

LOI ÉLAN

LES DÉMOLISSEURS EN MARCHÉ !

fédération
des services
publics

la
cgt

LOGEMENT SOCIAL
EMPLOI
BESOINS SOCIAUX
STATUT
CARRIÈRÈS

ELAN

Élections professionnelles
Offices Publics de l'Habitat

JE VOTE
CGT
6 DÉCEMBRE
2018

Un vent d'incertitudes souffle sur le monde du logement social. La loi ELAN (évolution du logement et aménagement numérique) votée par les députés le 12 juin en procédure accélérée remet en cause, à grande échelle, le caractère inaliénable du patrimoine public des offices mais aussi le principe de l'accessibilité universelle au logement social. La loi représente une modification de fond en comble du modèle économique et social du logement social dans notre pays. Soyons clair et direct : le principal obstacle à la mise en œuvre de ces changements, c'est le personnel. Partout, on va demander aux salariés d'être flexible, de travailler sur des objectifs toujours plus fumeux... La pression est déjà forte sur les personnels de terrain, ici des restructurations sont dans les tuyaux, là des fusions et mutualisations de service se préparent déjà...

IMPOSER LA VENTE DES LOGEMENTS C'EST ACCÉLÉRER LE DÉMANTÈLEMENT DES OFFICES

Face à la réduction drastique des aides à la pierre, face à la mise en place de la RLS (réduction de loyer qui pèse sur le budget des offices suite à la réduction des APL qui pèse sur le budget des locataires), les organismes sont contraints de trouver des fonds. La solution toute trouvée est d'ouvrir les possibilités pour vendre une partie de leur patrimoine. Qu'est-ce que le patrimoine des offices, sinon

Le président Macron s'est dit préoccupé par l'existence de 800 organismes de logement social « et en même temps » dit qu'il faut faire circuler davantage le capital. Tout est dit. Faire circuler le capital implique l'adoption de nouvelles mesures législatives. C'est l'objectif essentiel de la loi.

la propriété collective des locataires, accumulée par les efforts de plusieurs générations ? La perspective d'une généralisation des copropriétés pose d'ores et déjà plus de problèmes qu'elle n'en résout. Les loyers, les aides publiques, l'argent du 1% donc des salariés sont des biens publics, le patrimoine est un bien public, que certains spéculateurs et banquiers avides veulent s'approprier (comme ils veulent le faire avec le financement de la sécu, des retraites...)... L'Etat a pratiquement arrêté toute aide à la pierre et parle maintenant des difficultés financières des organismes (de la même manière qu'il est responsable de la dette de la SNCF mais qu'il voudrait la faire payer aux agents et usagers). Un amendement de dernière minute précise que les logements vendus continueront à être comptés pendant 10 ans dans le quota de logements sociaux, ce qui permettra de masquer le rétrécissement de l'offre locative sociale dans les localités concernées !

Concrètement, un des objectifs du gouvernement est d'inverser les flux financier : on ne met plus d'argent mais on en retire pour financer les plus riches. On dit aux offices, vous allez vendre. Le plan de vente sera négocié dans les CUS, au niveau des groupes les plus importants. Les logements ont tous vocation à être vendus. L'article 29 du projet de loi stipule que la vente sera réalisée au prix fixé par le bailleur. Certains pourront donc faciliter les « transactions ». Des fonds d'investissements avec quelques manipulations des textes pourront acheter massivement du logement social. La vente doit même être prévue dès le plan de financement pour faciliter l'équilibre des opérations. Tous les logements PLS de plus de 15 ans seront aussi concernés.

La CGT se prononce pour le maintien du caractère inaliénable du patrimoine public. Qu'il s'agisse du patrimoine des offices publics HLM, des entreprises publiques comme la SNCF et contre toute « délégation » de service public. Au contraire, elle revendique le réengagement financier de l'Etat à hauteur des besoins et le développement du service public fondé sur la satisfaction des besoins humains, contre tout critère de rentabilité économique.

