachement, la prise en charge des cotisations patronales à des régimes collectifs de prévoyance et de retraite complémentaire prévus par un accord collectif conclu au sein de l'office ;

« 2<sup>o</sup> Le bénéfice de l'intéressement des salariés à l'entreprise en vertu d'un accord conclu au sein de l'office en application des articles L. 3311-1 et suivants du code du travail ;

« 3<sup>o</sup> La disposition d'un véhicule de fonction dans un office qui gère plus de 5 000 logements locatifs.

« Le directeur général est remboursé sur justificatifs des frais exposés par lui dans le cadre de ses déplacements et activités liés à ses fonctions.

« Art. R. 421-20-2. – Le directeur général est assujéti à la législation relative à la sécurité sociale, aux prestations familiales et aux accidents du travail. Il bénéficie des congés pour raison de santé des fonctionnaires territoriaux.

« Art. R. 421-20-3. – Le directeur général qui souhaite présenter sa démission, ou mettre fin à son détachement avant le terme de cinq ans lorsqu'il est fonctionnaire, adresse à cet effet au président du conseil d'administration une lettre recommandée avec accusé de réception exprimant sa volonté non équivoque de cesser ses fonctions. Il est tenu de respecter un préavis de trois mois, sauf si le président l'en dispense en tout ou partie.

« Art. R. 421-20-4. – I. – Le licenciement du directeur général est prononcé par le conseil d'administration sur proposition écrite et motivée du président.

« Lorsque le directeur général a la qualité de fonctionnaire recruté par voie de détachement, le licenciement emporte fin du détachement. Celle-ci est prononcée, à la demande de l'organisme d'accueil, conformément aux dispositions de l'article 24 du décret n° 85-986 du 16 septembre 1985 modifié relatif au régime particulier de certaines positions des fonctionnaires de l'Etat et à certaines modalités de mise à disposition et de cessation définitive de fonctions, de l'article 10 du décret n° 86-68 du 13 janvier 1986 modifié relatif aux positions de détachement, hors cadres, de disponibilité et de congé parental des fonctionnaires territoriaux et à l'article 18 du décret n° 88-976 du 13 octobre 1988 modifié relatif au régime particulier de certaines positions des fonctionnaires hospitaliers et à certaines modalités de mise à disposition.

« II. – Préalablement à la saisine du conseil d'administration, le président communique par écrit à l'intéressé sa proposition de licenciement et l'informe de son droit à obtenir la communication de son dossier individuel, à présenter ses observations et à être assisté d'un défenseur de son choix.

« Sauf dans le cas de licenciement pour faute grave, la cessation de fonctions ne prend effet qu'après un préavis de trois mois pendant lesquels la rémunération est maintenue. Le président peut dispenser l'intéressé d'exécuter tout ou partie du préavis.

« Sauf dans le cas de licenciement pour faute grave, le directeur général qui n'a pas la qualité de fonctionnaire recruté par voie de détachement a droit à une indemnité calculée par référence à la rémunération brute de base du dernier mois précédant la notification du licenciement et qui ne peut être inférieure à deux mois de rémunération par année entière d'ancienneté, entendue de date à date, dans la limite de vingt-quatre mois de rémunération. Toute fraction de service égale ou supérieure à six mois est comptée pour un an ; toute fraction de service inférieure à six mois n'est pas prise en compte. Sont pris en compte pour l'ancienneté les services exercés en qualité de directeur général de l'office public de l'habitat ainsi qu'en qualité de directeur général de l'office public d'aménagement et de construction ou de directeur de l'office public d'habitations à loyer modéré préexistant à celui-ci et transformé en office public de l'habitat. L'indemnité est payée en totalité le dernier jour du préavis ou à la date d'effet de la dispense d'exécution du préavis.

« L'indemnité calculée en application de l'alinéa précédent est majorée de 25 % si le directeur général a atteint l'âge de cinquante-cinq ans.

