



**INTERSYNDICALE CFDT – CGT – FORCE OUVRIÈRE
des PERSONNELS de VALLIS HABITAT – O.P.H. de Vaucluse**

Avignon, le 25 juillet 2022

Envoi par messagerie électronique

Mesdames, Messieurs les élus de Vaucluse
Mesdames, Messieurs les administrateurs de l'OPH

LETTRE OUVERTE

Mesdames, Messieurs,

Nous nous permettons de vous adresser cette lettre ouverte relative au projet de fusion/absorption de l'OPH VALLIS HABITAT par la SCIC GRAND DELTA HABITAT.

Il nous semble important de revenir à la genèse de ce projet de fusion/absorption pour le moins très surprenant mené dans la précipitation, nous l'avons déjà dit, avec le transfert du patrimoine Public estimé à plus d'un milliard d'euro en valeur vénale au profit d'une entreprise Privée. Sans compter la valeur de la fresque présente dans la salle du Conseil d'Administration de l'office ; valeur estimée pour assurance à 100 000 € en 2012.

Pour en justifier, Madame la Présidente du Conseil Départemental de Vaucluse argumente dans la presse et a fait parvenir un courrier à l'ensemble du personnel de VALLIS HABITAT en date du 17 juin 2022, par lequel elle explique vouloir anticiper une loi « ELAN 2 » et ses conséquences en matière de seuil de logements afin de pérenniser la présence d'un opérateur du logement social vauclusien et ainsi son ancrage local.

Alors pourquoi cette fusion/absorption et cette précipitation ?

Nous vous proposons ci-après, certains contre-arguments et autres éléments probants qui mettent en avant la dangerosité de ce projet s'il devait aboutir.

- **« Une nouvelle loi ELAN qui augmenterait le nombre de logements nécessaires pour rester indépendant » :**

Cet argument ne tient pas car de l'indépendance de qui parle-t-on si l'Office Public disparaît ?

En votre qualité d' élu, vous savez, comme nous aujourd'hui, qu' aucune loi « ELAN 2 » n' est en préparation. D' ailleurs la presse s' était faite l' écho en mai dernier des propos du Directeur de la DHUP qui gère le logement social, en réponse au Président de la Fédération des OPH sur ce sujet : « *Du point de vue de l' administration, ce n' est sans doute pas un enjeu à court terme, voire pas un enjeu du tout.* » Fin de citation.

Et si le gouvernement changeait d' avis ?

L' office pourrait/devrait travailler en effet à son rapprochement avec d' autres opérateurs (OPH, SEM, ...) de la région et/ou du bassin d' emplois pour préparer l' avenir comme on dit.

Une entité, bien réelle existe depuis la loi « ELAN » de 2018 : la Société de Coordination (SC ou SAC). Elle permettrait aux élus que vous êtes d' agir sur l' ensemble du territoire vauclusien en matière de politique d' aménagement du territoire et de développement de logements sociaux justement.

Dans une coopérative sous forme de SCIC, les élus de Vaucluse ne disposeront plus de la majorité au conseil d' administration et de ce fait ne pourront plus agir sur le territoire puisque les administrateurs de Vallis HABITAT ne pourront plus siéger (seuls 3 administrateurs du Département sur 27 actuellement seront admis dans le conseil d' administration de GDH).

La création d' une SC sous forme d' une société anonyme ou d' une société coopérative à capital variable, ne consiste pas seulement, contrairement à ce qui semble être mis en avant par la Présidente, en la seule mutualisation du Directeur Général et des directeurs financiers et techniques. La Loi a défini précisément les compétences, les obligations et les prérogatives de la SC ; ce qui permettrait à l' OPH de pallier les éventuelles évolutions de seuil et aux élus de ne pas perdre leur pouvoir d' indépendance dans la gestion de leur organisme.

Si l' on regarde l' ensemble des dispositions sous l' angle financier, trois points importants ont évolué sur l' approche financière des membres de la SC depuis ladite création :

- La soutenabilité financière, élément structurant dans le pilotage financier ;
- La société et ses membres peuvent réaliser entre eux des opérations financières ;
- La présentation d' informations financières « combinées » ...

