

La Masse à un tournant

Sous la présidence de M. BOLARD, s'est tenu le 17/05 un Groupe de Travail consacré à la Politique patrimoniale de l'EPA Masse.

Étaient présents pour l'EPA Masse : M. BOLARD (*vice-président de l'EPA*), Mme MARIN (*directrice de l'Établissement*) ainsi que des rédacteurs travaillant au Service Central (SC) de l'EPA.

Siégeaient pour les syndicats l'alliance CFDT-CFTC, la CGT, SOLIDAIRES, l'UNSA et l'USD-FO.

Avant-propos

Cette thématique, déjà esquissée lors de réunions précédentes, fait partie des 4 axes que la nouvelle direction de l'Établissement, en accord avec la Directrice Générale (*et présidente de l'EPA Masse*), avait souhaité mettre en place à savoir la vérification des comptes (*entamée sous la présidence précédente*), la Programmation Immobilière pluriannuelle, la définition d'une nouvelle politique des loyers et donc la politique patrimoniale.

Toutes les options qui sont envisagées par l'EPA ont été mises sur la table tant au niveau des documents de travail que lors des débats. C'est un fait à souligner ; la règle jusqu'à cette présidence ayant plutôt été de ne donner que de succinctes infos aux représentants syndicaux.

Cette thématique fera l'objet d'une seconde consultation des élus au Conseil d'Administration. Le sujet ne sera sans doute pas définitivement tranché à la fin de cette mandature (*les élections ayant lieu le 08/12/2022*).

Le dossier, très complet, était composé de 5 documents thématiques accompagnées d'annexes :

- l'état du parc au 31/12/2021,
- parc locatif : conventions de réservation, suivi et bilan des expérimentations,
- données budgétaires,
- éléments d'analyse juridiques,
- propositions et orientations.

I- L'état du parc

Quelques données concernant l'EPA Masse :

- il compte **2 999** logements, chambres meublées incluses (*2 135 logements domaniaux - dont 125 chambres - et 864 logements - dont 102 chambres - dans le locatif*).
- ces logements sont répartis sur plus de **200** sites (*88 cités domaniales et 105 cités locatives*)
- les cités domaniales sont quasi-exclusivement situées en province (*87/88*) alors que l'Île-de-France concentre les deux-tiers des

logements locatifs (*ce mode existant malgré tout en PACA par exemple*).

Par ailleurs, la création de nouvelles chambres de célibataires se poursuit dans des régions comme les Hauts-de-France (*Brexit oblige*).

Les remises de cités domaniales aux Domaines pour qu'elles soient vendues se poursuivent. Certaines étaient vides depuis des années avant leur remise ; les coûts de leur entretien sont intégralement supportés par l'Établissement.

... / ...

Depuis 2016, ce sont près de **9 cités** qui ont été cédées aux Domaines pour être vendues. 4 autres sont en attente d'être vendues et 3 autres vont l'être prochainement ; le conflit social ayant gelé le processus.

Concernant les durées d'occupation des logements :

- près de **65 %** des locataires restent moins de 5 ans dans leur logement,
- **moins de 1 %** y sont depuis plus de 35 ans,
- **8 %** y sont installés depuis plus de 20 ans.

Les remarques de Solidaires

- SOLIDAIRES a regretté que parmi les informations communiquées aux élus, il n'ait pas été joint un graphique montrant l'évolution des parcs domaniaux (-300 logements sur 7

ans) et locatif sur les 10 dernières années.

Mme MARIN a indiqué qu'elle ne souhaitait pas que l'Établissement affiche une volumétrie de logements cédés ou rendus alors qu'une partie était inoccupée.

- Elle a par ailleurs indiqué que l'intégration des chambres meublées dans les logements proposés à la location et la nécessité de fiabiliser les données extraites de l'applicatif ULIS compliquaient la tâche du SC.
- Même si cet élément n'est pas un élément clé de la réflexion, il n'en reste pas moins que l'absence de cartographie des services douaniers pose des soucis pour déterminer les choix stratégiques patrimoniaux de la Masse. On peut ajouter à cela que sans offre il n'y aura jamais de demande.

II- Les conventions de réservation

Les conventions de réservations sont passées entre le SC et un bailleur social.

Celui-ci, en échange d'une somme versée par appartement – de 10 000 à 89 000€ - met celui-ci à disposition de la Masse pour qu'elle puisse y loger ses locataires. Des conditions de ressources peuvent être exigées ; des dépassements de plafond pouvant entraîner le versement d'un surloyer.

