

*Le texte qui suit, est destiné aux professionnels du logement social, j'ai donc rajouté, pour la bonne compréhension de tous, un glossaire en fin de texte pour décliner les acronymes.*

Le plus grand dénominateur commun, en termes d'inquiétude au sein du "monde logement social", repose sur l'impact de la LOI ELAN sur les personnels des bailleurs sociaux et des OPH en particulier.

Selon les informations factuelles que nous possédons-*la CNP OPH CFDT-*, ladite Loi ELAN ne devrait pas être soumise au fameux "va et vient à répétition" entre Parlement et Sénat, mais sera entérinée d'un jet en simple "aller et retour". La date de septembre 2018, semble bien être justifiée. De plus, la "dead-line" du premier janvier 2021 est gravée dans le marbre de la Loi ELAN. L'implication ne sera pas homogène sur les territoires de notre hexagone. Les trois voies seront : l'absorption, la fusion ou le regroupement au sein d'hypothétiques "SAC" *-société anonyme de coordinations ou coopérations, la messe n'est pas dite pour la déclinaison de l'acronyme-*

**-Absorption :** le "gros mange le ou les petits"

**-Fusion :** les entités meurent et renaissent en un gros organisme

**-Regroupement SAC :** une nébuleuse dans laquelle la SAC serait le centre de l'union de petits OPH, gardant une sorte d'autonomie, mais avec des liens financiers, notamment une solidarité de dettes... il est à noter qu'une SAC ne peut être mise en place dans un EPT *-un EPT ne peut, pourrait avoir qu'un seul bailleur social-*

De plus, les regroupements ne se feront pas par "famille", ainsi, une ESH pourra absorber un OPH, une SEM ou une Coopérative ; un OPH de même, voire une SEM ou, pourquoi pas à l'image de France Loire Habitat une Coopérative pourra être l'ogresse... soyons clair, aucune des solutions n'épargnera l'emploi.

Le regroupement SAC, aura un impact immédiat sur le milieu "cadre", et à terme sur l'ensemble des emplois. La mode étant à l'optimisation à tout crin : "l'emploi" tel que nous le connaissons vit, même dans le contexte des SAC, ses derniers instants. De plus, quelle autonomie envisager pour les regroupés, avec une notion de solidarité financière ? Ce système, à mon très humble avis, est condamné avant même d'avoir réellement existé et là n'est pas le moindre doute : la SAC est-elle soluble dans la Loi ELAN ?

L'absorption, comme la fusion est connue pour être la voix de l'optimisation. Comment imaginer sérieusement la survie des emplois "doublons" voire des quintuplons générés, notamment dans les EPT du Grand Paris. Partout où la fusion ou l'absorption devront être mises en place et par l'effet mécanique de la Loi ELAN, le coût en terme de perte d'emploi sera lourd. Restons lucide, les termes de ladite loi n'offrent aucunes alternatives. Nonobstant *"qu'à la fin, il n'en restera qu'un"*, ce dernier devra compter pour le moins 15 000 logements, avoir construit 500 logements sur les dix dernières années, bien qu'une autre lecture parle de trois dernières années..., et dégager un chiffre d'affaire d'au moins 50 000 € *(ce qui est la clause la plus facile à atteindre, of course)*. Il est donc fort peu possible que les seuls OPH, même avec l'apport des SEM des EPT du Grand Paris, puissent seuls atteindre cet objectifs... il faudra donc compter, sur beaucoup d'EPT du Grand Paris, avec les ESH et donc avec son actionnaire majoritaire qui n'est autre que l'ogre Action Logement. *(Action Logement Groupe, avec ses deux ramifications : Action Logement collecteur (1% patronal) et*

*Action Logement Immobilier (actionnaire majoritaire dans les ESH) ce qui "ressemble" bien à une position de "juge et partie")*

La dead-line – *premier janvier 2020*- ne peut être sérieusement "juste attendue", nous avons le devoir, et peu importe notre avis sur le fait, nous avons le devoir d'accompagner et négocier ce tournant structurel qu'est la fusion, l'absorption ou le supposé regroupement au sein des SAC.

Soyons lucide, nos Offices, nos SEM et nos ESH et autres coopératives n'ont aucune homogénéité en terme d'outils *-progiciel-* ni en terme de pratiques professionnelles *-mode opératoire de travail-* pour ne pas dire de culture professionnelle. Pour exemple, nous pouvons observer certains Offices possédant encore des régies ouvrières, et d'autres ayant externalisé tout ou partie de leur gardiennage. Certains bailleurs ont des cadres "manager de marchés" d'autres ont choisi la voix de "cadres de secteurs" et certains bailleurs sont en "ordre mixte"... le plus grand dénominateur commun, pour ne pas dire le seul point commun étant le fait de louer des logements conventionnés... le reste étant autant de "spécificités" que d'entités.

