

Compte-rendu de la Commission Territoriale de la Masse du 14/12/2017

Étaient présents outre l'administration, Solidaires, la CFDT, la CGT, l'UNSA et l'USD FO.

La réunion a commencé par la lecture d'une liminaire rédigée par Solidaires (ci-jointe).

L'ordre du jour a ensuite été abordé point par point.

Propositions de renouvellement annuel par tacite reconduction des conventions des tiers de la Joliette :

Vote « POUR » à l'unanimité.

Solidaires a salué cette décision du service territorial de la Masse qui fait suite aux demandes de notre organisation. Cette démarche mettra enfin un terme à la précarisation extrême des locataires tiers et notamment des retraité-e-s et veufs (ves) de douaniers pour lesquels il était exigé chaque année la formulation d'une demande par écrit de renouvellement de la convention d'occupation du logement qu'ils louaient et la production de nombreux documents.



A la remarque d'une OS sur l'impossibilité de suivre la situation financière des tiers pour lesquels désormais aucune démarche n'est exigée, Solidaires a fait remarquer que c'était le cas partout ailleurs, qu'il s'agisse de bailleurs privés ou de bailleurs sociaux. Dès lors que les loyers sont régulièrement acquittés, quel besoin de demander annuellement des justificatifs de ressources à des personnes dont la situation, notamment pour les retraité-e-s et les veuf-ve-s n'évolue guère dans le temps ?

Notre rôle en tant qu'organisation syndicale est bien la défense des locataires des cités douanières, actifs ou tiers par ailleurs !

Points d'information

Sur les travaux prévus par l'EPA Masse, il a été précisé par l'administration que le 20 décembre 2017 avait lieu une vidéo conférence avec la DG sur les différentes possibilités offertes quant à la suite donnée sur les bâtiments G et K de la cité de la Joliette.

La question du devenir de ces bâtiments inoccupés depuis de trop nombreuses années a été posée par Solidaires dans sa liminaire.

Deux projets différents ont été évoqués au cours de cette réunion. Un des projets consistait en la réalisation de logements étudiants, le second consistait à créer des logements à occupation temporaire destinés à des employés en mobilité géographique du fait de leur emploi.

Ces deux solutions n'emportant pas l'adhésion de l'administration, **l'EPA Masse s'orienterait plutôt vers la désignation après appel de marché d'une société qui prospecterait pour le compte de l'EPA Masse.** Nul doute que le contrat devrait être juteux.

Il est à espérer que cela débouchera in fine sur un projet qui tienne compte des aspirations légitimes des locataires de l'actuelle cité de la Joliette.

Concernant la BSI de Fréjus - question posée par Solidaires dans sa liminaire - une ouverture des plis est à l'examen par l'architecte, une réponse définitive devant intervenir pour février 2018.

Le bilan des impayés est positif. Il est en nette diminution. Cela est dû essentiellement à la fin des paiements des rappels de charges. **Solidaires a fait remarquer que les rappels de charge successifs pour 2014, 2015 et 2016 qui n'ont pu être effectués dans les temps en raison d'un problème de logiciel comptable ont contribué pour la seule cité de la Joliette à mettre en difficulté nombre de locataires qui ont dû déboursier pour certains plusieurs centaines d'euros de rappel de charges dans un temps très court.**

À ce titre, il est bon de rappeler aux locataires que la loi ALUR oblige le bailleur à proposer un échelonnement sur 12 mois des régularisations de charge qui n'auraient pas été réclamées dans l'année qui suit.



L'administration nous a ensuite présenté les nouveaux logiciels de gestion pour l'année 2018, logiciel ULIS qui concernera la gestion des logements et le logiciel Y2 qui aura un rôle comptable. Espérons que ces progiciels ne connaissent pas de bugs comme cela avait été le cas lors du précédent changement de logiciel comptable pour le calcul des charges.

Le mesurage des cités (extérieurs et appartements) est reporté à une date ultérieure. **Solidaires s'interroge sur cette mesure et notamment sur les conséquences qu'elle emportera en matière de loyers.** Qu'advierait-il si le métrage d'un logement réalisé par la société désignée aboutissait à un chiffrage différent de celui retenu jusqu'à présent par le service territorial de la Masse ? Les loyers seront-ils d'autant révisés, à la hausse ou à la baisse par ailleurs ? **Nous serons vigilants sur les suites données à cette entreprise.**



L'administration nous a ensuite présenté la nouvelle fiche locataire remise à l'arrivée et à la sortie des locataires. Cette dernière devrait permettre une meilleure gestion des états des lieux et va dans le sens d'une amélioration des relations entre l'EPA Masse et les locataires.

Désormais, les locataires seront avertis des conditions d'entrée, de sortie et d'occupation du logement qu'ils louent. Cette démarche a été saluée par l'ensemble des organisations syndicales présentes.

Par ailleurs, le service territorial de la Masse nous a indiqué qu'une enquête pour le renouvellement de postes de responsables de cités est prévue, le mandat de certains responsables de cités douanières arrivant à échéance au 1er avril 2018. Une enquête sera lancée également pour les cités de Port de Bouc et La Seyne-sur-Mer dont les postes sont actuellement vacants.

Enfin, nous en arrivons à la mesure qui fâche comme l'a si justement souligné l'administration : l'augmentation des loyers.

De nouvelles mesures vont être prises quant à l'augmentation des loyers à partir du 01 janvier 2018. **Une augmentation de 3% est prévue pour tous les locataires à laquelle s'ajoutera une augmentation supplémentaire de 3 % du loyer pour les logements qui n'ont pas subi de récupération des travaux.** Ben voyons, c'est Byzance avant l'heure pour l'EPA Masse !