Afin de faciliter une gestion financière mutualisée, la Loi autorise, sous certaines conditions, les flux financiers (avances en compte courant, prêts participatifs, crédits, etc..) entre la société et ses membres. Un levier important dans la coordination mais aussi un changement de prisme dans la gestion financière des organismes. Enfin la loi a prévu la présentation d' informations comptables et financières « combinées » de l' ensemble des membres, certifiées par les commissaires aux comptes de la SC.

D' ailleurs, pour votre information, GRAND DELTA HABITAT a créé une SC fin 2021 avec différents opérateurs. Pourquoi Vallis HABITAT ne pourrait pas en faire de même, voire l' intégrer ? Dès lors, le Département ferait d' une pierre deux coups : il garderait la totale maîtrise de l' OPH tout en ayant un droit de regard sur les autres membres de la société de coordination la composant.

- **« Un office ne pouvant pas assumer la rénovation et l' entretien de son patrimoine » ?**

Cet argument ne tient pas non plus et comme le dit le vieil adage : « Si tu veux tuer ton chien, dis qu' il a la rage » car :

Tant les travaux de la Fédération Nationale des OPH chargée de l' analyse financière de tous les Offices que ceux du Cabinet SYNDEX, cabinet d' expertise mandaté par la CSE de VH dans le cadre de la consultation sur ce projet important, montrent que l' Office a la capacité de mener à bien son plan d' entretien ainsi que son programme de rénovation urbaine car disposant d' une confortable capacité d' emprunts.

Il s' avère que l' OPH maintient son résultat depuis 3 ans et l' a même amélioré en 2021, malgré la situation sanitaire, en retrouvant quasiment celui de 2019 (avant COVID). Etant rappelé qu' un OPH n' a pas de but lucratif.

L'article R423-9 du Code de la Construction et de l'Habitation stipule que : « Lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les offices publics de l'habitat qui disposent d'un patrimoine locatif calculent un ratio correspondant à l'autofinancement net tel que défini à l'article R. 423-1-4, rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport d'activité prévu aux articles R. 423-24 et R. 423-28. Un arrêté conjoint des ministres chargés du logement, du budget, des finances et des collectivités territoriales précise le mode de calcul de ce ratio et fixe des taux de référence exprimés en pourcentage.

Lorsque, au titre d'un exercice donné, le ratio mentionné au premier alinéa est inférieur à l'un des taux de référence précités, le Directeur Général rend compte de cette situation et propose, s'il y a lieu, des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'office de manière pérenne. Les mesures proposées sont intégrées dans le rapport d'activité précité et font l'objet d'une délibération spécifique du Conseil d'Administration.

Il en va de même lorsque la moyenne sur trois années consécutives du ratio mentionné au premier alinéa est inférieure à l'un des taux de référence fixés par l'arrêté précité. »

Sur les 3 derniers exercices, le rapport entre l'autofinancement et les produits d'activité (y compris produits financiers) de VALLIS HABITAT se présente comme suit :

	2019	2020	2021
Autofinancement hlm	7 338	5 831	7 017
Produit des activités	64686	63972	65699
Ratio autofinancement	11,34%	9,12%	10,68%

Ainsi, sauf erreur de notre part, le Directeur Général de l'Office n'a jamais tiré la sonnette d'alarme sur une éventuelle situation financière délicate et l'OPH se maintient à un taux d'autofinancement bien supérieur aux taux de référence fixés par l'arrêté susmentionné et n'est d'ailleurs pas entré en procédure CGLLS.

NB : la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) est historiquement chargée de garantir les prêts réglementés accordés par la Caisse des Dépôts en l'absence de garantie des collectivités locales, de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et de contribuer, si besoin, à leur rétablissement financier. Cette dernière a pour mission de garantir les emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)/Banque des territoires (BdT), sur les fonds d'épargne, aux opérateurs de logement social pour leurs opérations de construction, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation de leur parc de logements locatifs sociaux.