Écartons l'impossible, pour paraphraser Conan Doyle, et même s'il ne reste que l'improbable... cela est nécessairement la réalité. La fusion, l'absorption est improbable en un temps si court, mais l'impossibilité reste de ne pas obtempérer à la Loi... je vous laisse en tirer la conclusion.

L'attentisme ne serait pas que de la désinvolture, ce serait au mieux du je m'en foutisme ou de l'inconséquence au pire, ce serait *-au pire-* de la trahison envers ceux dont notre devoir est de préserver les intérêts. Voilà pourquoi, je demanderai, à l'image des sociétés de nettoyages, à ce que la pérennisation des emplois soit attachée à tous rachats ou reprise de l'activité, soyons très clairs attaché à la reprise du patrimoine qui est consubstantiel à "l'outil de travail".

Comble de l'infortune, nous allons être confrontés à la mise en place des CSE, et, contrairement à ce que l'on en pense, et même si ce dispositif est une particularité *-douteuse pour ne pas dire néfaste-* du changement structurel et sociétal de notre pays ; il n'en sera pas moins pour nous *-personnels du logement social-*, soit la pierre d'achoppement, soit l'obstacle sur lequel nous nous appuierons pour passer le cap. Le CSE s'inscrit dans un dessein bien plus large, dessein *-qui a pour but un changement sociétal-* qui bousculera notre manière de vivre le travail. Aussi je ne peux que mettre l'accent sur l'importance des élections à venir ; de l'importance à s'engager dans un processus de mise en place de notre syndicat et de ses principes et de sa structure au service des sections au sein de tous les bailleurs sociaux.

L'information sera notre force dans les négociations à venir. Si nous chutions sur la mise en place de ce nouveau dispositif, nous serions confrontés à une « obérations » sans précédent de notre avenir. Il est donc primordial de faire l'état des lieux et de ne pas entériner stricto sensu les CSE de ladite loi ordonnance ; je dirais même : **"pourquoi négocier le minima gravé dans la loi ?"** qui n'est précisément **que la base** de la négociation. La négociation est, dixit notre gouvernement, la quintessence même de cette loi... sans ***négociation sérieuse et responsable*** de la part **de tous les acteurs sociaux**, cette émanation de la loi ordonnance *-le CSE-* mènera à la "loi du plus fort" ; Et, si certaines directions avaient la tentation de céder à cette facilité apparente, cela ne pourrait que mener au règne des **caractériels de tous bords**... autrement dit à une sorte d'anarchie et, mais surtout à l'abandon des plus faibles. **Qui aurait à gagner à un tel état de fait : absolument personne**, ni les personnels et encore moins nos directions.

**Eric BURTSCHER.**

**Élu à la CNP OPH CFDT**

**Référent CNP Ile de France Est**

**Membre de la Commission Exécutive de l'INERCO 93**

OPH, Office public de l'Habitat. Autrefois HBM *-habitation bon marché-*, puis OPHLM *-office public de l'habitat à loyer modéré-* vous noterez l'évolution des acronymes : loyer bon marché de vient loyer modéré puis la notion de modération disparaît... je vous laisse juger la pertinence des nuances à l'aune des subtilités de la langue Française.

SEM, société d'économie mixte. La participation publique doit être d'au moins 51%

ESH entreprise sociale de l'habitat. Société anonyme qui loue des logements conventionnés

Logement conventionnés : logement répondant à des normes de plafonds de ressources et cadré dans ses prix de location au mètre carré. Les conventionnements sont multiples, les plus connus sont les PLAI *-les plus bas-*, les PLUS *-loyer "moyens"*- jusqu'au PLI *-les plus hauts-*. Les taux, à l'intérieur de ces dispositifs sont en "plages" et les OPH louent en plage basse. Le taux est basé sur la forme de financement de construction, pour exemple PLAI veut dire : prêt locatif aide d'intégration.

Loi ELAN : évolution du logement et aménagement numérique. Loi fourre-tout en forme de boîte à outils impactant divers secteurs. Le logement social est impacté par ses articles 24, 25 et 26. pour comprendre ces lois, comparons-les par analogie avec un système informatiques. Ces lois sont des composants qui actionnent des systèmes multiples... pour en comprendre le dessein, il est indispensable de prendre en compte la vision global de celui qui la, ou qui la fait rédiger.

EPT : établissement public territorial. Ces EPT sont des anciennes communautés de communes. En devenant EPT, elles deviennent des parties du Grand Paris, certains parlent même du 21 arrondissement pour l'EPT dit Est Ensemble (Bagnolet, les Lilas, le Près St Gervais, Pantin, Noisy le Sec, Bondy, Romainville, Bobigny) Les EPT n'ont aucune cohésion politique stable et même si les EPT deviennent in fine des "super communes", ses élus sont "divers et extrêmement variés".