



Non à la liquidation des offices de l'habitat

APPEL à la mobilisation par la grève
le 10 octobre et participation aux
rassemblements du samedi 14 octobre

Vous trouverez ci-dessous l'appel intersyndical à participer aux actions organisées le 14 octobre en défense du logement social public, contre les menaces du gouvernement Macron-Philippe. Dans ce 4 pages, nous avons décidé de développer des arguments, analyses pour que chacun dispose des éléments nécessaires. La mobilisation de toutes et de tous est plus que jamais à l'ordre du jour. **Le 10 octobre, à l'appel de la totalité des syndicats de la fonction publique, les agents et salariés du secteur sont appelés à faire grève et à manifester** (voir page 4). Contre une politique qui agresse la totalité des secteurs d'activités, la totalité des salariés, la riposte est à l'ordre du jour.

ENSEMBLE POUR SAUVER LE LOGEMENT SOCIAL !

Les **organisations syndicales signataires** qui représentent les personnels dans le logement social sont unies, de même que les employeurs et les associations de locataires **pour dénoncer et pour combattre** les dispositions prévues dans le projet de loi de finances qui mettent en péril nos organismes et donc le logement social :

- La baisse des APL de 5 € pour tous les locataires
- La baisse des loyers de 50 € minimum pour les seuls logements sociaux,
- La vente forcée des logements sociaux qui s'annonce...

ELLES REMETTENT EN CAUSE LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL FRANÇAIS ET NUISENT GRAVEMENT À L'ÉQUILIBRE FINANCIER DE NOS ORGANISMES !

En provoquant une baisse brutale des recettes, la **baisse des loyers imposée va réduire fortement ou annuler l'autofinancement de nos organismes dès 2018**. Cela stoppera tous les projets d'investissement pour la construction, la réhabilitation ou la rénovation des logements, et poussera inévitablement nos employeurs à réduire les budgets de fonctionnement et d'entretien des immeubles notamment.

NOS EMPLOIS SONT DONC EN DANGER !

SIGNEZ ET FAITES SIGNER LES PÉTITIONS !

<http://vivelapl.org>
<https://www.change.org/p/personne-sauvons-le-logement-social>

Le mouvement «Vive l'APL» qui regroupe plus de 60 organisations dont nos organisations syndicales et celles de nos employeurs vous invite à manifester le :

ENSEMBLE, NOUS DEVONS NOUS MOBILISER POUR EMPÊCHER QUE CES DISPOSITIONS SOIENT VOTÉES PAR LE PARLEMENT !

SAMEDI 14 OCTOBRE

14h DEVANT VOS MAIRIES

16h PARIS PLACE DE HÔTEL DE VILLE

REJOIGNEZ-NOUS !
Salariés, Bailleurs et Locataires
aujourd'hui même combat !

La CGT soutiendra toutes les initiatives allant dans le sens de la préservation de notre outil de travail et de son rôle social de premier plan en Seine-Saint-Denis.

Selon la direction de l'office, avec la réforme de l'APL compensée par les baisses de loyers, Seine-Saint-Denis habitat devrait perdre 9,5 millions d'euros par an... soit la totalité des sommes investies dans la rénovation urbaine, les gros travaux et les réhabilitations. L'entretien des bâtiments, les projets de construction... toute l'activité de l'office va être directement impactée par la réforme !

Question : quel devenir des personnels dans cette nouvelle configuration ? Les plans de réorganisations (renforcement de la direction, recrutements actés par le CE...) vont-ils être impactés ? Comment ne pas voir là une pression pour privatiser les activités des offices (Maîtrise d'ouvrage, gardiennage, recouvrement... pourraient parfaitement être gérés par des boîtes privées selon le modèle économique d'Emmanuel Macron !).

- Nous réaffirmons notre opposition catégorique à la vente à la découpe de notre patrimoine public. Endettez-vous ! Voilà le nouveau mot d'ordre du gouvernement en direction des locataires.

Non à la liquidation des offices de l'habitat

Macron a déclaré le 11 septembre que « notre pays construit trop peu car notre système est bloqué par la surréglementation (...). Il faut libérer la construction grâce à une réduction des exigences des normes (...). On me dira que je ne respecte pas l'environnement, ou parfois le handicap, mais il faut du pragmatisme. » En opposant les normes à la construction, Macron se livre à un amalgame volontaire pour mieux justifier son opération. « Pragmatisme » ? Mais les normes sont au contraire fondées sur des expérimentations réalisées par des experts. Rien à voir avec du pragmatisme !