- **« la fusion pour créer un outil plus puissant au service du Vaucluse » ?**

Si le projet est ambitieux et ne peut être que salué, la méthode employée avec ce projet de fusion/absorption représente un pari très risqué !

Alors qu'aujourd'hui l'OPH appartient au Département, demain si ce projet qui consiste à sa disparition pure et simple devait se concrétiser, le Département ne serait plus qu'un actionnaire minoritaire de la SCIC GDH.

Et si à l'avenir la SCIC GDH venait également à disparaître ? Le Vaucluse n'aurait alors plus d'opérateur du tout !

A ce stade, il nous semble important de vous décrire l'implantation de VALLIS HABITAT et celle de GRAND DELTA HABITAT sur le département de Vaucluse :

- VALLIS HABITAT est implanté sur 83 communes avec + de 16 800 lgts (y compris communes du Grand Avignon) et GDH sur 58 communes de Vaucluse, (les mêmes que l'OPH à l'exception de 2 ou 3) avec 13 288 lgts. Qui est donc le bailleur le plus implanté dans le Vaucluse ?
- De surcroît, VALLIS HABITAT a su construire de très petites opérations sur les plus petites communes de Vaucluse, essence même de sa mission ;

- Par contre GDH renforce sa présence sur la côte d'azur avec l'ouverture d'une agence à Nice et programme la construction de 715 lgts sur la côte d'Azur et l'arrière-pays. (Cf. TPBM du 8 mars 2022). Cette fusion va-t-elle permettre ce développement ?
- Alors que VALLIS HABITAT sur le seul département de Vaucluse a : 493 lgts en offre nouvelle actés, 838 lgts prévus et actés en reconstitution d'offres suite démolition, 267 lgts en foyer prévus en réhabilitation et en acquisition amélioration, 1582 lgts actés en réhabilitation hors ANRU, 3088 lgts prévus en ANRU.

GDH semble promettre « Monts et Merveilles » au Vaucluse ! Toutefois, il semble intéressant d'y regarder à deux fois comme on dit et là, les réalités chiffrées pourraient faire douter de la véracité de ces promesses. Ainsi, d'après les éléments que nous avons pu obtenir (presse et autres) et sauf erreur, en 2020, GDH indique avoir :

- Produit 450 logements : c'est vrai. Mais seulement 116 dans le Vaucluse, 109 dans le Var, 104 dans les Alpes Maritimes, 64 dans le Gard et 57 dans les Bouches-du-Rhône ; donc 334 ailleurs que dans le Vaucluse.
- Racheté 105 logements mais seulement 16 dans le Vaucluse, les autres dans les départements déjà cités.
- A en programmation en accession sociale en bail réel solidaire : 102 logements prévus mais aucun dans le Vaucluse !

En revanche, toutes les ventes en bloc de logements HLM ont eu lieu dans le Vaucluse ...

On peut donc, et nous nous interrogeons, GDH voudrait-il utiliser l'argent des loyers des locataires de VALLIS HABITAT pour investir là où le marché immobilier est plus rentable ?

Alors, est-ce que GRAND DELTA HABITAT est le meilleur partenaire possible pour notre Département en matière de logement sociaux ? Pourquoi une fusion/absorption et pourquoi pas une SC ? Où sont les études comparatives ?

Ne vous méprenez pas sur la teneur de nos propos, nul doute que les 2 opérateurs VALLIS HABITAT et GRAND DELTA HABITAT sont complémentaires sur le territoire Vauclusien et il nous semble que tous les éléments mis en avant ci-dessus, sont propices ; ils renforcent et pérennisent une nouvelle relation à écrire dans le cadre d'une Société de Coordination éventuelle, quelle que soit sa nature juridique, sans pour autant faire disparaître notre bien commun, le premier et seul bailleur Public Vauclusien : notre OPH !

Nous regrettons toutefois et dénonçons que les décideurs de ce projet et la Direction Générale de l'OPH n'ait présenté qu'une seule solution au personnel et à leurs représentants ; mais également aux administrateurs et aux élus que vous êtes, sans aucune étude comparative pourtant indispensable à tout projet de cette nature.

