



FLASH

**Commission territoriale de la Masse d'Ile-de-France
22 septembre 2021**

L'ESSENTIEL

**Des avancées significatives sur les travaux à L'Haÿ-les-Roses
Une perspective nouvelle pour la colocation en domanial
Une politique de réservation à remettre à plat dans un contexte très défavorable
Acquisition de biens domaniaux : le service central creuse la piste**

Cette reconvoque de la commission territoriale de la Masse (CTM) d'Ile-de-France, non tenue à la date initiale du 29 juin, a eu lieu en présentiel et distanciel, sur un ordre du jour similaire mais actualisé et enrichi.

La CTM était présidée pour la première fois par Gil LORENZO, DI succédant à Jean-Roald L'HERMITTE.

Y participaient également :

Claire LARMAND CANITROT, vice-présidente

Stéphanie MARIN, directrice de l'EPA Masse, avec Aomar BOUZIDI, rédacteur au service central (marchés)

Monique LOUAZZANI, adjointe du chef du ST-IDF, avec Aurore AUQUIERT, agente au ST-IDF

L'USD FO était représentée par Bruno COLLIN titulaire, et Pascale BRIZIO, experte

Cette réunion a lieu *a minima* une fois par semestre. Si vous avez des observations à faire remonter, n'hésitez pas à nous contacter, que vous soyez ou non bénéficiaire d'un logement Masse.

Ordre du jour de la CTM :

- 1 – Approbation du PV de la CTM du 1/10/2020
- 2 – Fonctionnement des commissions d'attribution – cerfa candidature
- 3 – Programmation immobilière
- 4 – Dossiers d'enfants de douaniers (2 demandes de maintien – 1 demande d'entrée)
- 5 - Point d'information : suites du groupe de travail sur L'Haÿ-les-Roses
- 6 - Point d'information : attractivité et fiabilisation
- 7 - Point d'information comptable
- 7 - Questions diverses

Après avoir constaté que le quorum est atteint, M. le Président ouvre la séance à 9h40.

En propos liminaires, les représentants du personnel se félicitent du dialogue constructif et des avancées concrètes sur la rénovation de la grande cité domaniale de L'Haÿ-les-Roses, et déplorent en revanche qu'il devienne de plus en plus malaisé de conduire une politique de réservation adaptée aux besoins des agents des douanes de la région.

Le président se dit convaincu de l'importance crucial du logement pour retenir les agents en Ile-de-France et affirme sa détermination à donner au service territorial de la Masse les moyens de sa mission.

La directrice de l'EPA apporte, suite à certaines déclarations liminaires, des précisions bien accueillies :

1) **les logements de Limeil-Brévannes font l'objet d'un renouvellement de convention entre l'EPA et le bailleur 1001Vies, jusqu'en 2025** sans frais supplémentaires.

2) les prochaines conventions de réservation arrivant à échéance sont celles des logements de Rungis, Paris 20 (Josseaume / Pelleport / Vignoles), et Saint-Denis.

Sur ce point, le président confirme que la CTM sera consultée lors de sa prochaine réunion sur la pertinence du renouvellement de ces conventions, étant précisé que le service central devra négocier avec chaque bailleur.

Mme Marin ajoute qu'un point général sur les conventions de réservation figurera à l'ordre du jour du prochain conseil d'administration (CA) de l'EPA.

3) la politique des réservations ayant montré ses limites, **la direction de l'EPA étudie désormais en lien avec la direction de l'immobilier de l'État (DIE, ancien France Domaine) les possibilités d'acquérir des biens domaniaux** correspondant aux besoins des agents des douanes franciliens. Cette perspective fera l'objet d'un groupe de travail du CA (national) au 1^{er} semestre 2022 sur le thème de la politique patrimoniale.

4) afin d'optimiser ULIS, un poste de PSE a été implanté récemment au service central et vient d'être pourvu ; un programme d'amélioration sera conduit en lien avec la sous-direction des services informatiques (SI) et la DNSCE.

5) en national, **un dispositif juridique sur le partage des grands appartements domaniaux entre plusieurs agents, en location vide (donc indépendamment des chambres meublées dites « de célibataires ») est désormais en vigueur** ; il repose sur la double signature de conventions liant chaque bénéficiaire à l'EPA mais aussi les bénéficiaires entre eux, afin que l'éventuelle défection de l'un d'eux ne puisse pas mettre les autres en difficulté financière. Chacun de ces colocataires souscrit une assurance responsabilité civile, outre l'assurance multirisque habitation dont doit justifier l'occupant principal, qui est également le responsable identifié dans ULIS (seule limite technique du dispositif, ULIS ayant été conçu pour un seul titulaire par convention d'occupation).

POINTS SOUMIS A DELIBERATION

POINT 1

PV de la CTM du 1^{er} octobre 2020

Approuvé à l'unanimité.

