

	Dynacité OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

Dynacité OPH de l'Ain

Organisation et Fonctionnement des Instances

Table des matières

A. Instances de gouvernance	2
A.1. Conseil d'Administration	2
A.2. Bureau	2
B. Commissions obligatoires	3
B.1. Commission d'Appel d'Offres (CAO) et la Commission d'Attribution des Procédures Adaptées (CAPA)	3
B.2. Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL).....	3
C. Commissions facultatives.....	4
C.1. Commission « Finances »	4
C.2. Commission « Ethique et Moralisation » (CEM)	5
C.3. Commission « Stratégie prospective ».....	5
C.4. Commission « Amiante »	6
D. Autres commissions.....	6
D.1. Conseil de Concertation Locative (CCL)	6
D.2. Comité Social et Economique (CSE)	7
E. Instances des cadres de l'entreprise	7
E.1. COMEX.....	7
E.2. Comité des Directeurs	8
E.3. Comité Managérial.....	8
F. Comités de pilotage stratégique	9
F.1. Comité de Pilotage « Stratégie de développement »	9
F.2. Comité de Pilotage « Stratégie patrimoniale ».....	9
F.3. Comité de Pilotage « Patrimoine Professionnel »	9
F.4. Comité de Pilotage « NPNRU » et projets d'envergures.....	10

	Dynacité OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

A. Instances de gouvernance

A.1. Conseil d'Administration

Objet de l'instance

Le conseil d'administration est chargé d'élaborer les choix stratégiques de l'établissement ; il règle, par ses délibérations, les affaires de l'office.

Dernier renouvellement le 22 juillet 2021.

Composition de l'instance

Le Conseil d'administration de Dynacité est actuellement composé de 27 membres.

Le décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat et modifiant le code de la construction, modifie la gouvernance des offices sur plusieurs points. Ces derniers seront appliqués lors du prochain renouvellement.

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : 3 fois par an (juin ; octobre ; décembre)
+ organisation de CA extraordinaires selon besoins
- **Durée** : 3 heures
- **Planning 2025** :
 - 07 mai 2025 (CA extraordinaire)
 - 18 juin 2025
 - 22 octobre 2025
 - 17 décembre 2025

A.2. Bureau

Objet de l'instance

Le conseil d'administration élit en son sein un bureau auquel il peut donner délégation dans certaines matières.

Le bureau est présidé par le président du conseil d'administration.

Son rôle vise à alléger le fonctionnement du conseil et à apporter une souplesse pour les décisions à prendre dans le cadre des délégations données.

Composition de l'instance

Le bureau est composé du président de l'office et de 6 membres élus par le conseil d'administration.

Sur proposition du président, le conseil d'administration a conféré à un membre du bureau le titre de vice-président.

Compétences déléguées par le Conseil d'Administration

- En matière de décision des programmes de réservations foncières, d'aménagements, de constructions et de réhabilitations.
- En matière de décision d'actes de disposition.
- En matière de souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales.
- En matière d'autorisations de transactions.
- En matière de représentation en justice et notamment du pouvoir d'ester devant les juridictions, hors compétences propres du conseil d'administration en la matière.
- En matière d'approbation de la part variable de la rémunération du Directeur Général et de son montant

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : 6 fois par an (février ; avril ; juin ; septembre ; octobre ; décembre)
- **Durée** : 1 heure

	Dynacité OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

B. Commissions obligatoires

Le conseil d'administration installe différentes commissions :

B.1. Commission d'Appel d'Offres (CAO) et la Commission d'Attribution des Procédures Adaptées (CAPA)

Créées par délibération du Conseil d'Administration en date du 2 février 2017 puis modifiées par délibération du Conseil d'Administration le 15 juin 2017 pour faire suite aux Décrets n°2017-516 du 10 avril 2017 et n°2017-516 du 16 avril 2017 relatifs à la loi SAPIN 2 portant des dispositions relatives à la commande publique.

Les commissions ont dûment réalisé et présenté leurs règlements Intérieurs par devant le Conseil d'Administration en date du 19 octobre 2017.

Conformément à leurs règlements intérieurs, les rôles des commissions sont, notamment :

1. Emettre un avis consultatif sur les candidatures reçues dans le cadre des procédures en-dessous et au-dessus des seuils,
2. Emettre un avis consultatif sur les offres reçues quelles que soient les procédures et seuils mis en œuvre.
3. Emettre un avis sur les avenants de plus de 5 % conformément au Code Général des collectivités Territoriales.

