

DISSOLUTION DES EPLF

Le million de logements sérieusement compromis

Plus de 50 000 logements en cours de réalisation par les EPLF inscrits dans le cadre du programme d'un million de logements risquent de ne jamais être habités par leurs bénéficiaires. Le déficit accusé par les EPLF s'élève à 35 milliards de dinars. Le coût social de la dissolution de ces entités est colossal. Il est traduit par la perte de 2 500 emplois directs et près de 100 000 emplois par le truchement de la sous-traitance. La CNEP-Banque ainsi que l'ingérence des pouvoirs publics seraient derrière la débâcle que connaît le groupe.

Situation kafkaïenne que celle que vivent actuellement les 19 EPLF (Entreprises de promotion du logement familial) dont la dissolution peut intervenir après le mois de ramadan, au plus tard à la fin de cette année. Un rapport remis le 3 septembre en cours par la Fédération de l'habitat et de l'urbanisme affiliée à l'UGTA sur «la situation des collectifs des travailleurs des EPLF», dont nous détenons une copie en exclusivité, énumère avec force détails les déboires de ces entreprises.

Celles-ci sont appelées à être dissoutes à la faveur d'une instruction donnée au début du mois dernier par le ministère de l'Industrie et la Promotion des investissements (MIPI) aux SGP régionales à l'effet «de préparer les EPLF à une nouvelle restructuration». Il est notifié aux P-dg de «surseoir à l'établissement de tout document : décision, acte portant sur l'affectation, la réservation et la cession de logements et locaux commerciaux ou autres équipements détenus ou en cours de réalisation. En général, geler toute forme de document susceptible d'être utilisé pour matérialiser les transactions. Surseoir à toute transaction sur le patrimoine de l'entreprise, notamment les biens immeubles, les équipements et terrains à bâtir. Surseoir à tout nouveau engagement d'investissement quelle qu'en soit la nature».

Le document élaboré par l'UGTA précise qu'«en l'état actuel, la situation est tendue à l'extrême. Ce secteur qui prête à être carrément paralysé a créé plus de 2 500 emplois directs et près de 100 000 emplois par le truchement de la sous-traitance». Le collectif des travailleurs exprime vivement «ses profondes inquiétudes quant au devenir de nos entreprises respectives face à la décision des pouvoirs publics de dissoudre nos entités. Celle-ci est d'autant plus forte quand elle se matérialise par un certain nombre d'instructions gelant les activités de l'EPLF, principalement celles relatives à la commercialisation, seule source de financement, et le blocage du lancement de nouvelles opérations».

Plaidoyer en faveur de la sauvegarde des EPLF

Sous l'intitulé «les réalisations, les acquis des EPLF et les difficultés rencontrées», les représentants des travailleurs se défendent de faire obstacle au programme du président de la

République et indiquent qu'au contraire la dissolution mettrait en péril son exécution. Ils s'estiment par rapport aux autres organismes exerçant dans le secteur du bâtiment «lésés et marginalisés», notent-ils et d'enchaîner que «depuis la création des EPLF en 1985, celles-ci ont réalisé un programme de logements très important» et que «actuellement, plus de 50 000 logements sont en cours de réalisation sans aucune aide financière des pouvoirs publics. Les EPLF ne bénéficient d'aucun privilège fiscal ou parafiscal, contrairement aux promoteurs privés nationaux et étrangers surtout».

Les rédacteurs du rapport affirment que «les EPLF sont soumises à tous les blocages et émissions d'ATD par la CNEP qui ne veut pas reconnaître les positions légitimes et légales des EPLF quant au calcul des intérêts intercalaires. Pour obtenir un permis de construire, les délais sont en moyenne de trois à quatre ans quand il s'agit des projets de l'EPLF, alors que pour les autres promoteurs les délais sont de un à six mois !»

Le document ajoute que «dans le souci d'améliorer la gestion des opérations de promotion immobilière, une multitude d'actions de formation ont été engagées (technique, financière, administrative) ainsi que le pilotage de maîtrise d'ouvrages. Un guide a été réalisé en complément d'un capital expérience acquis depuis l'époque de la Compagnie immobilière algérienne (CIP)».