POINT 2

Dossiers de candidature : nombre de choix

En raison d'évolutions réglementaires récentes, le Cerfa « droit commun » dit 14069 V4, que doit compléter tout candidat à l'attribution d'un logement social, et qui fait donc partie du dossier à constituer par les agents des douanes sollicitant un logement Masse comporte 17 choix de sites possibles, avec 2 typologies pour chaque site.

Le service territorial d'Ile-de-France propose de conserver son modus operandi actuel, qui comporte 8 choix, afin d'éviter de générer un surcroît de charge de travail le plus souvent inutile dans la mesure où les collègues qui déposent une candidature n'acceptent presque jamais les logements proposés au-delà de leur 3^{ème} choix.

Une majorité de représentants du personnel se prononce en faveur de l'application des 17 choix, notamment pour que les candidats puissent prioriser les arrondissements parisiens choisis plutôt que de se restreindre ou d'indiquer indistinctement « Paris tous arrondissements ».

Les agents qui candidatent sur des logements locatifs pourront donc désormais (s'ils le

souhaitent) exprimer jusqu'à 17 choix de sites sur le Cerfa. En revanche, ceux qui candidatent seulement pour la cité domaniale de L'Haÿ-les-Roses n'auront pas à remplir le Cerfa.

AVIS DE L'USD-FO : Nous avons voté favorablement au maintien des 8 choix. Exprimer 17 choix dans une candidature « droit commun » peut avoir son utilité et multiplier les chances d'obtenir un logement adapté à ses besoins ; en revanche, dans le parc locatif de l'EPA Masse, cela a peu de sens, voire peut être contre-productif en incitant certains candidats à exprimer des choix insuffisamment réfléchis, ciblés et priorités. De plus, le service territorial, déjà en difficulté pour stabiliser ses effectifs et faire face à sa considérable charge de travail, risque de voir sa situation se tendre encore du fait de ce choix.

POINT 3

Programmation immobilière (PI)

La CTM se prononce habituellement sur la PI régionale avant le débat sur la PI nationale au niveau du CA ; cette année toutefois, le report de la CTM qui aurait dû se tenir en juin inverse cette chronologie à un jour près. Les deux exercices sont cependant suffisamment distincts, le groupe de travail du CA ayant une ambition beaucoup plus large de pilotage global et pluriannuel, pour que le débat régional garde tout son intérêt, d'autant qu'un groupe de travail préalable au CA définit un cadre mais ne le valide pas de façon définitive et figée.

Le ST propose les **axes de PI suivants pour les 4 prochaines années** :

- dès 2022, **poursuivre la rénovation complète des appartements de L'Haÿ-les-Roses en mettant à profit les changements de locataires** (80 000 € annuels budgétés, tout comme en 2021, où le total de logements rénovés atteindra 14), entamer la **rénovation de la chaufferie** (coût total 111 000 € sur 2 ans), et si possible renouveler la tuyauterie d'eau froide en sous-sol (sous réserve de validation par le service central) ;

- à partir de 2023 et jusqu'en 2025, avec une enveloppe définie pour chaque année et chaque tranche d'opération, **rénover les halls d'entrée et les façades et installer une VMC.**

Les opérations programmées pour 2021 et non encore réalisées seront bien entendu poursuivies (suite des opérations de sécurisation et de renouvellement de l'éclairage extérieur, reprise des réseaux d'assainissement, diagnostic des câbles à huile) ; la neutralisation de la cuve à fioul enterrée est terminée.

Par ailleurs, la **rénovation et l'équipement des chambres meublées** qui le nécessitaient, à L'Haÿ-les-Roses mais aussi à Limeil-Brevannes et sur les 2 sites de Tremblay, se poursuit.

La création d'une loge de gardien à partir d'un T3 en rez-de-chaussée au 3 rue Paul Hochart n'est pas retenue par une majorité de représentants du personnel, qui estiment que la plus-value attendue en termes de service rendu aux résidents et d'amélioration des conditions de travail de la gardienne ne justifie pas le sacrifice d'un logement (pourtant peu facile à pourvoir).

A cette exception près, la PI régionale proposée par le ST est approuvée à la majorité des voix.

Sur la demande de certains élus, le président confirme que la conformité électrique des appartements occupés de longue date sera vérifiée même en site occupé ; cette action, qui relève du fonctionnement, n'a pas besoin d'être inscrite à la PI.

POINT 4

Dossiers d'enfants de douaniers

Dans la résidence domaniale de L'Haÿ-les-Roses (à l'exclusion de tous les autres sites pour la région Ile-de-France), des logements non pourvus par des agents des douanes en activité peuvent être attribués à des candidats non douaniers, parmi lesquels des enfants de douaniers étudiants ou salariés, pour une durée d'un an éventuellement renouvelable.

Deux résidentes ayant bénéficié de cette mesure ont sollicité leur maintien dans les lieux pour une année supplémentaire. La première a cependant renoncé, la deuxième n'a pas donné suite aux demandes de justificatifs du service, si bien qu'il est proposé de ne pas renouveler sa convention d'occupation.