Le Département de Vaucluse dispose d'un organisme d'HLM, son OPH, pour mettre en œuvre avec l'ensemble des collectivités une politique d'aménagement du territoire et apporter une réponse aux politiques locales de l'habitat et aux citoyens. Quelle est la politique de logement social mise en place au sein du Département de Vaucluse ?

Nous l'avons vu, VALLIS HABITAT peut absorber le NPNRU et la remise à niveau de son patrimoine. Ses marges financières, rétablies lors des 6 dernières années sous la houlette de son ancien Président, pourraient même être amplifiées par le Conseil Départemental pour pallier le retard d'entretien de plusieurs groupes immobiliers importants et les nouvelles obligations en matière d'isolation des logements.

Ainsi, le Département, à l'instar de ce qu'ont déjà fait près d'une vingtaine de collectivités de rattachement d'offices, pourrait acquérir des titres participatifs émis par l'OPH.

Ces titres considérés pour l'office comme des fonds propres lui permettront d'accélérer ses réhabilitations ou autres investissements. Pour la collectivité du Département ce ne serait pas une

dépense de fonctionnement puisqu'il ne s'agit pas d'une subvention mais d'un placement rémunéré, certes faiblement (mais c'est mieux que 0 % à France Trésor), qui ne pèsera donc pas sur ses charges tout en conservant son office en plein pouvoir pour participer à l'aménagement du Vaucluse et rien que du Vaucluse.

En notre qualité de responsables syndicaux, nous nous devons également d'attirer votre attention sur la situation des personnels de VALLIS HABITAT.

Comme vous le savez, ceux-ci ont déjà vécus 2 transformations importantes : Transfert de l'OPH de la Ville d'Avignon à la Communauté d'agglomération du GRAND AVIGNON, devenu ainsi l'OPH GRAND AVIGNON Résidences en 2015 et fusion avec l'OPH MISTRAL HABITAT au 1^{er} janvier 2019.

L'expertise pour projet important mandatée par le CSE au Cabinet SYNDEX, en mai dernier, a mis en exergue, une nouvelle fois, les troubles psychosociaux avérés qui ont fait l'objet de 2 alertes sérieuses, par ledit Cabinet et le médecin de la Santé au Travail, lors du CSE du 11/07 courant.

Il est important de souligner que le projet présenté ne fait pas apparaître les mesures d'impacts de ce projet de fusion, notamment en matière de RPS. Ce projet ne manquant pas de plonger encore plus les personnels dans un climat anxieux d'où le vote motivé émis par le CSE, (voir plus bas).

Et les garanties données par la Présidente du Département dans son courrier aux salarié(e)s ne sauraient être suffisantes et satisfaisantes et ne rassurent en rien les personnels, nous nous en expliquons :

Pour l'ensemble des salariés de l'OPH, aucune organisation cible ne nous a été communiquée afin de rassurer de la place de chacun dans la SCIC fusionnée. Aucun accord de transition n'a été proposé à ce jour pour anticiper l'harmonisation des accords d'entreprises existant dans les 2 structures alors que suite à la fusion des branches, la fusion des 2 Conventions Collectives Nationales (OPH/COOP) ne devrait intervenir que d'ici fin 2023 ; ce qui ajoute aux inquiétudes légitimes.

De surcroît, les 158 agents relevant du statut de la Fonction Publique Territoriale ainsi que les agents sous contrat de droit public (cotisant à l'IRCANTEC car recrutés avant le 1^{er}/01/2017) présents au sein de l'OPH semblent être traités avec une certaine forme de mépris dans ce projet de fusion puisqu'aucune étude concertée avec les collectivités de Vaucluse ne semble avoir été réalisée pour leur permettre de poursuivre et terminer leur carrière au sein d'une collectivité ; à l'instar de ce qui s'est passé lors de la fusion de l'OPH d'Argenteuil/Bezon par la SCIC (seul cas comparable à ce jour).

