

Interventions de la Secrétaire du CSE
Séminaire du 4 mai 2021 du Conseil d'administration d'ABH
Sur le développement d'AB Habitat
Hôtel MERCURE - La Défense

En introduction je me dois de vous informer de mon étonnement et satisfaction en recevant l'invitation à participer à ce séminaire, et découvrir que j'y intervenais au titre du CSE, alors que lors du dernier Conseil d'administration (CA) il n'en était pas question, même si nous avons interpellé les administrateurs sur le fait que dans une réflexion sur la stratégie de développement de la coopérative, les 2 représentantes élues du personnel, membres du conseil d'administration (malheureusement qu'à titre consultatif) en étaient écartés. Or, hier soir, alors que je m'étais organisée pour la journée après avoir reçu l'invitation, j'apprends d'un coup de téléphone de la Directrice des ressources humaines que je ne pourrai pas rester pour la suite du séminaire et qu'il me faudrait quitter la salle à la suite de mon intervention, prévue le matin à 10h15 juste après celle d'Emmanuelle COSSE, Présidente de l'union Sociale pour l'Habitat ! Cela démontre la considération que vous (administrateurs) avez des personnels et ses représentants !

Je voulais également vous informer des suites données à la mobilisation des personnels lors du dernier CA : nous n'avons toujours pas de calendrier de négociation de l'accord égalité professionnelle et le CSE est toujours imputé de l'enveloppe de 53 000€ destiné entre autres aux aides sociales telles que l'aide aux parents d'enfants handicapés, aux frais de garde d'enfants de moins de trois ans... Il me semble important de vous en faire part, car discuter de l'avenir de la coopérative passe aussi par l'établissement de valeurs quant à la gestion du personnel et de ses conditions de travail.

Cela étant dit, j'en viens au développement de notre organisme, le Président et Directeur général ont convié les élus du CSE à une réunion pour en discuter le 26 avril. L'exercice n'a pas été simple puisque nous ne partions de rien, sans support ni document mais les échanges ont été denses.

Nous avons rappelé les motivations qui ont accompagné la transformation de l'Office public en Coopérative privé. Tous ceux qui y étaient favorable à l'époque disaient que c'était pour garder la main mise sur notre organisme, préserver notre implantation sur notre territoire, ne pas écarter le centre de décision des locataires et usagers d'AB Habitat et maintenir une gestion de proximité, ... Nous rappelons que nous n'étions majoritairement ni favorable à la privatisation, ni à une fusion avec Val d'Oise Habitat ou autre organisme, contrairement à ce que certains tente de laisser croire, mais le Comité d'Entreprise avait proposé un Plan de sauvegarde qui préservait notre statut public et notre autonomie de décision et de gestion.

Aujourd'hui il est difficile de faire des prévisions sur l'avenir, Mme COSSE et le Président d'ABH disent eux-mêmes en être incapables, notamment sur l'évolution ou non du nombre de logements sociaux minimums que devront avoir les bailleurs : hier c'était 12 000, demain le CA d'ABH s'engage sur 15 000 logements mais sans vraiment avoir de projection sur ce que seront les directives gouvernementales. Actuellement la situation est chaotique et il va falloir

digérer tous ces regroupements qui ont déstabilisé les organismes et surtout ont éloigné les centres de décisions.

Par contre, unanimement, nous sommes d'accord pour dire qu'il faut absolument **anticiper pour ne pas subir** et cela passe avant tout par le fait qu'il nous faut réinvestir sur les 2 villes historiques. Cela implique qu'il n'y a pas d'autre choix que de travailler en bonne intelligence avec les villes et ses représentants et cela suppose, comme nous l'avons déjà souligné en 2015, que les Elus politiques « dépassent leurs querelles de chapelle ».

Des besoins il y en a au regard du nombre croissant de demandeurs de logement sur nos territoires, il est donc impératif de **développer l'offre de logements sociaux et de construire** des logements qui soient en adéquation avec les besoins de notre population.

Par ailleurs il y aurait besoin de **travailler avec les services sociaux, les services Préfectoraux sur d'autres besoins....**

Il y aurait nécessité de mieux sensibiliser les locataires mais aussi les 11 500 demandeurs de logements,....

Il y a de nombreux bailleurs sur le territoire et notamment sur Argenteuil, le **rachat de patrimoine sur les villes historiques** est une des alternatives de notre développement, mais pas à n'importe quel prix et dans n'importe quelles conditions, comme on l'a fait ces deux dernières années dans l'urgence et contraint par la Loi Elan. En effet, nous avons acquis chèrement des logements pour la plupart déjà financés, pas en très bon état et il y a besoin d'investir dans des réhabilitations qui n'ont pas été réalisées par les anciens bailleurs. Nous sommes même obligés d'engager en urgence des travaux coûteux au détriment de ceux programmés sur notre patrimoine. Si nous devons continuer notre développement avec ce type d'acquisitions qui, je le rappelle n'augmente pas l'offre de logements sociaux sur le territoire, Il faut absolument déterminer avant et déduire les travaux utiles et nécessaires du coût de l'achat, avoir un état socio-économique des locataires qui vivent sur les patrimoines que nous aurons à gérer et établir un budget d'équilibre de nos opérations. Ce dernier point, mais j'y reviendrais concerne toutes nos opérations !