Jusqu'à présent 2 types de conventions étaient utilisées par la Masse :

- **la convention avec « droit de suite »** : le départ d'un locataire Masse doit être remplacé très rapidement par un autre pour que la Masse puisse continuer à bénéficier du logement.
- **la convention « en droit unique »** : le SC réserve un certain nombre d'appartements et lorsque le locataire quitte son logement, celui-ci est rendu au bailleur qui le réattribue à ses propres locataires.

Une troisième vient de voir le jour en PACA : **la convention « partenariale »** : les douaniers bé-

néficient d'un accès prioritaire aux offres de logements du bailleur avec lequel cette convention a été signée. L'agent peut, via la commission d'attribution du bailleur, obtenir un appartement pour un loyer inférieur de 15 % à celui du marché.

En signant ces conventions dans des zones dépourvues de cités domaniales, l'Établissement de la Masse poursuit 3 objectifs :

- adapter au mieux l'offre à la demande,
- améliorer la qualité de cette offre par rapport aux attentes et aux demandes des agents,
- préserver les intérêts financiers de la Masse en raison du moindre coût qu'elles représentent.

Certaines conventions, en particulier dans la région parisienne, sont arrivées à expiration en 2020. En catastrophe, le SC a renouvelé pour partie certaines d'entre elles (*Limeil-Brevannes ou Tremblay I*) et ne l'a pas fait pour d'autres (*cf. Sarcelles*) car les conditions et la localisation ne convenaient plus. Pour Tremblay II seule une convention pour les chambres meublées a été signée du fait de la proximité avec Roissy.

... / ...

Cette situation s'est également reproduite en province (*Normandie, PACA par exemple*). Là aussi toutes les conventions n'ont pas été renouvelées à l'identique.

Les raisons de ne pas renouveler à l'identique les conventions a fait chuter le nombre de logements en province de 190 à 33 ; une partie des logements n'était plus occupée ou n'attirait plus de locataire.

Ce changement de stratégie de l'EPA a fait l'objet de débats prolongés entre le SC et les syndicats dont SOLIDAIRES Douanes (*cf. ci-après*).

Outre ces renouvellements partiels, le SC a décidé en Île-de-France d'investir dans des programmes locatifs neufs et ce pour 3 raisons :

- offrir une meilleure répartition géographique par rapport aux services douaniers,
- pouvoir disposer de logements répondant aux dernières normes en matière d'économies d'énergie.
- L'avantage de pouvoir disposer très rapide-

ment de produits neufs.

Les remarques de Solidaires

- SOLIDAIRES a indiqué que le SC avait changé de stratégie en cours de route car en 2019-2020 il n'avait été question que d'un renouvellement en l'état des conventions. L'arrivée d'une nouvelle Directrice (*Mme MARIN*) avait changé la donne ; celle-ci décidant au final de ne pas renouveler en l'état les conventions.

Pour elle, c'était le fruit d'une réflexion issue des négociations avec les bailleurs entre novembre 2020 et décembre 2021.

- Pour SOLIDAIRES on assiste très clairement à une évolution du type de logement que la Masse souhaite pouvoir offrir aux futurs locataires : moins de logements mais répartis différemment en utilisant de nouveaux types de conventions, en complément des cités domaniales.

III- Données budgétaires 2021 sur l'EPA

	2019	2020	2021	2022
Recettes totales	11,7 M€	11,5 M€	12,34 M€	11,5 M€
Dépenses totales	11,6 M€	12 M€	13,8 M€	17 M€
Investissement	2,8 M€	2,4 M€	4,4 M€	6,7 M€
Fonctionnement	8,7 M€	9,5 M€	9,2 M€	10,2 M€
Différentiel (Recettes-Dépenses)	+ 0,1 M€	- 0,5 M€	- 1,4 M€	- 5,5 M€

Au-delà des chiffres qui mettent en exergue les investissements réalisés par l'EPA dans les cités, le budget de l'Établissement est marqué par la mise en place depuis cette année de la Programmation Immobilière Cadre (*PIC*) 2022-2024. Elle offre à tout le monde une visibilité sur les travaux qui vont être réalisés dans les cités domaniales.

Si ce document budgétaire a soulevé peu de remarques en séance, il a permis de mettre en exer-

gue le coût supporté par l'Établissement concernant les cités peu ou totalement inoccupées ainsi que les appartements perdus pour un tour dans le domaine locatif pour lesquels les coûts de réservation engagés auprès des bailleurs (*entre 10 et 89 000€ par appartement*) restent dus.

Les sommes totales dues équivalent à la subvention annuelle donnée par la DGDDI à l'EPA soit 500 000€.

... / ...

IV- Le cadre juridique entourant la gestion du domanial

Ce document présentait les différents baux possibles (*emphytéotique, à réhabilitation...*) et évoquait les contraintes que l'acquisition immobilière génère.