La réglementation serait donc responsable de la crise du logement subie par tous les ménages, et particulièrement les jeunes ? Rappelons que les normes permettent de s'assurer de la sécurité des bâtiments, de la qualité des logements et de la conformité des matériaux utilisés. Elles imposent aux constructeurs de prendre en compte l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées. Elles ont un coût, qui vient grever les profits des promoteurs. Ceux-ci ont toujours cherché à s'en exonérer.

L'exemple de la Grande-Bretagne est à ce sujet éclairant, d'autant plus que Macron ne cache pas son admiration pour la politique des gouvernements de Thatcher et de Blair. Ceux-ci avaient appelé à « alimenter un grand feu des lourdeurs administratives ». En juin dernier, comme

en sinistre écho à cette formule, l'incendie de la tour HLM Grenfell à Londres a fait 79 morts.

En effet les enquêteurs ont constaté que le revêtement extérieur de la tour était extrêmement inflammable, mais très bon marché, et autorisé... faute de normes ! Ils ont souligné que l'absence d'extincteurs automatiques a favorisé l'extension du sinistre : en 2005, le ministre anglais du Logement (gouvernement Blair) avait refusé de les rendre obligatoires, car « l'introduction d'une réglementation nouvelle doit être compensée par la suppression de deux règles existantes ». Ils ne l'ont été qu'en 2007, mais la tour était déjà construite, et la norme n'était pas rétroactive... Répétons-le : les normes sont faites pour protéger les habitants.

Si la crise du logement perdure, c'est parce que tous les gouvernements, depuis quarante ans, ont taillé dans les aides à la pierre destinées au logement social, pour pouvoir mieux subventionner les spéculateurs immobiliers qui veulent toujours moins de réglementation pour toujours plus de profit.

Dernier avatar de ces mesures contre le logement social, la « Stratégie logement » du gouvernement Macron (avec les mesures contre les APL et contre les offices) et la préparation d'une loi « Logement et Mobilité ». On voudrait nous promettre des mobil-homes pour tous au pied des entreprises et en fonction des besoins de celles-ci, qu'on ne s'y prendrait pas autrement !

Défense des APL

Pourquoi cette frénésie de Macron, depuis le début de l'été, contre l'APL ? Parce que, depuis la loi promulguée par Raymond Barre en 1977 (alors Premier ministre), l'APL constitue le premier poste du budget du logement social. Auparavant, les HLM étaient financées à très bas coût grâce aux aides à la pierre, constituées de subventions, de prêts très bon marché et d'avantages fiscaux.

La Caisse des dépôts pouvait prêter à très bas taux car l'État compensait son manque à gagner. Ainsi, les charges des emprunts HLM étaient faibles et des loyers bas suffisaient à assurer leur remboursement.

Au nom du marché libre, Barre a supprimé ce système. Les HLM ont vu leurs coûts de financement exploser et n'ont pu continuer à construire qu'en augmentant les loyers. Pourtant, Barre – que Giscard présentait comme « le meilleur économiste de France » – disait avoir trouvé la solution miracle : l'inflation ! Grâce à elle, la monnaie devait se dévaluer, et la dette HLM aussi.

L'effort ne devait donc être que temporaire et, pour l'accompagner, tel un starter permettant de lancer le moteur, l'APL fut créée. Cette aide devait permettre aux ménages de supporter des loyers plus élevés. Mais ces ménages seraient vite « resolvabilisés » grâce à

l'inflation et n'auraient plus besoin d'aide au bout de deux ou trois ans ! Tu parles !

La désinflation a mis à bas ce château de cartes. Les salaires ont été bloqués, mais pas les loyers, et l'APL est devenue structurellement nécessaire pour éviter un défaut massif de paiement. Son montant s'accroît chaque année, malgré les coups de rabot des gouvernements successifs. Il est de 8 milliards d'euros par an pour les locataires HLM...et de 10 milliards d'euros pour les locataires du privé. En effet, le but de la loi Barre étant de « remettre le logement dans le marché », il fallait, pour permettre aux bailleurs privés d'encaisser des loyers élevés, que leurs locataires bénéficient eux aussi d'une aide.

Face à ces 18 milliards d'APL, ne subsistent que... 400 millions d'euros d'aides à la pierre en faveur des HLM. Pourtant, seul un budget massif d'aides à la pierre permettrait de construire à nouveau bon marché, et donc de baisser les loyers. Au lieu de cela, les bailleurs s'empressent de faire construire des logements en VEFA, les coûts de construction ne cessent d'augmenter et nombre d'offices sont en difficulté pour faire face à la demande. Macron n'en a cure. Il poursuit, en l'amplifiant, la politique des gouvernements précédents. Mais là où ils maniaient le rabot, lui y va à la hache.

