

## *Nouvelles orientations pour la Masse*

Sous la présidence de Mme MARIN, Directrice de l'Établissement, s'est tenu le 21/06 un Groupe de Travail consacré à la Politique patrimoniale de l'EPA Masse.

Étaient présents pour l'EPA Masse : Mme MARIN (*directrice de l'Établissement*), Mme DUFFULER (*directrice-adjointe*) 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**

Ce GT faisait suite à celui organisé sur la même thématique le 17/05 dernier. Il aurait dû être présidé par M. BOLARD, vice-président de l'EPA Masse, mais il a quitté la Douane pour le Ministère de la Défense.

Certaines options que la Direction de l'Établissement avait abordé le 17/05 ont été discutées lors de ce GT (*la politique concernant le handicap*) ou remises sur la table (*cession de 3 cités domaniales*).

Le dossier comportait 5 documents :

- un relevé de conclusions du GT du 17/05 dont le contenu était à valider,
- une fiche technique présentant le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS),
- une information concernant 2 simplifications tarifaires proposées par la Direction,
- une présentation de la situation de 3 cités domaniales proposées à la remise aux Domaines.

### **I- Validation du relevé de conclusions du 17/05**

Une partie de ce GT a été consacré à la validation des décisions arrêtées lors du GT de mai. En effet, certaines décisions contenues dans ce relevé devront être validées lors du prochain Conseil d'Administration de l'automne alors que d'autres vont être d'application quasi-immédiate.

#### **1/ le plan communication de la Masse**

- site Aladin : actuellement placée sous l'onglet Finances de la DGDDI, la Masse est difficilement accessible aux agents. Dans le cadre de la refonte du site, le bureau COM et l'EPA ont trouvé le moyen de rendre la Masse plus visible : elle sera incluse sous l'onglet RH là où l'agent pourra recréer son parcours professionnel. Outre la Masse l'action sociale y sera aussi incluse.

- travail du Service Central : tous les déplacements effectués auprès des Services Territoriaux (ST) font désormais l'objet d'une publicité sur Aladin de ma-

nière à valoriser son action ainsi que celui des ST.

- Douane Infos : celui-ci sera diffusé aux agents à l'automne et sera en grande partie consacré à la Masse.

#### **2/ les élections de décembre 2022**

Le SC a fait une information à RH1 sur les élections Masse qui se tiendront en même temps que les élections professionnelles. Un calendrier commun avec le bureau RH1 a été rédigé.

Une présentation sera faite lors du GT élections du 21/06/2022.

#### **3/ une enquête à destination des locataires et non locataires**

Cette étude, réalisée en interne, sera diffusée aux agents avec le soutien des ST début septembre. Des échanges sont prévus avec les élus nationaux pour

... / ...

débattre des résultats de cette enquête au début de l'hiver.

#### 4/ lien avec la filière RH

Faisant face à des pratiques disparates selon les DI, à un manque de visibilité de l'Établissement auprès des écoles (*ENDLR et ENDT*) le SC cherche à se rapprocher du réseau des correspondantes sociales (*ou Corso*) afin que les stagiaires puissent avoir connaissance des possibilités de logement offertes dans leurs futures résidences.

Une rencontre avec RH4, qui gère les Corso, est prévue le 22/06 ainsi qu'une intervention lors du séminaire des Corso fin 2022.

#### 5/ amélioration du cadre de vie

C'est l'objet de l'enveloppe de 500 000€ annuels accordée pour 2022 (*et chaque année jusqu'en 2024 inclus*) suite au dernier mouvement social.

Doivent être financés avec ces fonds tout projet susceptible d'améliorer à court et moyen terme les conditions de vie des locataires (*espaces verts, sécurisation de cité, embellissement des halls d'entrées...*).

Les projets sont financés au fil de l'eau après envoi des dossiers par les ST (*les fonds doivent être engagés et justifiés devant le Comité de suivi de l'Accord du 04/04/2022*).

Des travaux initialement repris sur la Programmation Immobilière Cadre 2022-2024 pourront faire l'objet d'un tel financement.

#### 6/ cahier des charges pour les rénovations d'appartements

Ce document va être rédigé avec l'aide d'un manda-

taire afin que tous les ST procèdent d'une manière plus uniforme et n'hésitent pas à investir des fonds qui serviront à rendre plus attractifs des logements qui trouveront ainsi plus facilement preneurs (*et feront ainsi rentrer davantage de redevances dans les caisses de l'Établissement*).