Ainsi, les agents de VALLIS HABITAT n'auraient pas d'autres choix que de demander leur détachement (dans tous les cas sur un CDI) à GDH ? Car il n'est pas tout à fait exact de dire qu'ils resteront fonctionnaires, c'est un CDI qui leur sera proposé par GDH car une SCIC ne peut pas intégrer des fonctionnaires et au mieux, ils pourront faire le choix de conserver « la double carrière ». C'est donc un emploi privé sur un CDI ; ce qui ne fait pas sens pour eux !

Concernant leur maintien en emploi et leur niveau de rémunération, il n'est pas tout à fait exact, voire faux de dire également qu'ils seraient garantis. En effet, à défaut d'accepter un CDI à GDH, le Conseil Départemental a précisé que les fonctionnaires se verront mis à disposition du CDG 84 avec pour seul revenu leur traitement indiciaire.

Dès lors, c'est une perte sèche d'environ 40 % (en moyenne) de leurs revenus actuels car ils perdront tous leurs avantages acquis par leur ancienneté et ceux collectivement acquis au fil des ans dans le cadre du dialogue social. La réalité étant que le point d'indice ayant été gelé pendant de si nombreuses années, leurs avantages collectivement acquis représentent donc aujourd'hui cette proportion de leur rémunération.

De surcroît, le Conseil Départemental devenant obligatoirement leur collectivité d'affiliation, celui-ci ne semble pas avoir anticipé cette possibilité et ne semble pas disposé à les intégrer dans ses services ; ce qui rajoute à l'état anxieux généré par ce projet et dans tous les cas fait montre d'un manque d'humanisme, voire d'une forme de mépris envers les serviteurs de la République !

Pire, en fonction de leur nombre, les collectivités de Vaucluse seront-elles en capacité de proposer autant de postes que nécessaires afin d'intégrer l'ensemble des agents publics ? Dans la négative, les fonctionnaires perdront également 10 % de leur rémunération chaque année... Ce sera donc la triple peine pour les agents : plus d'office, plus de poste et une baisse drastique de leur niveau de rémunération et ainsi de leur pouvoir d'achat !

Voilà le sort qui est réservé aux agents dans les faits !

Ce projet est intolérable et inacceptable !

En résumé :

Aujourd'hui, c'est le Département qui contrôle l'Office ; demain ce sera GDH !

Aujourd'hui, c'est le Département qui peut fixer la feuille de route de l'Office au bénéfice exclusif des collectivités et ainsi des habitants du Vaucluse ; demain ce sera GDH !

Nouvelle loi ELAN ? Ce n'est pas prévu !

Office en difficulté « financière » ou dans l'incapacité de remplir ses missions ? Ce n'est pas la réalité que montrent les chiffres !

Un grand et bel outil pour le Vaucluse ? Jusqu'à quand ? Ou est-ce pour d'autres territoires ?

Aussi, au vu de tous les éléments mis en avant dans ce courrier, il nous semble que ce projet doit être revu pour la mise en place d'une autre forme de partenariat éventuel pour l'OPH qui garantira la pérennisation :

- Du seul vrai opérateur public du logement social en Vaucluse et ainsi la garantie de son ancrage local ;
- D'une vraie politique d'aménagement du territoire et la mise en œuvre des politiques publiques que vous déciderez ;
- Du maintien des loyers pour les 16 900 foyers du parc de l'OPH ;
- Du maintien des 305 emplois des salariés et fonctionnaires de Vallis HABITAT ;

Aidez-nous à convaincre Madame la Présidente du Conseil Départemental de Vaucluse qu'elle fait fausse route pour le Vaucluse et qu'il faut conserver l'outil Public Départemental du logement social dans l'intérêt des collectivités locales, de celui des habitants de Vaucluse ainsi que pour le maintien des emplois de ses 305 salariés et fonctionnaires (305 familles vaclusiennes) et de leur pouvoir d'achat !

Enfin, nous tenons à vous informer que, contrairement à ce qui se dit dans la presse locale, le CSE de l'OPH a rendu **un avis défavorable motivé** à ce projet de fusion lors de sa séance du 11/07 courant. Vous le trouverez ci-joint, pour votre parfaite information.