Composition de l'instance (maj. CA 22.10.2024)

Fonction	« Titulaires »	« Suppléants »
Président	Monsieur Daniel FABRE *	Monsieur Robert RABELLE *
Membres	Monsieur Jacques FÉLIU , représentant de l'U.D. C.F.D.T. de l'Ain Monsieur Alain GATEAU * , représentant des locataires INDECOSA CGT	Monsieur Fabrice CANET , représentant de l'UD CGT de l'Ain Madame Michèle JAILLET , représentante de l'UDAF

Le directeur général prend les décisions relatives aux marchés de l'office au vu, le cas échéant, de l'avis de la commission

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : Tous les 15 jours
- **Durée** : 2 heures

B.2. Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)

Objet de l'instance

Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements. Cette commission est obligatoire. (article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation)

-L'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation prévoit les règles de composition, de désignation et de fonctionnement de cette commission d'attribution de logement.

Il est, par ailleurs, prévu que si la dispersion géographique de son parc locatif le justifie, le conseil d'administration peut décider de créer plusieurs commissions d'attributions dont il détermine le ressort territorial.

Considérant la dispersion du patrimoine sur cinq départements notamment et l'importance du patrimoine, plusieurs CALEOL ont été créées répondant aux problématiques et maillage territorial aux tires desquelles :

- CALEOL du Territoire BOURG – DOMBES - VAL DE SAONE
- CALEOL du Territoire RHONE METROPOLE
- CALEOL du Territoire OYONNAX - HAUT-BUGEY et du Territoire BELLEGARDE - PAYS DE GEX – HAUTE SAVOIE
- CALEOL du Territoire AMBERIEU - BUGUEY - ISERE
- CALEOL dématérialisée

	Dynacité OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

Un rapport annuel de l'activité de chacune des CALEOL est présenté annuellement au conseil d'administration. Elle fait l'objet d'un règlement intérieur.

La loi ELAN, promulguée en novembre 2018, introduit ou renforce de nouveaux éléments quant aux attributions. Parmi ceux-ci, la « commission d'attribution des logements » devient la « commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements ».

A travers cette évolution, le législateur souhaite renforcer la mobilité au sein du parc social et met pour cela les organismes HLM en responsabilité d'étudier régulièrement la situation de ses locataires.

Composition de l'instance

- Cf. article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation

C.Commissions facultatives

Le conseil peut former en son sein des commissions supplémentaires chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément et de formuler des avis.

Ainsi diverses commissions ont été créées depuis 2015 au sein du conseil d'administration de Dynacité.

Chaque commission a pour ambition d'être un espace de dialogue au service de la gouvernance afin d'éclairer les décisions prises ou à prendre et de considérer au mieux nos réalités de territoires et nos ressources.

Elles permettent à des administrateurs volontaires et des cadres de l'entreprise de partager et d'analyser en toute transparence des éléments de décisions présentés ensuite au Conseil d'Administration.

Les administrateurs ont ainsi la possibilité d'exercer pleinement leur rôle en matière de gouvernance et d'apporter leur expertise pour enrichir les décisions et les orientations de l'organisme.

C.1. Commission « Finances »

Objet de l'instance

Le modèle économique du logement social et donc de Dynacité est essentiel pour le développement de l'office et la satisfaction de la stratégie de développement.

Dès lors, il convient d'échanger sur :

- des paramètres d'évolution retenus pour établir le plan à moyen terme :
 - Indicateurs économiques (inflation, Livret A ...)
 - Indicateurs de développement (nombre de logements à construire, démolir, vendre ...)
 - Indicateurs d'analyse (autofinancement, potentiel financier, trésorerie ...)
- les résultats financiers constatés et ceux anticipés
- des questions d'actualité qui peuvent influencer les résultats financiers de Dynacité.

En outre, elle est chargée d'analyser les ressources de l'organisme qui peuvent être mobilisées pour financer la production neuve, la réhabilitation du parc, et en faveur de la maintenance et de l'exploitation.

La commission est chargée de rapporter au conseil d'administration son analyse précise des ressources qui peuvent être mobilisées selon des hypothèses prises et dans le respect d'une solidité financière attendue.