#### 7/ états des lieux, vétusté et engagement des cautions

Un protocole vétusté a aussi été validé. Destiné aux logements dégradés de manière anormale (*autre qu'une usure normale*) il permettra aux ST d'engager les cautions des locataires coupables de dégradations.

Les responsables de cité restent compétents pour effectuer les états des lieux d'entrée et de sortie mais seuls les ST pourront mettre en place la saisie sur caution pour faire payer d'éventuels travaux. De tels dossiers devront faire l'objet d'une communication aux élus de la Commission Masse compétente (*mais sans vote puisque seul le ST décidera des mesures à mettre en œuvre*).

#### Les remarques de SOLIDAIRES

- SOLIDAIRES a demandé à ce que le numéro Douane Infos consacré à la Masse n'oublie pas le SC qui, aux côtés des ST, œuvre au bon fonctionnement de l'Établissement.
- Concernant l'enquête adressée aux locataires et non locataires, il faudra être attentif à la période à laquelle elle sera envoyée car elle risque de percuter le lancement des campagnes pour les élections masse et professionnelles de décembre prochain.

## II- Débat sur la question du handicap

2 situations individuelles relevant de cette thématique ont été portées à la connaissance du SC. Cela pose la question de la place que ce sujet doit occuper en terme d'aménagement de nos cités.

Au-delà de la volonté réelle de tous les participants à ce GT de faire avancer la question, plusieurs paramètres doivent être pris en compte :

- le principe d'égalité (*traiter tout le monde de la manière la juste possible ce qui impose*

*de ne pas se limiter à la gestion du cas par cas mais au contraire d'avoir une réflexion globale sur ce que l'on peut faire*).

- des choix, y compris budgétaires, devront être faits car toutes les situations ne pourront être satisfaites (*beaucoup de vieilles cités ne peuvent être aménagées, l'aménagement représente un investissement certain...*).

... / ...

- si des investissements sont réalisés, les sommes ainsi dégagées ne seront pas affectées à d'autres travaux de la Programmation Immobilière.

Les budgets disponibles ne sont malheureusement pas suffisants pour régler cette problématique et montre bien tout le chemin qu'il reste à parcourir.

Le SC va saisir le réseau Corso et ST afin de savoir si d'autres situations seraient en attente. Ces dossiers devraient alors passer devant la CTM territoriale-

ment compétente qui rendrait un avis étayé et transmettrait au SC un dossier complet (*avec devis*).

Les sommes pourraient être prises sur l'enveloppe de 500 000€ disponibles cette année issues de l'accord social du 04/04.

Les discussions qui ont eu lieu pendant ce GT n'avaient pas vocation à épuiser le sujet. SOLIDAIRES a d'ailleurs proposé qu'un GT spécifique sur cette thématique ait lieu afin de poursuivre la réflexion.

### **III- La politique de réservation**

Les différents types de convention de réservation avaient été présentés dans notre compte-rendu du GT du 17/05 dernier (*accessible à cette adresse : <http://www.solidaires-douanes.org/Masse-GT-Politique-patrimoniale>*).

Le point sur les réservations a été consacré au partenariat récemment signé avec CDC Habitat (*le successeur de la SNI*). Une présentation a été faite du dispositif ouvert aux agents et aux démarches qu'ils auront à faire pour postuler pour un logement.

Testé en PACA pendant 2 ans puis plus récemment sur Lyon, ce dispositif est désormais national suite à la signature d'une convention il y a quelques jours

par la Masse avec CDC Habitat.

Les douaniers, identifiés comme clients prioritaires grâce à leur adresse professionnelle (*ils passeront devant tous les demandeurs lambda*), auront accès à des logements aux loyers inférieurs de 15 % à ceux du marché.

Si le plafond de ressources est plus élevé que pour les autres conventions (*ce seront des agents avec des revenus plus importants que ceux qui constituent la cible de la Masse*), CDC Habitat offre une possibilité de logement supplémentaire aux agents dans des zones de tension immobilière.