Les rédacteurs du rapport précisent que «les EPLF ont réalisé d'énormes programmes sans aucune assistance ni contribution, dans des conditions sécuritaires, sociales, économiques extrêmement difficiles». Les contestataires révèlent que «un milliard de dinars est versé annuellement aux services fiscaux». Pour eux, «les EPLF ont adhéré avec conviction au programme des logements sociaux-participatifs (LSP)». Concernant le déficit accusé par les EPLF et qui s'élève à 35 milliards de dinars, ils soutiennent qu'il est le «résultat de méventes de logements situés dans des zones isolées réalisés sur décision des pouvoirs publics dans les années 1980 et 1990 lorsque les EPLF avaient un statut d'entreprises locales». Mais il est dû également «à la difficulté d'accès au foncier et à l'obtention du permis de construire, au financement, aux ingérences des pouvoirs publics,

aux réquisitions de logements par l'Etat (séisme de Boumerdès, inondations et autres sinistres) et qui ne sont toujours pas payés, à la baisse d'activité due à la tragédie nationale et surtout au conflit avec la CNEP».

Les protestataires s'interrogent sur la politique de deux poids deux mesures pratiquée par le gouvernement. «Pourquoi, se demandent-ils, la dette des OPGI, dont le montant s'élève à 276 milliards de dinars, a été effacée par le Trésor public alors que celle des EPLF (35 milliards de dinars) n'a pas été prise en charge alors que son annulation était prévue dans la loi de finances pour 2008 ?»

Conflit Cnep/EPLF

Les créances détenues auprès de la Cnep constituent le nœud gordien de la situation dans laquelle se débattent les EPLF. Un conflit est né suite à la non-perception de ces créances par la banque, «qui détient le monopole du financement de la promotion immobilière». Le bras de fer entre les deux entités va dégénérer en un blocage, par la Cnep, des financements des programmes de logements dont la réalisation incombe aux EPLF. Ces dernières ont été contraintes de s'autofinancer à travers des montages dont l'essentiel est puisé dans l'apport des clients. Plusieurs correspondances, restées lettre morte, ont été adressées au ministère de l'Habitat, au chef du gouvernement, au président de la République, au patron de la Centrale syndicale afin d'intervenir pour contribuer au règlement du différend entre les EPLF et la Cnep autour de la dette et le déblocage de nouveaux crédits. Allant jusqu'à implorer, dans une récente lettre, l'implication du chef de l'Etat afin de venir à bout de ce contentieux.

Dans l'une des correspondances, on accuse la Cnep «de compromettre l'équilibre économique des EPLF et de porter préjudice aussi bien à l'Etat qu'aux citoyens, à travers les blocages délibérés qui leur sont imposés. Parmi lesquels, les retards dans les délais de paiement des situations ainsi que les conditions draconiennes qu'ils subissent telle le taux d'intérêt de 18% avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 1996, alors que le livret d'épargne est rémunéré à 10% et que les prestations des EPLF ne sont que de 2% du montant des situations des travaux payés».

Une missive envoyée par le P-dg du Groupe EPLF de Boumerdès au P-dg de la Cnep/Banque datée du 2 avril 2007 est à la fois explicite et émouvante. On y lit ce qui suit : «Il est dommageable de constater que plus de sept années sont déjà passées et notre Groupe souffre des affres du blocage des financements décidé unilatéralement par votre institution et ce,

malgré l'existence de conventions signées conjointement par nos deux entités. Le prétexte de la contrainte réglementaire que vous vous obstinez à évoquer sans cesse ne serait jamais atteint si votre logiciel arrêta de calculer à tort les intérêts intercalaires pendant les périodes d'interruption de financement pour les projets annulés et ceux réceptionnés ainsi que le calcul d'intérêts sur les montants remboursés et non comptabilisés par votre institution. Il est important de préciser que votre institution a cessé toute forme de financement et surtout sur des projets où les conventions étaient en cours de validité. Le montant des situations impayées est de plus de 600 millions de dinars dont 232 millions représentant les créances de nos filiales». Et d'ajouter : «Ce blocage a entièrement déstructuré nos filiales et a mis en péril leurs activités surtout que celles-ci ont été créées pour relayer des entreprises publiques dissoutes et réaliser les programmes financés par votre institution. Cette situation va nous obliger à réduire nos effectifs qui connaîtront une compression de 700 travailleurs. Vous conviendrez que cela provoquera indéniablement des répercussions sociales des plus dramatiques pour l'entreprise et la région.»

