



FLASH

Commission territoriale de la Masse d'Ile-de-France AUDIO 16 novembre 2020

Un groupe de travail de la commission territoriale de la Masse (CTM) d'Ile-de-France, consacré au **devenir des 4 sites dont la convention de réservation est arrivée à échéance**, s'est tenu en audioconférence, sous la présidence du DI, Jean-Roald L'HERMITTE, assisté de la vice-présidente de la CTM, Claire LARMAND-CANITROT, et en présence de Stéphanie MARIN, directrice de l'EPA Masse.

L'USD FO était représentée par William SALLE et Bruno COLLIN (titulaires).

Cette audio-conférence s'inscrit dans la suite d'une autre audio-conférence de niveau national, sur le même sujet, qui s'est tenue le 2 novembre dernier à la place du conseil d'administration (CA) de l'EPA (voir Flash USD-FO du 9 novembre dernier :

<http://fodouanes.fr/lesinstances/instancesnationales/lespdfinstnat/masse/2020/11novembre2020/j09112020/Flash%20CA%20Masse%202112020.pdf>)

Tout d'abord, il est important de souligner que le service central d'une part, et le service territorial d'Ile-de-France d'autre part, cherchent à trouver une solution pérenne concernant nos collègues locataires des cités concernées (**pour rappel : Limeil-Brévannes, Sarcelles, Tremblay 1, Tremblay 2**, dont la convention de réservation, conclue en 2005 avec la SNI, est arrivée à échéance le 1^{er} juillet 2020, sans qu'un renouvellement ait pu être conclu à ce jour avec les bailleurs actuels).

Notre syndicat a pu constater un réel investissement des services, ainsi que l'implication personnelle du DI IDF (président de la CTM), dans cet objet. L'administration s'est engagée à nous informer des suites des tractations en cours avec les bailleurs, et à s'efforcer d'aider les collègues dont la situation est fragilisée à trouver une solution.

Le DI IDF a reconnu que le courrier administratif adressé récemment aux collègues locataires a été révélateur d'une situation anxiogène et a légitimement suscité de nombreuses interrogations ; elle tient cependant à les assurer qu'elle ne les abandonne pas à leur sort (et **l'USD-FO non plus**).

La communication de la convention de réservation aux OS, demandée par certains élus, a donné lieu à un long dialogue de sourds car chacun avançait des arguties juridiques :

- le service central énonce qu'il n'est pas opposé à la transmission de la convention mais se renseigne sur d'éventuels obstacles juridiques, d'autant plus que cette convention et ses avenants concernent aussi d'autres cités sur le territoire national ;

- les représentants des OS estiment que, faisant partie du conseil d'administration de l'EPA, ils bénéficient de plein droit de la possibilité de prendre connaissance d'un texte aussi central.

A ce titre, une OS nous a informés qu'elle avait saisi la CADA afin d'obtenir la transmission de cette convention.

L'USD FO attend donc une réponse du service central.

L'administration a exposé un point de la situation de chacun des 4 sites :

1) SARCELLES

20 agents des douanes y résident, dont 7 en « gestion directe » (titulaires d'un bail « loi 89 » ou « droit commun » signé avec le bailleur et payant leur loyer au bailleur) et 13 autres en

« intermédié » (signataires d'une convention d'occupation avec l'EPA, réglant à l'EPA une redevance d'un montant inférieur au loyer).

Le bailleur est CDC HABITAT, l'ancienne SNI, qui cherche à céder cet immeuble depuis plusieurs années sans avoir abouti jusqu'ici. A l'heure actuelle, il est difficile de savoir quelles sont les intentions de ce bailleur, mais une chose est sûre : il n'accorde qu'un an de statu quo à partir de l'arrivée à échéance de la convention de réservation, donc jusqu'au 1^{er} juillet 2021.

Passé cette date, le maintien dans les lieux des 13 agents « en intermédié » n'est pas garanti. L'EPA a proposé leur passage en gestion directe, avec conclusion de baux de droit commun et règlement direct des loyers, sans obtenir une assurance de CDC Habitat dans ce sens. Or rien n'oblige légalement le bailleur à prendre cet engagement, et l'EPA ne dispose d'aucun moyen de pression décisif. **Comme les autres bailleurs, CDC Habitat est en position de force.**

En outre, si toutefois, le bailleur consentait à placer nos collègues en gestion directe, ce qui serait la moins pire des solutions, le risque serait tout de même que leurs loyers augmentent, la redevance actuellement perçue par l'EPA étant sous-estimée.

En revanche le risque de surloyer (dit supplément de loyer de solidarité) en cas de revenus du foyer dépassant les plafonds sociaux serait nul, car ce bailleur est désormais privé et non social, à en croire l'administration.