Elle a été créée lors du Conseil d'Administration du 16 octobre 2015.

Composition de l'instance (maj. CA 07-05-2025)

- Directrice Financière - Référente Dynacité OPH de l'Ain
- Monsieur Pierre-Marie PHILIPPS, conseiller départemental du canton de St-Genis-Pouilly - Président
- Monsieur Christophe DESVIGNES, représentant de la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes
- Madame Mireille FAIDUTTI, représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations
- Monsieur Jacques FÉLIU, représentant de l'U.D. C.F.D.T. de l'Ain
- Monsieur Lise-Anne GAIDDON, représentant d'Action Logement Services
- Monsieur Pierre LURIN, Vice- Président délégué aux Finances, aux bâtiments et aux Moyens Généraux du Conseil départemental de l'Ain, Président de Dynacité OPH de l'Ain
- Monsieur le Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine

	Dynacités OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

- Directrice de l'Action Territoriale & des Services au Client

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : 2 fois par an
- **Durée** : 3 heures

C.2. Commission « Ethique et Moralisation » (CEM)

La Commission « Ethique et Moralisation » a été créée par délibération du Conseil d'administration en date du 19 octobre 2017 dans le prolongement des dispositions de la loi dite Sapin II et après la formation réalisée par Me Roseline Mariller. Conformément à la délibération susmentionnée et à son règlement intérieur, la commission a pour rôle :

- De participer à la réflexion sur la mise en place, à Dynacités, des obligations relatives à la loi SAPIN II en coordination avec les travaux menés par les comités de pilotage, de coordination interne.
- D'émettre un avis consultatif sur les demandes de participation dont Dynacités fait l'objet et pour lesquelles un risque pèse au regard de la situation particulière du demandeur (PPE, membre du conseil d'administration, ...,), de l'objet social et de l'intérêt de l'entreprise notamment.
- De suivre et participer à la mise à jour des documents relatifs aux risques de manquement à la probité.

La commission dispose d'un budget voté en conseil d'administration pour chaque exercice.

Toutes les demandes sont cotées objectivement par les membres de la commission sur la base de la délibération du conseil d'administration en date du 15 février 2018 précisant les critères d'acceptation.

Pour résumer, elle est chargée de travailler sur les dispositions de la loi SAPIN II qui imposent et détaillent la mise en place de mesures et procédures devant être déployées afin de satisfaire à l'obligation générale de prévention contre les risques de corruption et trafic d'influence et ainsi émet un avis consultatif en préalable du conseil d'administration sur l'ensemble des demandes de participations, subventions ou concours de toute nature en lien avec l'objet social de l'office.

Composition de l'instance (maj. CA 07.05.2025)

- Directrice Juridique et Conformité – référente Dynacités
- Monsieur Robert RABELLE – Président et membre du Bureau Dynacités
- Madame Nathalie BARDE, conseillère départementale du canton de Trévoux
- Monsieur Jacques FÉLIU, représentant de l'U.D. C.F.D.T. de l'Ain
- Monsieur Pierre-Marie PHILIPPS, conseiller départemental du canton de St-Genis-Pouilly
- Responsable Gestion Sociale Urbaine de Proximité

C.3. Commission « Stratégie prospective »

Objet de l'instance

Réflexion quant à l'évolution de notre secteur d'activité, de son impact sur notre entreprise. Définition de notre modèle notamment économique, mais également nos produits, nos services, le logement de demain, ...

Composition de l'instance (Création CA 07.05.2025)

- Directeur Général - référent Dynacités
- Madame Clotilde FOURNIER, Conseillère départementale du canton d'Attignat, Présidente de la Commission Stratégie et Prospective
- Madame Nathalie BARDE, Conseillère départementale du canton de Trévoux
- Monsieur Christophe DESVIGNES, Directeur, Caisse d'Epargne Rhône Alpes, Agence Logement social et Economie mixte
- Monsieur Daniel FABRE, Maire d'Ambérieu en Bugey, Vice- Président de Dynacités OPH de l'Ain
- Madame Mireille FAIDUTTI, Directrice Territoriale, Direction Régionale Auvergne Rhône Alpes, Banque des Territoires
- Madame Lyse-Anne GAIDDON, Représentante d'Action Logement Services
- Monsieur Pierre-Marie PHILIPPS, Conseiller Départemental du canton de Saint Genis Pouilly