Le Conseil d'Administration doit se réunir début septembre (le 6, restant à confirmer) afin de se prononcer sur ce projet de fusion.

Nous ne comprenons pas le fondement et les motivations réelles et sérieuses de ce projet de fusion/absorption qui va entraîner la disparition de l'Office Public de l'Habitat de Vaucluse qui doit fêter ses 100 ans en 2023.

D'un point de vue économique et sociétal, les crises que nous connaissons : crise du logement, crise sanitaire, guerre en Ukraine et aujourd'hui l'inflation galopante, sensibilisent et vont plonger nombre de citoyens dans une grande précarité ; ce qui ne manquera pas d'impacter les Vaclusiens qui comme vous le savez habitent déjà le 5^{ème} département le plus pauvre de France (source INSEE).


Vous l'aurez compris, il y a urgence sociale, après il sera trop tard ! Il en va de votre responsabilité.

Dès lors, nous vous demandons de bien vouloir recevoir l'intersyndicale CFDT, CGT et FO ainsi que la Secrétaire du CSE, représentante du personnel et membre du CA de VALLIS HABITAT avec voix consultative pour en discuter et vous apporter des éléments tangibles sur ce projet de fusion. Nous nous tenons donc à votre disposition.

Nous vous remercions une nouvelle fois de votre attention et de l'intérêt porté à VALLIS HABITAT, à ses locataires ainsi qu'à ses personnels.

Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, en l'assurance de notre considération distinguée.

Pour la **CFDT**
La déléguée syndicale


Mme Christine PELEGRIN
06 10 97 30 64

Pour la **CGT**
La représentante syndicale


Mme Tedjinia-Teddy LOUAFIA
06 03 39 93 66

Pour **FORCE OUVRIÈRE**
La déléguée syndicale


Mme Laurence FALICON-GENDREAU
06 42 20 55 32

Copie à :

- L'ensemble du personnel de VALLIS HABITAT – OPH de Vaucluse
- Monsieur le Préfet de Vaucluse
- Monsieur le Directeur de la DREETS de Vaucluse
- Les Services de Santé au Travail
- Monsieur le Président de la Fédération des OPH
- Les Instances des organisations syndicales signataires.



RÉUNION EXCEPTIONNELLE

Du Lundi 11 juillet 2022

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL

Point 2 - Consultation du CSE sur le projet de fusion

I – RAPPEL DU CONTEXTE / CADRE ET PROCÉDURE

VALLIS HABITAT, Office Public de l'Habitat du Département de Vaucluse, né de la fusion de l'OPH MISTRAL HABITAT (ex. OPDHLM) et l'OPH de la Communauté d'Agglomération du GRAND AVIGNON, GRAND AVIGNON Résidences (lui-même ex. OPHLM de la Ville d'Avignon jusqu'en 2015).

VALLIS HABITAT est l'opérateur Public historique du logement social dans le département (créé en 1923).

Il est le 1^{er} bailleur social du département (le Vaucluse se positionnant à la 5^{ème} place des départements les plus pauvre de France) ; il gère près de 17 000 logements (logements et structures collectives) soit + de 46 % du patrimoine HLM en Vaucluse et logent ainsi + de 37 000 locataires.

Il compte aujourd'hui +/- 305 salariés dont la moitié est âgée de plus de 50 ans. On compte parmi eux 147 salariés privés et 158 agents relevant du statut de la Fonction Publique Territoriale qui ont la plus forte ancienneté puisque tous ont été recrutés avant la transformation des OPHLM en OPH intervenue par l'ordonnance du 1^{er} février 2007.