Concernant d'éventuelles acquisitions, le SC a rappelé que cela devait se faire en respectant 3 critères cruciaux :

- que ces opérations soient financièrement soutenables pour l'EPA,
- que la ressource humaine et organisationnelle soit là encore présente en interne,

- que les besoins soient strictement évalués.

Le document a abordé le poids croissant de la DIE dans tous les projets immobiliers. C'est devenu au plan local ou national un partenaire incontournable.

Toute nouvelle acquisition devra être dûment justifiée au moyen d'un projet de politique patrimoniale et se révéler pérenne. Cela nécessitera aussi de bien cibler la ou les zones choisies car le budget de l'EPA ne permettra ni folies, ni risques inconsidérés. Pour le SC, il faudra donc que l'EPA fasse des choix.

V- Propositions et orientations

C'est à partir de ce document que les discussions vont s'engager lors du prochain GT.

Des axes sont déjà bien avancés en terme de réflexion :

- le SC souhaite rendre davantage visible l'EPA Masse et a mis en place un **plan de communication** (*plus de présence en une d'Aladin, un onglet Masse clairement identifié sur Aladin sera mis en place, Douane infos spécial Masse sera édité d'ici la fin de l'année...*).

- une **enquête** auprès des locataires et des non locataires va être réalisée (*le SC s'est chargé de la rédiger et ne fera pas appel à Ipsos comme en 2016*).

- le SC souhaite que la **filière RH** puisse mieux échanger avec le SC sur les stagiaires, qu'une présentation soit faite dans les écoles, que des stagiaires en formation longue puissent être accueillis dans les cités...

- un **protocole vétusté** va être mis en place afin de donner à tous les Services Territoriaux – ST – le même outil pour faire payer les réparations et dégâts aux locataires indéclicats.

D'autres ont été évoqués lors de précédentes discussions :

- prise en compte du **critère de confort** dans l'en-

tretien du parc (*un cahier des charges commun à tous les ST va être édité afin de les aider pour la rénovation des appartements*).

- des choix devront être faits dans l'optique des futures **conventions de réservations** ainsi que pour les conventions « historiques » qui arrivent à échéance (*nombre de logements retenus, localisation géographique...*).

- le **critère d'occupation** des cités domaniales va être remis en avant à cause des coûts d'entretien élevés supportés par le SC pour des cités peu ou plus occupées.

Des axes d'évolution sont par contre déjà mis en œuvre depuis cette année :

- rénovation des **appartements**, pièces humides y compris, au coup par coup par les ST lorsque ceux-ci sont vides.

- rénovation des **chambres meublées**, en particulier en Île-de-France compte-tenu de leur ancienneté.

D'autres thèmes comme l'accompagnement du handicap (*aménagement des logements*) ou la maîtrise énergétique devront également être abordés à l'occasion du prochain Groupe de Travail.

... / ...

Que retenir de cette première réunion ?

Cette première réunion était là pour faire un bilan de ce qui a été fait, de ce qui reste à faire et d'approfondir la réflexion des uns et des autres.

Pour SOLIDAIRES, les documents présentés à l'occasion de ce GT étaient un bon pied à l'étrier pour un sujet qui devrait sans doute déborder sur la future mandature. Il faut admettre que toutes les options envisagées par le SC ont été mises sur la table (*ce qui n'était pas forcément le cas sous les précédents directeurs d'Établissement*).

Il est par contre évident que la direction de l'Établissement ne va pas renouveler les futures conventions à l'identique en terme de nombre de logements et souhaite faire évoluer l'offre avec pour objectif d'offrir davantage de confort, de proximité aux futurs locataires et répondre ainsi à leurs attentes et leurs demandes (*on pense aux sites parisiens mais on peut y ajouter la province*).

En matière d'offre de logements aux douaniers, SOLIDAIRES réaffirme son attachement à la conservation d'un patrimoine domanial valorisé par des investissements ambitieux et continus. SOLIDAIRES a appuyé la proposition de disposer de nouvelles cités domaniales par la prise de nouvelles conventions d'utilisation.

Cependant, dans les secteurs géographiques où l'offre domaniale est inexistante, il est nécessaire de développer des dispositifs alternatifs de mise à disposition de logements en marge du système historique de la réservation en droit de suite sur 15 ans qui montre ses limites.

L'EPA doit aussi prendre en compte les évolutions sociologiques de ses futurs locataires. Avec le changement de génération c'est aussi toute une idée de la Masse symbolisée par les cités en province et les conventions locatives en Île-de-France dans de grands ensembles qui est en train de changer.

La délégation SOLIDAIRES était composée de **Cécile HANSEN** (titulaire) et **Renaud GOYATTON** (expert).