Concernant le **projet ANRU Porte St-Germain / Berges de Seine** à Argenteuil : il y aurait nécessité d'agir pour faire en sorte que les constructions répondent aux besoins des habitants et des demandeurs de logements. Par ailleurs, il faut obtenir que le coût de la démolition du 33 Château soit compensé en un nombre de logements suffisants permettant d'équilibrer l'opération dont on ne connaît toujours pas le seuil d'équilibre ?

Concernant notre développement en termes d'activités :

Plusieurs pistes ont été discutées et il y a effectivement sur notre département des besoins réels **d'hébergements d'urgence**, pour les femmes battues, de **logements étudiants**, mais aussi de **résidences pour personnes en perte d'autonomie...** La question est de définir avec quel financement et surtout quelle ville serait intéressée ?

De plus, pourquoi choisirait-on AB Habitat pour le faire, plutôt qu'un autre organisme ?

Il nous faut également travailler activement sur le concept de **syndic solidaire**, c'était une des directives du Conseil d'administration et pour le moment nous n'avons guère avancé sur ce sujet.

Concernant notre développement en dehors du territoire historique :

Nous sentons bien que cette piste est privilégiée par le Président et qu'y compris le travail relationnel avec les villes d'Argenteuil et Bezons en est délaissé. Le Directeur général nous a rappelé que la coopérative a une compétence régionale : cela est déjà ce qu'on nous avait vendu lors de la transformation de l'OPIHLM en OPH et notre unique réalisation a été de vendre en 2014 notre patrimoine de Montigny, soit plus de 600 logements en très bon état, qui nous font défaut aujourd'hui ! Et les communes autres où nous nous implanterons demain ne financeront pas plus AB Habitat, que Montigny hier, surtout au regard des ponctions qui sont faites sur les collectivités locales.

Mais cela ne nous empêche pas de constituer un réseau afin d'étudier les possibilités, nous avons d'ailleurs posé la question si des contacts étaient pris avec les **villes environnantes car nous avons insisté sur le fait de conserver un territoire cohérent, pour continuer une gestion de proximité et ne pas éloigner les centres de décisions des locataires.**

Nous avons rappelé notre **attachement au Service Public, à la gestion de proximité....** Il faut prioriser l'entretien de notre patrimoine et la **qualité de service rendu** à nos locataires.

Quant à notre développement quel qu'il soit, **il faut des moyens humains et des compétences** que nous avons de moins en moins. Nous vous avons alerté à plusieurs reprises sur cette question, mais comment pouvons-nous réfléchir sur notre développement alors que les personnels et y compris les cadres dirigeants partent les uns après les autres. Il va vraiment falloir s'interroger sur cette fuite des salariés qui complique le quotidien et est vraiment inquiétante. On nous répond que des recrutements sont faits, mais il faudrait aussi travailler à conserver nos compétences et les salariés qui connaissent l'historique de notre organisme.

Il y a enfin la question des **moyens financiers** dont nous n'avons à ce jour toujours pas de visuel et c'est aussi une source importante d'inquiétude. Un CSE de présentation des comptes de résultat 2020 devait se tenir hier et a été repoussé au 10 mai (le CA étant programmé le 17 mai sur cette question) Or, aucun document ne nous/vous est parvenu à ce jour !!! Ni le CSE ni le CA n'ont globalement aucune visibilité sur la trésorerie d'AB H à l'heure d'aujourd'hui et les impacts financiers des acquisitions.

Voilà l'essentiel des éléments de l'intervention de la secrétaire du CSE, il aurait été également important d'aborder d'autres aspects sur l'avenir de notre organisme et pouvoir échanger avec les administrateurs malheureusement cela n'a pas été possible, le Président et le Directeur général ont une toute autre considération de ceux qui font fonctionner quotidiennement notre organisme et de leur représentants.

Il serait également important d'échanger sur la gouvernance, sa composition et son rôle au sein de notre organisme. Il faudrait enfin s'interroger sur la **composition du Conseil d'administration d'AB-HABITAT** et la légitimité des administrateurs, ainsi que de leur

attachement à notre organisme, de leur implication dans les luttes pour la défense du logement social. Cela implique de réfléchir au nombre et à la composition des collègues. Il y a nécessité à donner plus de poids aux premiers concernés que sont les locataires, usagers et les salariés. Ne serait-il pas souhaitable de remettre les composantes qui ont été écartées lors de la privatisation (CAF, représentants des organisations syndicales, la préfecture, UDAF....) ?

Le Conseil d'administration devrait rappeler, préciser les valeurs dont il se réfère et devraient guider ABH dans ses décisions et sa gestion.