Par ailleurs, un agent des douanes d'une autre région sollicite un logement pour sa fille, en

formation en alternance à proximité ; le service territorial propose une suite favorable.

Vote favorable de la majorité des représentants du personnel.

Un point connexe est mis au vote : l'engagement d'un processus de libération d'un logement occupé irrégulièrement par un ancien agent des douanes révoqué, qui s'est en outre distingué par une période d'impayés (révolue). **En raison de la difficulté dans laquelle se trouve la famille impliquée, les représentants du personnel s'abstiennent dans leur majorité (l'un d'eux vote contre).** *L'USD-FO demande s'il a été possible d'enclencher une recherche de relogement par les services sociaux ; le président indique que seule une transmission au bureau d'aide sociale local peut être effectuée, dans la mesure où l'intéressé ne relève plus des services sociaux douaniers ou Finances.*

Plus largement, le ST IDF rappelle qu'il s'efforce de repérer les **situations où des logements réservés par l'EPA sont occupés par des bénéficiaires devenus « non éligibles » : agents des douanes mutés dans une autre région ou ayant cessé leurs fonctions, (ex) conjoints ou proches d'agents des douanes restés dans le logement alors que l'agent est parti.**

S'il est incontestable que ces situations constituent un **préjudice pour l'EPA**, privé d'un logement à proposer aux agents des douanes en activité en Ile-de-France alors qu'il a payé un droit de réservation, et bien entendu **pour les bénéficiaires potentiels**, les moyens d'action restent extrêmement limités, en dehors de l'incitation et de l'aide pour trouver un autre logement si nécessaire. Le service central a conduit une expertise juridique sur une éventuelle action en justice de l'EPA à l'encontre du bailleur et/ou de l'agent ou de l'occupant, dont il ressort que sa légitimité et son intérêt à agir, malgré l'existence incontestable d'un « dol » (préjudice), est extrêmement fragile. Toutefois, cette question, qui dépasse du reste le ressort de l'Ile-de-France, pourrait être encore approfondie à l'avenir.

POINTS D'INFORMATION

IMPAYES

M RIGAUD, chef de la trésorerie générale des douanes (TGD) et agent comptable de l'EPA, expose l'évolution des impayés, qu'il qualifie de positive (en baisse en nombre comme en montant). La plus importante « ardoise » historique va faire l'objet d'une demande d'admission en non-valeur au prochain conseil d'administration, pour un montant approchant les 6000 €. Actuellement, 98 % des dossiers d'impayés sont en cours de règlement amiable.

STATIONNEMENT A L'HAY

Un questionnaire va être adressé aux résidents afin de recenser les besoins en stationnement, y compris PMR (3 places PMR existent actuellement, ce qui respecte la proportion obligatoire applicable aux parkings publics – étant toutefois rappelé que les zones de stationnement de L'Hay ne constituent pas un parking public).

SITUATION DU PARC REGIONAL

Seules les résidences de L'Hay et Limeil ont pu être traitées ; il s'agit d'une tâche exigeante et chronophage, dont les représentants du personnel remercient le ST.

Si l'occupation et l'attractivité de L'Hay n'inspirent pas d'inquiétude, il n'en va pas de même pour Limeil-Brévannes, où la totalité des logements réservés auprès du bailleur 1001 Vies n'est pas occupée. Des appartements libérés et n'ayant pas trouvé preneur dans les (courts) délais fixés par la réglementation ont été « perdus pour un tour » (attribués par le bailleur à des candidats non agents des douanes, si bien qu'ils ne seront à nouveau proposés aux agents des douanes qu'à leur prochaine libération).

Une plaquette (flyer) résumant les points forts de ce site est en cours d'élaboration et sera diffusée prochainement,

QUESTIONS DIVERSES

Les conventions de réservation (liant l'EPA et les bailleurs et permettant à l'EPA de proposer des logements aux agents des douanes) de plusieurs sites franciliens arrivent prochainement à échéance :

- Paris 20ème rues Josseaume, des Vignolles et Pelleport
- Paris 13ème
- Rungis
- Saint-Denis

La représentation du personnel sera consultée sur le principe d'une demande de renouvellement de ces conventions (démarche qui n'aboutira que dans la mesure où les bailleurs y consentent à des conditions accessibles) ; à première vue, toutes ces résidences gardent un intérêt indéniable pour les douaniers franciliens, à l'exception de Saint-Denis qui n'a jamais convaincu.

Les actuels résidents de ces sites, signataires de baux de droit commun avec le bailleur, ne verront en aucune manière leur maintien dans les lieux remis en question ; seul le « droit de suite » (possibilité d'attribuer les logements à des agents des douanes lors de leur libération) est compromis.

Vos élus USD-FO : Bruno COLLIN 06 64 58 61 11 – Pascale BRIZIO 01 47 70 31 21