La meilleure circulation du capital prônée par Macron, ça s'appelle la privatisation. Cela passe par une opération de marginalisation de tous les organismes publics du logement social.

Dans le cadre de la loi ELAN, les OPH de moins de 15000 logements (c'est-à-dire leur immense majorité) vont avoir l'obligation de se regrouper dans chaque EPT (Etablissements publics territoriaux dans la Métropole du Grand Paris) et dans chaque communauté d'agglomération.

LA FIN DU DROIT AU LOGEMENT POUR L'IMMENSE MAJORITÉ DE LA POPULATION

Il est également prévu de gérer les attributions en flux, à savoir que l'on attribuera à la première personne puis on proposera des échanges par la suite. Pour le gouvernement, cela permettra de montrer (sur le plan statistique) que ses mesures sont efficaces... mais pour les offices, pour les personnels, que de complications !

Le changement de modèle c'est aussi le passage à un logement à durée déterminée. Avant c'était à vie avec plafonds de ressources et loyers. L'accès au parc HLM ne sera plus ouvert à 70 % des ménages comme c'est le cas aujourd'hui. Cet accès, désormais « résiduel » (ce terme, cher à l'Union européenne, exprime crûment les choses), sera réservé aux ménages les plus précaires qui seront ainsi relégués dans des quartiers où sera concentrée la misère.

ENCORE ET TOUJOURS PRIVATISER, PRIVATISER, PRIVATISER...

Le rapport Attali « pour la libéralisation de la croissance française », rédigé en 2008 par le jeune énarque Emmanuel Macron préconisait notamment (point 172) de promouvoir les PPP (partenariats public-privé) au moyen de conventionnements, permettant à terme le déplacement des logements construits dans le « parc libre ». C'est ce que l'on appelle en bon français du détournement légal de fonds publics. La mise en œuvre de ces préconisations

dans la loi passe par la possibilité offerte aux constructeurs de déroger aux normes, en termes d'accessibilité, d'isolation ou de surfaces minimales.

L'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE...UNE MESURE POUR RÉDUIRE LE « COÛT DU TRAVAIL »

L'aménagement numérique c'est l'utilisation des progrès technologiques pour réduire les droits de l'immense majorité, pour flexibiliser le travail... loin de le libérer ! Dans le privé, toutes les protections existantes face à la violence des propriétaires vont tomber. Le statut social des bâtiments va être modifié pour revenir à une situation dominante de la propriété privée.

Dans les offices, ces mesures auront des conséquences qu'il n'est pas encore possible de cerner dans le détail. Cela dit, on voit déjà ici et là des modifications se mettre en place. Le choix de l'externalisation semble être partout privilégié au détriment du développement de service comme celui de la Régie, ou les maîtrises d'œuvre internes par exemple. L'idéologie libérale dominante dans nos hautes sphères nationales est décidément la seule source d'inspiration des décideurs locaux !

D'ores et déjà, les mesures gouvernementales, notamment contre les APL, ont imposé aux offices de prendre des dispositions pour diminuer l'entretien courant, revoir les constructions neuves, tout cela dans l'attente des dispositions nationales concernant le renouvellement urbain.

La loi prévoit également la mise en place d'une gestion numérique du contentieux. Il est également prévu de mettre en place une plate-forme numérique du traitement des injonctions de payer et on trouve aussi dans les tuyaux le projet d'un système automatisé en matière de recouvrement de créances. Dans le même temps, la réforme en cours de discussion de la justice prévoit la suppression des tribunaux secondaires. Nous allons assister à un appauvrissement de tous les droits de recours. Ainsi la voie d'appel deviendrait impossible sauf à condition d'acquitter la somme pour laquelle on est condamné. Avec les procédures numériques de médiation, les pouvoirs publics comptent sur une réduction de 50% des procédures civiles... Parallèlement se prépare la réforme du droit de la consommation... au bénéfice, n'en doutons pas, des organismes de crédit. Dans le même temps, on assiste à une diminution des effectifs de tous les services d'inspection et de contrôle de l'Etat...