	Dynacité OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

- Monsieur Daniel RAPHOZ, Maire de Ferney- Voltaire
- Monsieur Vincent SCATTOLIN, Maire de Divonne les bains
- Monsieur Alexandre VINCENDET, Maire de Rillieux la Pape

Possibilité d'ajouter des invités selon les thématiques

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : 1 fois par an
- **Durée** : 1h30 + possibilité de déjeuner

C.4. Commission « Amiante »

Objet de l'instance

Elle s'attache à éclairer le conseil d'administration sur les grands enjeux liés aux risques « amiante » et aux nécessaires évolutions de nos approches patrimoniales et organisationnelles.

Elle met également en évidence les impacts normatifs sur nos investissements et formule des propositions en lien avec les réalités de notre parc locatif.

Elle a été créée lors du conseil d'administration d'Installation du 2 février 2017.

Composition de l'instance (maj. CA 22.07.2021)

- Monsieur Daniel FABRE, maire d'Ambérieu-en-Bugey - Président
- Madame Michèle JAILLET, représentante de l'UDAF
- Madame Maryse MULLER-HUGON, représentante de l'association ECLAT
- Monsieur Régis PETIT, Maire de Valsenhône
- Monsieur le Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine
- Madame la Directrice de l'Action Territoriale & des Services au Client
- Madame la Directrice Financière

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : x
- **Durée** : x

D. Autres commissions

D.1. Conseil de Concertation Locative (CCL)

Objet de l'instance

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 modifie la loi SRU du 12 janvier 2000 qui avait rendu obligatoire la création de conseils de concertation locative dans les offices et les sociétés anonymes d'HLM, afin d'assurer l'organisation et le déroulement de la concertation avec les habitants et leurs associations sur les questions liées au service rendu par les organismes et à la gestion immobilière des ensembles d'habitations.

La concertation est organisée sur la base du Plan de Concertation Locative (PCL), validé par le conseil d'administration, qui définit les modalités pratiques de la concertation, et instaure un ou plusieurs conseils de concertation sur le patrimoine du bailleur.

Le PCL prévoit des moyens financiers au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan, et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires.

Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

	Dynacité OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

Le CCL traduit le besoin de participation active des habitants face au problème du vivre ensemble. Il n'est plus possible aujourd'hui d'envisager la réalisation de projets importants sans organiser une concertation avec les habitants ou une consultation, quel que soit le domaine concerné.

Il est consulté sur :

- les différents aspects de la gestion des immeubles concernés,
- tout projet d'amélioration, de construction ou de démolition,
- toutes mesures touchant au cadre de vie

Le CCL est une instance de dialogue entre les associations de représentants des locataires et la direction de l'organisme. Les thèmes de la concertation concernent les sujets de la gestion locative et patrimoniale, et les mesures touchant aux conditions de l'habitat et au cadre de vie des habitants.

Composition de l'instance

- Représentants des locataires et du bailleur

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : 1 fois par an minimum (*La loi du 23 décembre 1986 oblige le conseil de concertation locative à se réunir au moins une fois par an*)
- **Durée** : 2 heures

D.2. Comité Social et Economique (CSE)

Objet de l'instance

Le **Comité Social et Economique** est l'instance de représentation du personnel composée du directeur général, de la DRH et de la délégation élue du personnel.

Le comité est informé et consulté sur les questions intéressant l'organisation, la gestion et la marche générale de l'entreprise.

Composition de l'instance

13 membres titulaires et 13 membres suppléants élus par collège (Employés/ouvriers, maitrises et cadres) pour un mandat de 4 ans.

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : mensuel
- **Durée** : 3 heures à minima

E. Instances des cadres de l'entreprise

E.1. COMEX

Objet de l'instance

Déclinaison des décisions liées à la stratégie de l'entreprise votée en CA

Anticipation des impacts des décisions sur l'organisation

Priorisation des actions et des projets en fonction des actualités

Arbitrage nouveaux projets : temporalités, ressources et responsables de projets

Organisation du management

Partage de réflexions prospectives

Composition de l'instance

- Directeur Général - pilote
- Directrice Financière
- Secrétaire Générale
- Directrice de l'Action Territoriale & des Services au Client
- Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine

	Dynacités OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : toutes les deux semaines
- **Durée** : 3 heures

E.2. Comité des Directeurs

Objet de l'instance

Déclinaison opérationnelle des décisions stratégiques
Partage d'informations transverses
Avancement des projets et de la stratégie
Échanges entre pairs

Contenu

Selon l'actualité de l'entreprise.