I-1. – PROCÉDURE

- ▶ Le 05/05/2022, la Direction de VALLIS HABITAT convoquait les délégués et représentants syndicaux ainsi que les, secrétaire et secrétaire adjoint du CSE pour les informer de la « décision prise » de mettre en place un projet de fusion /absorption de l'Office Public de l'Habitat, VALLIS HABITAT, par la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), Grand Delta Habitat.
- ▶ Le 10 mai 2022, le CSE est convoqué à une réunion extraordinaire le 12/05/2022, lors de laquelle le projet de fusion est présenté dans le cadre d'un processus d'information-consultation. Pour toute présentation du projet, une note de 4 pages est annexée à la convocation.
- ▶ Dès le 12 mai, les représentants du personnel au CSE de VALLIS HABITAT ont exprimé leurs plus grandes réserves et inquiétudes quant aux effets de ce projet sur les conditions de travail en

matière de risques psychosociaux notamment, ainsi que sur les conditions de déploiement de cette fusion. Ils déposeront en séance, un 1^{er} courrier de demande de documents.

- ▶ Considérant qu'il s'agit d'un projet important modifiant les conditions de travail, au sens de l'article L.4614-12 du Code du travail, les représentants du personnel du CSE ont décidé de recourir, dans le cadre des articles L.2312-8 alinéa 4 et L.2315-94 du Code du travail, à une expertise afin de les éclairer sur les conséquences du projet sur les conditions de travail, la santé et la sécurité du personnel.
- ▶ À cet effet, le CSE a désigné le cabinet SYNDEX, organisme expert certifié dans les domaines « organisation du travail, environnement de travail, et égalité professionnelle ».
- ▶ D'autres réunions du CSE se tiendront les 19/05/2022, 17 juin 2022 et 1^{er} juillet 2022.
- ▶ Le 21 juin, le CSE adressera un 2^{ème} courrier de demande de documents non transmis à cette date.

I.2 – MOTIVATIONS / OBJECTIFS DU PROJET PRÉSENTÉ

Les objectifs avancés :

- ▶ Maintenir la présence d'un opérateur majeur du logement social et son ancrage local dans le département du Vaucluse :
 - Des justifications qui semblent répondre pour partie à des exigences politiques :
 - de renforcement des capacités du territoire à poursuivre ses investissements en termes de construction, de réhabilitation et de gestion locative tout en garantissant un ancrage local,
 - une gestion de proximité et une réponse pérenne et efficace aux besoins des territoires vauclusiens.
 - Des synergies qui pourraient permettre :
 - de déployer de nouveaux services sur ce territoire en faveur du parcours résidentiel,
 - d'accentuer les forces de leurs équipes et démultiplier les moyens, et d'accélérer les process de construction, de réhabilitation, d'aménagement et de vente en accession.
- ▶ Anticiper des évolutions réglementaires :
 - La présentation réalisée auprès des managers, en l'occurrence plus détaillée que la note initiale d'information du CSE ajoute les évolutions réglementaires et l'enjeu de leur anticipation comme un autre déterminant de la fusion.
- ▶ Pallier les inquiétudes des dirigeants sur la capacité financière de l'OPH à assumer ses engagements et ses missions auprès des collectivités et de ses locataires :
 - « L'organisme fusionné disposerait ainsi de la stabilité financière et de la bonne santé financière de GDH, lui permettant de faire face à son ambition patrimoniale », pour autant, la situation financière de VALLIS HABITAT n'appelle pas d'inquiétude particulière à court terme selon les projections Visial à 10 ans.

II – CONSTATS À LA LECTURE DU PROJET ET POINTS DE VIGILANCE

- ▶ Ce projet est mené au pas de course sans implication des Directions opérationnelles de Vallis Habitat dans la phase préparatoire et peu de visibilité sur les attendus et les conséquences de cette fusion.
- ▶ L'organisation cible n'est pas construite et nous craignons des risques pour les salariés demain, qui devront s'adapter à une organisation qui n'aura pas été réfléchi en amont. Le Cabinet Syndex n'a pas pu dans ces conditions évaluer les réels impacts du projet sur les conditions de travail futures.
- ▶ La direction n'a pas pris la peine d'évaluer les risques, notamment psychosociaux, qui pourrait résulter de son projet de fusion (le document projet ne contient pas d'étude d'impact sur les conséquences du projet sur les conditions de travail), or il s'agit là d'une obligation de l'employeur.