Le service central est toujours en négociation avec CDC HABITAT.

2) TREMBLAY 1

Suite à la cession du site par la SNI, l'actuel bailleur est SEMIPFA, émanation de collectivités locales, à vocation sociale, également propriétaire du site de Tremblay 3.

Il semblerait que les négociations avec SEMIPFA soient plus abouties et que les marges de négociation soient plus ouvertes.

On s'acheminerait vers un renouvellement de convention de réservation classique de type logement social, mais peut-être pas portant sur la totalité de l'immeuble.

3) LIMEIL BREVANNES

Le bailleur social 1001 VIES HABITAT, qui a racheté le site à la SNI, a accepté le principe d'un renouvellement partiel de la convention de réservation, assorti d'un conventionnement de type PLS/PLUS permettant de financer la rénovation du site ; un tel conventionnement implique l'application de plafonds de revenus, avec un risque d'application de suppléments de loyer de solidarité, en fonction des revenus du foyer.

Cette perspective non actée demande bien entendu à être officialisée et précisée : le nombre de logements que l'EPA pourrait conserver n'est pas connu, la préfecture ou la mairie pouvant exercer leur priorité de réservation dans le cadre de leur politique sociale.

4) TREMBLAY 2

Également racheté à la SNI par 1001 VIES HABITAT, cet ensemble de près de 150 logements présente la situation la plus compliquée.

En 2018, 1001 VIES HABITAT a signé une convention de logement social PLS/PLUS avec l'État et la Ville ; elle sera applicable en 2021. Cette convention prévoit la réservation de 30 % des logements par la préfecture et de 20 % par la mairie ; **la part des logements occupés par les agents des douanes devra donc descendre à 50 %.**

Assorti d'une possibilité de percevoir l'APL, ce conventionnement exclut tout partage d'un logement (autre que par les membres de la famille du bénéficiaire) ; il est donc **incompatible avec le maintien des logements meublés de célibataires**, qui devront être libérés et rendus au bailleur au plus tard le 1^{er} juillet 2021.

Concernant les logements familiaux, les agents des douanes titulaires de baux « loi 89 » donc en gestion directe avec le bailleur bénéficieront d'un droit au maintien dans les lieux, potentiellement assorti de supplément de loyer de solidarité. En revanche, les agents des douanes en situation d'intermédiation voient leur situation fragilisée.

Par ailleurs, le bailleur ne consent aucun renouvellement de « droit de suite » à l'EPA ; ce dernier ne pourra donc plus attribuer de logements sur Tremblay 2 à des agents des douanes. (C'est également le cas pour Sarcelles, avec des conséquences moins dommageables dans la mesure où elle ne correspond plus aux demandes des agents.)

Le service central cherche plusieurs solutions afin de satisfaire le plus grand nombre, notamment réserver d'autres logements à proximité de Roissy, dont la taille et le coût correspondent aux besoins et moyens des agents, prioritairement ceux qui auront dû quitter des meublés de célibataires.

POINT SUR LES CHAMBRES DE CÉLIBATAIRES

Il s'agit au cas d'espèce, réglementairement, de sous locations, car chaque appartement est loué à l'EPA par les bailleurs sociaux et est ensuite reloué par l'EPA à plusieurs douaniers.

L'administration considère le problème comme « plus simple car il ne s'agit pas de familles » et rappelle que le contrat-type prévoit une durée d'occupation d'une année éventuellement renouvelable, contrairement à la convention d'occupation type pour les logements familiaux qui n'a pas de durée définie. Les engagements de l'EPA envers les bénéficiaires de ces logements de célibataires seront respectés.

En revanche, un problème d'offre va se poser pour les agents nouvellement affectés à Roissy et ailleurs dans la région, notamment les célibataires dit géographiques.

M. L'HERMITTE (DI IDF) a précisé que les recherches de nouvelles offres étaient longues mais réelles. En effet, la dernière CTM a permis aux OS de valider des projets de réservation en IDF (voir Flash CTM IDF du 1^{er} octobre 2020 :)

<http://fodouanes.fr/lesinstances/instanceslocales/lespdfinstloc/masse/2020/10octobre2020/j12102020/Flash%20USD%20%20FO%20CTMasse%20IDF%201%2010%202020.pdf>

Nos élus au CA et CTM IDF suivront ce dossier de près et vous tiendront régulièrement informés de la situation de ces 4 sites.

La prochaine CTM se tiendra jeudi 10 décembre 2020 à 9h30.

Pour joindre vos élus USD-FO :
William SALLE 06 49 98 09 32
Bruno COLLIN 06 64 58 61 11