Composition de l'instance

- Pilote : Duo Directeur Général et Secrétaire Générale
- Tous les directeurs
- Invités possibles selon l'actualité

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : 6 fois par an
- **Durée** : 1 journée
- **Lieu** : à l'extérieur des locaux de l'entreprise
- **Planning 2025**
 - 21 janvier 2025
 - 27 mars 2025
 - 15 mai 2025
 - 03 juillet 2025
 - 30 septembre 2025
 - 27 novembre 2025

E.3. Comité Managérial

Objet de l'instance

Diffusion d'informations et portage des sujets stratégiques
Échange entre pairs
Travaux autour de la culture managériale

Contenu

Selon l'actualité de l'entreprise

Composition de l'instance

- Pilote : Duo Directeur Général / Secrétaire Générale
- Tous les managers intermédiaires de l'office
- Invités possibles selon l'actualité

Fréquence et durée de l'instance

- **Fréquence** : 2 fois par an
- **Durée** : 1 journée
- **Lieu** : à l'extérieur des locaux de l'entreprise
- **Planning 2025**
 - 15 avril 2025
 - 9 octobre 2025

	Dynacité OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

F.Comités de pilotage stratégique

Le Directeur Général a fait le choix de créer différents Comités de Pilotage stratégique.

A noter : Le pilote du COPIL assure l'organisation, le suivi et la mise en œuvre de son dossier sur le long terme.

F.1. Comité de Pilotage « Stratégie de développement »

Objet de l'instance

Pour engager des programmes de développement

Composition de l'instance

- Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine - Pilote
- Directeur Général
- Directrice Financière
- Directrice de l'Action Territoriale & des Services au Client
- Directrice filiale Habitat spécifique et inclusif, selon ordre du jour

Fréquence et durée de l'instance

- Fréquence : mensuelle

F.2. Comité de Pilotage « Stratégie patrimoniale »

Objet de l'instance

Les enjeux patrimoniaux : réhabilitations, enjeux énergétiques, PSP

Composition de l'instance

- Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine - Pilote
- Directeur Général
- Directrice Financière
- Directrice de l'Action Territoriale & des Services au Client
- Directrice filiale Habitat spécifique et inclusif, selon ordre du jour

Fréquence : Trimestrielle

Mise en œuvre des décisions par un COTECH (Responsable PSP, Ingénieur Énergie et les Responsables de Secteur)

F.3. Comité de Pilotage « Patrimoine Professionnel »

Objet de l'instance

Valider et suivre les travaux sur le patrimoine professionnel

Composition de l'instance

- Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine - Pilote
- Secrétaire Générale

Fréquence : Trimestrielle

Mise en œuvre des décisions par un COTECH (Responsable Technique, Responsable Sécurité Projets Infrastructure (au besoin), Responsable Chargée de Projets Santé, Sécurité et Conditions de Travail, Responsable Moyens Généraux, Gestionnaire Financier d'Opérations)

	Dynacité OPH de l'Ain	15 mai 2025
	Organisation et Fonctionnement des Instances	

F.4. Comité de Pilotage « NPNRU » et projets d'envergures

Objet de ces instances :

Ces COPIL sont chargés d'assurer à l'Office, un suivi de l'ensemble des projets inscrits dans le cadre de la politique de la ville et du NPNRU.

Projets d'envergure en cours :

- NPNRU Oyonnax/ Bellignat
- NPNRU Rillieux
- NPNRU Ambérieu en Bugey
- Valserhône

Objectifs de ces COPIL :

Arbitrages et décisions sur des projets longs termes et impactant l'entreprise : suivi financier, calendrier, ressources...

Composition :

- Responsable de projet concerné - Pilote
- Directeur Général
- Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et du Patrimoine
- Directrice Financière
- Directrice de l'Action Territoriale & des Services au Client
- Directeur de Territoire concerné

Mise en œuvre des décisions par un COTECH (Directeur de Territoire, Responsable Pôle Proximité, Responsable investissements Patrimoniaux, Gestionnaire Financière, Responsable Technique, Chargé de Communication)

Fréquence : 1 fois par trimestre pour chaque COPIL