UNE VASTE RECOMPOSITION À VENIR

Tous les offices de moins de 15 000 logements rattachés à un EPT doivent fusionner avant le 1er janvier 2021. Il en va de même dans les Communautés d'agglomération. Même avec les fusions, dans certains EPT la totalité des logements des organismes présents n'atteindra pas le seuil critique de 15000 logements. Dans ce cas, ils devront être rattachés à un groupe. Cette disposition s'applique aux offices et aux SEM. Des groupes de plus de 15000 pourront donc absorber des organismes plus petits. Il ne restera aux organismes que le choix du groupe.

Les groupes auront le statut de sociétés de droit privé.

Ces SA chapeauteront les organismes avec des prérogatives très importantes : dans le texte, c'est le groupe qui fera la CUS, fixera le PSP, arbitrera les financements, mais aussi pourra s'opposer à des financements souhaités par ses membres. Le groupe/société de droit privé pourra fixer des objectifs financiers à chacun des organismes.

C'est une mise sous tutelle des organismes publics par un groupe privé.

Avec la « contractualisation », la mise sous tutelle financière des collectivités est également au programme du gouvernement. Il s'agit bien là d'un plan d'ensemble contre les collectivités territoriales, contre les établissements publics.

Les offices conserveront leurs Conseils d'administration, leurs instances, mais appartiendront à un groupe et en détiendront des parts. Les salariés du groupe (qui fonctionnera de fait comme une société de holding) seront nécessairement de droit privé.

Précisons : les offices conserveraient leur statut et une forme d'autonomie administrative, mais sur le plan des investissements, de la construction c'est le groupe qui prendra les décisions.

Le groupe sera donc certainement un cadre de mutualisation de plusieurs services, puisque la doctrine présidentielle considère qu'un établissement de moins de 15000 logements ne peut pas faire de la rénovation urbaine. Par conséquent des bailleurs évoquent déjà le fait que le groupe aurait intérêt à avoir des services qui lui sont propre, des services mutualisés, pour la maîtrise d'ouvrage, pour les achats, les marchés, l'informatique. Si le groupe gère les investissements, il lui faudra se constituer un service financier...

Tous ces services seront constitués sur la base du démantèlement des services actuels des offices. Pour le personnel, cela ouvre des perspectives de mutation forcée et de suppression de postes en doublon, pour ceux d'entre eux qui sont encore fonctionnaires, la mutation dans une holding privée est bien entendu exclue. Par ailleurs n'oublions pas l'aspect numérique de la loi ELAN : le secrétaire d'état au numérique indique partout que plus aucune mission ne doit être donnée à un agent public lorsqu'un ordinateur peut la mettre en œuvre !

Citons également la quasi-disparition des normes en faveur des handicapés dans les constructions neuves ; la suppression des concours d'architectes qui a engendré une mobilisation sans précédent de l'ensemble de la profession ; l'ouverture à la spéculation immobilière des espaces naturels jusqu'à présent protégés (notamment les littoraux)...

Tout cela ne tient pas compte de la perspective de la fusion des départements de la petite couronne dans le cadre de la mise en œuvre de la MGP, ni de la disparition de départements hors région Ile de France. Il semble que rien n'est encore arrêté par le gouvernement sur ce point. Il y aura une MGP, mais son contenu n'est pas arrêté, l'avenir des EPT est toujours en débat. Cela dit, le texte de la loi ELAN ne préconise pas la fusion des organismes qui seront rattachés à la Métropole.