« III. – Le directeur général, qui n'a pas la qualité de fonctionnaire recruté par voie de détachement et qui est involontairement privé d'emploi, a droit à l'allocation d'assurance dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La charge de l'indemnisation incombe à l'office public de l'habitat si celui-ci n'adhère pas au régime d'assurance chômage prévu à l'article L. 5422-13 du code du travail.

« Art. R. 421-20-5. – I. – Un fonctionnaire relevant de l'office public de l'habitat peut être détaché pour occuper l'emploi de directeur général de cet organisme dans les conditions prévues par l'article 9 du décret n° 86-68 du 13 janvier 1986 modifié relatif aux positions de détachement, hors cadres, de disponibilité et de congé parental des fonctionnaires territoriaux.

« II. – Lorsqu'il est mis fin au détachement d'un fonctionnaire relevant de l'office sur l'emploi de directeur général, soit à la demande de l'office, soit à la demande du fonctionnaire, celui-ci est réintégré dans son cadre d'emplois ou dans son corps et a droit, le cas échéant en surnombre, à une nouvelle affectation au sein de l'office, dans un emploi correspondant à son grade.

« Art. R. 421-20-6. – Les dispositions des articles R. 421-19, R. 421-20, du 2° et 3° de l'article R. 421-20-1, de l'article R. 421-20-3, du I de l'article R. 421-20-4 et des premier et deuxième alinéas du II de l'article R. 421-20-4 s'appliquent aux fonctionnaires détachés dans l'emploi de directeur général. »

**Art. 2.** – Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le 5° du I de l'article R. 421-5 est ainsi rédigé :

« 5° Un membre est désigné par l'organisation syndicale de salariés la plus représentative dans le département du siège ; »

2° A l'article R. 421-16 :

a) Le 10° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 10° Nomme le directeur général et autorise le président du conseil d'administration à signer le contrat et ses avenants entre l'office et le directeur général. Il approuve chaque année le montant de la part variable de la rémunération attribué au directeur général. Il met fin aux fonctions du directeur général, sur proposition du président ; »

b) Au dernier alinéa, la phrase : « Le bureau peut recevoir délégation de compétence pour l'exercice des attributions du conseil d'administration, hormis celles mentionnées aux 1°, 2°, 3°, 5° et 10°. » est remplacée par les deux phrases suivantes : « Le bureau peut recevoir délégation de compétence pour l'exercice des attributions du conseil d'administration, hormis celles mentionnées aux 1°, 2°, 3° et 5°. Concernant l'exercice des

attributions mentionnées au 10°, le conseil d'administration ne peut déléguer au bureau ni l'autorisation donnée au président de signer le contrat et ses avenants entre l'office et le directeur général, ni la décision de mettre fin aux fonctions du directeur général. »

3° Au deuxième alinéa de l'article R. 423-12, la référence à l'article R.\* 443-13 est remplacée par la référence à l'article L. 443-13.

## CHAPITRE 2

### Dispositions transitoires et finales

**Art. 3.** – L'application des dispositions de l'article R. 421-20 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue du présent décret, ne peut avoir pour effet de fixer la rémunération annuelle brute des directeurs généraux en fonction dans un office public de l'habitat à la date d'entrée en vigueur du présent décret à un montant inférieur à celui dont ils bénéficiaient à cette même date.

Le montant de cette rémunération annuelle brute évolue chaque année par application du coefficient de revalorisation des rémunérations des dirigeants des entreprises publiques.

**Art. 4.** – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'Etat et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 12 octobre 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable et de la mer,  
en charge des technologies vertes  
et des négociations sur le climat,*

JEAN-LOUIS BORLOO

*Le ministre du budget, des comptes publics,  
de la fonction publique  
et de la réforme de l'Etat,*

ERIC WOERTH

*Le secrétaire d'Etat  
chargé du logement et de l'urbanisme,*  
BENOIST APPARU