### **IV- L'harmonisation des loyers**

Un GT dédié aux loyers devait initialement se tenir ce 21/06. Le SC a proposé 2 mesures afin de corriger des injustices flagrantes qui demeurent depuis plusieurs années :

- **le dispositif de récupération sur travaux** : système suspendu à compter du 01/01/2017. Il consistait, à chaque changement de locataire d'une cité qui venait de subir au cours des 6 dernières années des travaux représentant au moins 6500€ de travaux par logement, le paiement d'un surloyer de 20 %. De cette manière la Masse récupérerait une partie des fonds engagés.

77 locataires étaient encore concernés dans 6 ST. À compter du 01/01/2023 ce système

étant abandonné, ces locataires bénéficieront d'une baisse de leur loyer correspondant à ce fameux jusqu'à lors supporté. Cependant certains d'entre eux, localisé sur un ST, n'auront aucun changement au niveau de leur loyer car ils se trouvent qu'ils payent déjà moins que les nouveaux entrants à surface égale !!

Par contre tous ces locataires se verront appliqués l'IRL au 01/01/2023 comme le prévoit la loi.

- **les chambres meublées** : le SC a constaté que certains loyers de chambres meublées étaient comparativement plus hauts que d'autres dans la même zone géographique.

... / ...

Le SC va donc tester pendant une période la baisse des loyers de ces chambres de manière à voir si cela a une incidence sur le taux de remplissage des cités concernées (*sans compter leur rééquipement car certaines ne donnent pas envie d'être louées*).

➤ Présentées au Conseil d'Administration de fin d'année, ces 2 mesures auront un coup financier pour l'EPA de plusieurs dizaines de milliers d'euros mais l'idée est de favoriser la venue de nouveaux locataires.

## **V- La situation de plusieurs bâtiments domaniaux**

➤ **l'ancienne gendarmerie de Port Saint Louis du Rhône** : bâtiment acheté pour créer une hypothétique cité, elle est devenue inutile suite aux rénovations de la cité de Port Saint Louis du Rhône. Ce bâtiment va être vendu.

L'EPA va s'adresser à la Direction Immobilière de l'État (*DIE*) pour le vendre. Celle-ci en échange s'octroiera 15 % du prix de la vente mais s'occupera de toutes les formalités.

➤ **les cités de Delle, Leymen et Saint Avold** : délaissées par les agents (*restent 1 actif à Delle et 3 retraités à Saint Avold*), ces cités représentent un poids financier en termes d'entretien, de charges annuelles et de travaux à effectuer sous peine de voir la responsabilité de l'EPA engagée en cas d'accident.

Si les CTM de Dijon et Metz ont rendu un avis, la cité de Leymen n'a fait l'objet d'aucun vote à l'heure actuelle.

## **VI- Questions diverses**

Dans le cadre du plan de résilience, près de 7 projet d'une valeur totale de près de 177 000€ ont été sélectionnés par Bercy. Ces projets ont tous en communs le thème des économies d'énergie (*vannes thermostatiques, chauffe-eaux solaires...*). La décision devrait intervenir d'ici peu.

### **Quel bilan dresser de ces 2 GT ?**

- Le SC a fait preuve de franchise lors de ces 2 GT en mettant sur la table toutes les options dont il dispose pour les réservations de logements.
- De nouvelles pistes de réflexion ont été ouvertes (*cf. convention avec CDC Habitat en attendant peut-être la signature d'une seconde avec un autre opérateur*).
- Il n'y aura plus de réflexion menée sur la base de la volumétrie mais seulement sur des opportunités offertes par le marché. Si les taux de rotation des locataires le justifient des conventions moins importantes en nombre de logements seront signées. Sinon on peut imaginer que le partenariat avec CDC Habitat se développera.
- Le SC, dont la Directrice sera le chef du bataillon douanier pour le 14/07, a la volonté de rendre davantage visible la Masse au yeux des agents et fait des efforts de communication important (*enquête, positionnement sur le site, infos internes...*). Ce qui était loin d'être le cas avec les Directeurs précédents.
- Les cités domaniales qui n'afficheront pas un taux de remplissage suffisant pourraient se voir à terme vendues et remplacées par des conventions avec des bailleurs privés.
- Le futur GT sur les loyers du second semestre sera un révélateur des intentions futures de la Direction.

La délégation SOLIDAIRES était composée de **Renaud GOYATTON** (expert).