«Nous continuons toujours à espérer que vous reviendrez à de meilleurs sentiments dans l'intérêt de nos institutions et surtout la préservation de l'emploi au sein de notre région qui a durement souffert durant toute une décennie des aléas de la situation sécuritaire et du séisme qui l'a ébranlée en mai 2003», conclut le responsable.

Les conséquences désastreuses de la dissolution

Le document en notre possession est pour le moins alarmiste et prévient des dégâts que la dissolution peut engendrer à court, moyen et long terme. Il constate que «les EPLF de Constantine, M'sila, Mascara et Médéa ont été dissoutes dans les années 1980 et 1990 et, à ce jour, leur dissolution n'est pas achevée compte tenu de la spécificité des programmes immobiliers qu'elles ont initiés dans le cadre de la loi 86/07 relative à la promotion immobilière».

On déplore que «la dissolution des EPLF au nombre de 19 générerait des litiges et conflits sociaux inextricables de par le programme de vente sur plan lancé».

Elle accentuerait la crise de logement ainsi que la flambée des coûts pratiqués. Ceci étant, actuellement les prix de vente des logements EPLF sont les plus compétitifs prix/qualité). La mise au chômage des effectifs des EPLF et des entreprises sous-traitantes aura des conséquences sociales désastreuses.

Les travailleurs ont acquis de l'expérience par la formation de nouvelles technologies dans le domaine de l'habitat, il serait malheureux de dilapider ce capital considérable».

Le rapport prévient que «la reprise des programmes en cours par d'autres structures après la dissolution des EPLF rencontrerait d'énormes difficultés en matière de gestion contractuelle et responsabilité civile quant à la continuité des opérations sur le plan technique, financier, commercial et juridique. Les clients ayant souscrit aux programmes de vente sur plan LSP en versant des apports financiers connaîtront des déboires par rapport à la livraison de leurs logements ou bien ne seront pas remboursés. Leur apport a été totalement ou partiellement utilisé dans la réalisation de leurs logements que les EPLF, n'ayant pas de financements bancaires, opèrent par des montages financiers propres en utilisant les apports des souscripteurs. Les clients ayant déjà bénéficié d'un logement ou d'un local commercial ne pourraient plus obtenir leur titre de propriété jusqu'à l'assainissement total des EPLF déjà dissoutes ou rattachées, ce qui peut prendre plusieurs années. Le cas des entités déjà dissoutes (précitées) est un exemple significatif».

Un autre risque peut également survenir après la dissolution, explique le rapport. «La disparition des EPLF va réduire sensiblement les programmes de vente sur plan (VP). Aujourd'hui, 87% de ces programmes sont réalisés par les EPLF. Ce qui va engendrer une augmentation vertigineuse des prix des logements favorisant la spéculation». Enfin, le gel de la commercialisation des produits «entraînerait impérativement la cessation de paiement des projets en cours et des salaires des travailleurs en ce mois sacré du Ramadan».

En dépit des récentes assurances du ministre de l'Habitat quant à la préservation du patrimoine et des travailleurs, le climat au sein des EPLF reste extrêmement tendu. On sait d'expérience que les travailleurs ont été les premiers à faire les frais des différentes dissolutions et autres restructurations opérées ces dernières années sur les fleurons de l'industrie nationale.

Quant au patrimoine, s'il ne part pas à vau-l'eau, il est carrément morcelé et démembré pour être revendu à un prix dérisoire sans oublier la perte de l'incalculable capital expérience des personnels réduits au chômage. La dissolution décidée sans être discutée au préalable avec le partenaire social suscite des interrogations. A qui destine-t-on le patrimoine des EPLF ? Avec qui a-t-on négocié la reprise des chantiers de ce groupe leader dans la construction en Algérie ?

Fatma Haouari