Concernant les conditions de travail futures, nous nous interrogeons sur plusieurs points, qui restent sans réponses, aujourd'hui :

- ▶ Quelle serait l'organisation fonctionnelle « cible » post-fusion (rattachement des services et responsable hiérarchique, impact sur les collectifs de travail, identification des postes vacants, en doublon et en création, métiers en tension et en décroissance...) ?
- ▶ Qu'en sera-t-il de la valorisation des parcours professionnels des salariés et de la reconnaissance des compétences acquises au cours des années ?
- ▶ Plus encore, comment et sur quels critères seront valorisées leurs compétences et trajectoires professionnelles au sein du système de gestion des emplois, des parcours professionnels de GDH ?
- ▶ Quelles seraient les effets de cette fusion sur le contenu des métiers, les méthodes de travail, les compétences nécessaires et les mesures pour les atteindre (recrutement, formation...) et la charge de travail (puisque'une partie du patrimoine serait sur un territoire commun comment le travail sera-t-il réparti) ?
- ▶ Quelles seraient les conséquences de cette fusion sur l'implantation géographique des agences et des sièges et donc sur les conditions de travail des salariés (certaines agences seraient sur un même territoire, certaines en location d'autres non, 3 sièges co-existeraient) ?
- ▶ Quels seraient les outils conservés dans l'entité fusionnée notamment du point de vue de la gestion financière et RH ? De manière générale pour quel système d'information ?

Concernant les agents qui relèvent de la Fonction Publique Territoriale et qui représentent près de la moitié des salariés de Vallis Habitat, nous nous interrogeons sur les garanties que le Département du Vaucluse est prêt à apporter sur le devenir des fonctionnaires au-delà de la première période des 5 années de détachement.

- Quelles garanties le Département du Vaucluse est-il prêt à apporter sur le devenir des fonctionnaires qui ne souhaiteront pas intégrer GDH.

Au-delà de l'incidence du projet de fusion sur les conditions de travail nous ne savons pas pour l'heure :

- ▶ Quel est le coût budgété du projet en lui-même (coût induit par la mise en place d'une direction dédiée dont la composition est inconnue, honoraires, perte de productivité et appui extérieur...)?
- ▶ Quelles seraient les économies directes et indirectes attendues après cette fusion (économie d'échelle, loyers, honoraires...)?

Nous retenons que le Cabinet Syndex et le médecin du travail en séance relèvent une situation préoccupante, des salariés et agents en situation de mal-être, situation qui perdurent depuis la dernière fusion de 2019 et qui s'amplifient depuis l'annonce du projet de fusion. Nous nous interrogeons sur les raisons pour lesquelles la direction n'a pas mis en place des mesures de prévention des risques psychosociaux malgré les alertes de la Médecine du travail, de l'Inspection du travail et des représentants du personnel au cours de ces dernières années.

Le personnel s'inquiète fortement des conséquences de cette fusion sur les conditions de travail futures et nous, représentants du personnel, demandons à la direction de prendre en compte le constat qui est fait et espérons qu'elle prendra la mesure des difficultés que vit le personnel aujourd'hui.

Les préconisations du rapport Syndex, sont selon nous une base de travail pertinente et demandons dès aujourd'hui à la direction de prendre des engagements sur la mise en place des préconisations.

III - DEMANDES DU CSE

Fort de l'ensemble des points évoqués ci-avant,

- Le CSE demande aux administrateurs :
 - D'exiger que leur soit présentée une étude préalable à toutes les possibilités de rapprochement avec une ou d'autres structures de logement social ;
 - D'exiger que leur soit présentée, l'étude préalable à toute opération de fusion d'entreprise
 - De reporter leur décision tant que toutes les réponses aux questions posées n'auront pas été données.

IV - CONCLUSION DES MEMBRES DU CSE

Les membres du CSE ne peuvent à ce jour rendre UN AVIS ECLAIRÉ sur ce projet de fusion/absorption mené au pas de course sans implication des directions opérationnelles de VALLIS HABITAT dans la phase préparatoire et au regard du peu de visibilité et de transparence sur les attendus et les conséquences de cette fusion.

Les membres du CSE