La mise à mort des offices publics de l'habitat va se poursuivre

C'est déjà programmé pour les offices municipaux qui ont jusqu'au 31 décembre 2017 pour changer leur statut. Plusieurs possibilités s'offrent à eux :

=> Fusionner avec l'office départemental, comme c'est le cas de l'office de Romainville (dans ce cas, il y a un transfert complet du personnel et du patrimoine avec le maintien à minima de l'existant pour les agents)

=> Le rattachement des offices dans le cadre de l'EPT avec mise en place d'une gouvernance commune. Dans ce cas, le personnel conserve son statut.

Dans ces deux cas, la CGT qui s'oppose à toute suppression de postes, fusion/restructuration de services (mises en commun), mobilité forcée pour les agents et remise en cause des conditions de travail constate que l'office reste dans le domaine d'une gestion publique.

=> La privatisation pure et simple, par la mise en place d'une SCIC (Société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modérée). C'est cette solution, la pire, qui a été choisie par la ville de Bobigny.

L'offensive contre les offices est un élément de la réforme territoriale, dont la CGT continue de demander l'abrogation !

La CGT se prononce contre toute privatisation des services publics et pour le maintien des OPH dans le secteur public

Le patrimoine de l'office, est le bien commun de tous les locataires, de tous les agents. Nous ne pouvons accepter de voir nos biens publics devenir l'objet de jeux politiques, qui vont à l'encontre des intérêts de la population et des agents et salariés du secteur du logement !

Appel à la grève le 10 octobre

La CGT invite les agents et salariés de l'Office à se retrouver le 10 octobre à 11h dans le hall du siège pour débattre de la situation. Au terme de cette assemblée, nous rejoindrons la manifestation parisienne (13 h 00 République) pour la défense du service public et des droits et acquis des agents publics

Les réformes se suivent et ne cessent d'aggraver la situation des offices. La réforme territoriale (mise en place des métropoles, regroupement forcé des communes, menaces de supprimer les départements, dont ceux de la petite couronne) a ouvert la possibilité à nombre d'élus peu scrupuleux de privatiser leurs offices (transformation en SEM, en SCIC, délégations de services auprès d'organismes privés de maîtrise d'ouvrage...). Pour l'office départemental, l'échéance pour les grands changements structurels se situe d'une part à l'horizon 2020, à savoir lorsque la Métropole du grand Paris récupérera la compétence logement et d'autre part à l'aune de la suppression du département de la Seine-Saint-Denis.

Dans ce cadre, les personnels ont été et sont les premières victimes du plan de démolition. Aujourd'hui, les annonces de Macron (voir dans ce bulletin) critiquées par les syndicats de personnel comme par les bailleurs, les amicales, les élus, tant ils confirment les pires prévisions ne sont ni plus ni moins qu'une condamnation, une sentence de mort contre les offices de l'habitat (dont le mot « public » avait déjà disparu de l'appellation) au nom du sacro-saint libéralisme.

Il est temps de passer du stade de la critique à celui de la mobilisation pour rejeter ces plans de démolition.

La CGT invite les agents et salariés de l'office à participer massivement à la grève du 10 octobre convoquée de manière exceptionnelle par l'ensemble des fédérations syndicales de fonctionnaires (CGT, FO, FSU, Solidaires, CFDT, UNSA, FA, CFE-CGC, CFTC). Le 10 octobre, il s'agit de lier nos revendications locales aux revendications nationales :

- Contre l'asphyxie financière des services publics ET contre la liquidation des offices PUBLICS de l'habitat ;
- Contre le gel du point d'indice et le rattrapage de ce qui nous a été volés depuis 8 ans : Egalité entre les traitements des fonctionnaires et salaires des CDI. Pour une prise en compte de l'ancienneté des salariés ; Pour un salaire de base dans les offices à 1800 euros nets par mois.
- Non au jour de carence ! Respect du droit à la carrière ! Non à l'augmentation de la CSG (arnaque sociale généralisée) !

Les menaces contre les fonctionnaires, contre les services publics concernent tous les salariés. Le gouvernement cherche à isoler, compartimenter les uns et les autres... pour en définitive TOUT remettre en cause. Il s'attaque aux fonctionnaires pour mieux privatiser les services publics. Il s'attaque au code du travail et aux conventions collectives pour renforcer les privatiseurs. C'est pourquoi, agents et salariés de l'Office, nous manifesterons pour le retrait des ordonnances contre le code du travail tout autant que pour la défense du statut des fonctionnaires.