Ce que l'on peut en dire actuellement, c'est que l'opération vise à scissionner le système HLM en France, comme cela a déjà commencé avec la SNCF, qui a été séparée entre un secteur gestionnaire, un secteur productif et la privatisation pure et simple de l'exploitation par la création d'exploitants nouveaux, même s'il s'agit des régions. L'objectif pour les offices est bien de séparer la gestion du bail, les réclamations, l'entretien courant, la proximité avec ce qui intéresse plus particulièrement les majors du BTP et autres aménageurs urbains.

L'autre solution serait le réengagement financier de l'état à hauteur des besoins, le renforcement des maîtrises d'ouvrage publiques et des régies et le retour au recrutement des fonctionnaires dans les offices. Sur ce dernier point, rappelons que les garanties des salariés de droit privé sont adossées aux garanties du statut de la fonction publique. Supprimer les fonctionnaires c'est précariser l'ensemble des salariés.

Et le personnel dans tout ça ?

- Pas besoin d'être devin pour considérer que la fusion des organismes, les cessions de patrimoine, les restructurations vont conduire à des réductions d'effectif.
- Les perspectives de regroupements, c'est-à-dire de concentration et mutualisations de services de plusieurs organismes pourront créer des doublons, induire de la mobilité contrainte.
- Dans les futurs groupes, il n'y aura plus de fonctionnaires. Les mutualisations, la généralisation de la numérisation, la recherche à présent systématique de gains de productivité, les objectifs de maîtrise de la masse salariale vont conduire à des suppressions de poste.
- On voit déjà nos employeurs justifier les contraintes budgétaires pour bloquer les NAO, pour geler les embauches. Les baisses de dépenses en maintenance, la diminution de la présence humaine (ouverture de plateformes téléphoniques, fermeture des accueils...)... tout cela va inévitablement avoir des impacts sur le service rendu aux locataires, générer des tensions...

NOS REVENDICATIONS

La CGT rejette les menaces contre les offices publics de l'habitat, les perspectives d'externalisations (donc de privatisation) dans le cadre des regroupements d'offices prévus avec la loi ELAN

Retrait de la loi ÉLAN, loi de privatisation du logement social !

- ▶ Contre le démantèlement de nos outils de travail,
- ▶ Pour le maintien des départements et de leurs compétences, contre la Métropole du Grand Paris,
- ▶ Pour le réengagement financier de l'état dans la construction et l'aide à la pierre à hauteur des besoins sociaux,
- ▶ Pour le respect des conditions de travail dans tous les services et agences !
- ▶ Pas un euro de moins sur nos salaires, pas un jour de congés en moins !
- ▶ Droit à la carrière pour les fonctionnaires, droit à la carrière pour les salariés de droit privé
- ▶ Respect du temps de travail des agents, non à la polyvalence,
- ▶ Pour des objectifs clairement atteignables, assez du management autoritaire et contradictoire...

La CGT sera particulièrement vigilante à ce que les réformes à venir ne se fassent pas au détriment des intérêts des agents et salariés. Cela dit, si les réformes se font au détriment du modèle économique et social actuel, les agents et salariés seront nécessairement impactés. Notre vigilance sera d'autant plus efficace si la CGT se renforce et est en capacité d'agir avec vous et à la hauteur de vos attentes.... Alors, rejoignez nous, c'est le moment !

FONCTIONNAIRES ET SALARIÉS DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

FIER-E-S
DE TRAVAILLER POUR LE
SERVICE PUBLIC!
DU LOGEMENT



Nom : Prénom :
Adresse :
Code postal : Ville :
Tél. : Courriel :@
Collectivité employeur :



À remettre à un militant CGT ou envoyer à :
Fédération CGT des Services publics | Case 547 - 263, rue de Paris - 93515 Montreuil Cedex
Tél. : 01 55 82 88 20 — Email : fdsp@cgt.fr | Site Internet : www.cgtservicespublics.fr

Pour te syndiquer en ligne, scanne le Flashcode !

Blog : cgt.logement.over-blog.com

J'adhère !