Solidaires s'est élevé contre cette augmentation forfaitaire des loyers, rappelant au passage que toute hausse devait être contenue dans les limites fixées par la loi.

Que dit la loi en matière de révision des loyers ? L'article 17-d de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose : « Si elle est prévue, la révision ne peut intervenir qu'une fois par an, à la date convenue dans le contrat ou, à défaut, à la date anniversaire du bail »

. Depuis le 10 février 2008, les augmentations qui en résultent ne doivent pas excéder la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) nouvelle formule publié chaque trimestre par l'Insee.

Le dernier indice de référence des loyers a été publié par l'INSEE le 12 octobre 2017 pour le 3° trimestre 2017 et il aboutit à une hausse annuelle de +0,90 % par rapport à l'IRL du 3° trimestre 2016 (IRL de référence dans le cas présent). **Or l'EPA Masse entend porter la hausse à + 3 % au mépris de la loi.**



Quant à la répercussion des travaux effectués pour l'amélioration de certains logements de la cité de la Joliette sur l'ensemble des locataires du parc immobilier, cette mesure est tout sauf légale. Que dit encore la loi à ce sujet ? Les travaux d'amélioration sont les travaux qui apportent :

- un service ou une qualité supérieure des prestations existantes, ou une qualité permettant de diminuer les dépenses d'entretien ou d'exploitation (un nouveau système de chauffage permettant de réaliser des économies d'énergie, par exemple) ;
- un équipement nouveau : cuisine équipée, piscine dans le jardin, ascenseur intérieur...

Ces travaux doivent avoir été préalablement mentionnés dans le bail au cas où ils auraient été prévus dès le début ou un avenant produit à la suite du bail.

En tout état de cause, sauf à contrevenir à la loi, le bailleur ne peut répercuter le coût des travaux qu'à l'achèvement de ceux-ci. Or dans le cas présent, l'EPA Masse entend répercuter le coût de travaux que par ailleurs elle doit chiffrer précisément, factures à l'appui, à des locataires qui n'ont pas bénéficié de travaux dans leur appartement ! En somme faire payer collectivement les locataires de la cité pour des travaux d'amélioration d'appartements qui n'auront profité qu'à un petit nombre jusqu'à présent.

Solidaires est vigoureusement intervenue pour s'opposer à ces augmentations arbitraires qui n'ont aucun fondement légal et qui pourraient, si l'EPA Masse ne faisait pas machine arrière, être contestées par les juridictions administratives compétentes. Il est inconcevable que

l'administration s'affranchisse des règles de droit qu'elle a pourtant la charge de faire appliquer dans d'autres domaines.

Finissons par une note positive: le service régional de la Masse propose qu'à partir de 2018 un livret descriptif des cités et des conditions de location soit mis en ligne sur Aladin afin d'aider tous les agents désireux d'avoir des informations sur les différentes cités existantes.

Nous profitons de ce dernier compte-rendu de l'année pour remercier les agents du service territorial de la Masse qui œuvrent au quotidien pour résoudre les différents problèmes qui se posent dans les cités douanières.

Nous vous souhaitons une bonne fin d'année et vous donnons rendez-vous en 2018.

Pour Solidaires Douanes,
Katia MADIER et Nordin AMAR

J'adhère à Solidaires !

Bulletin d'adhésion à Solidaires Douanes
à retourner au 93 Bis Rue de Montreuil, boîte 56, 75 011 PARIS

Nom, Prénom :

Date de naissance :

Résidence administrative et service :

Grade :

Adresse administrative :

Courriel :

Adresse personnelle :

Téléphone (au cas où) :

À

Le

Signature

Des questions? Des remarques? Une adresse : solidaires-mediterranee@douane.finances.gouv.fr



Section Méditerranée

Déclaration liminaire à la CTM du 14/12/2017

Monsieur le Président,

Nous voilà réunis pour la première Commission Territoriale de la Masse depuis les élections du 19 octobre dernier. Le taux de participation des collègues de la DI, qui s'est élevé à plus de 80%, a démontré, s'il en était besoin, le profond attachement des collègues à la Masse. Les élus Solidaires Douanes continueront de peser de tout leur poids pour que la Masse vive et que ses locataires bénéficient des meilleures conditions de logement.

En préambule de cette réunion, Solidaires Douanes Méditerranée souhaiterait tout particulièrement attirer votre attention sur les points suivants:

- Depuis plusieurs mois, les documents communiqués aux élus en vue de préparer les commissions d'attribution ont fondu comme neige au soleil. D'un dossier complet présentant de manière exhaustive la situation des demandeurs, nous sommes passés à un simple fil conducteur plus que sybillin. Nous avons bien noté la possibilité qui nous était offerte de consulter le dossier sur place quelques minutes avant la réunion mais cela ne nous convient pas. Nous avons questionné d'autres élus en CTM et avons découvert que, sauf erreur de notre part, notre DI est l'une des rares à ne fournir que des informations réduites au strict minimum. Sur quel fondement est basée cette décision de la DI ? Une décision de l'EPA Masse ou de la DG a-t-elle été prise en ce sens ou est-ce une initiative locale ? Dans tous les cas nous demandons le retour à la situation antérieure dès la commission de janvier 2018.

- Les travaux prévus en 2018 vont selon nous dans le bon sens et respectent la programmation immobilière décidée lors du GT du 06/06/2017. Pouvez-vous nous en dire davantage sur les travaux proposés sur la programmation immobilière 2018 résumés dans le tableau communiqué en annexe II.I des documents préparatoires à cette réunion ? Notamment quand devraient-ils pouvoir débuter ?

- Nous souhaiterions également savoir où en sont les projets d'aménagement des services de la DNRED au sein de la caserne de la Joliette? Quand l'échelon DOD de Marseille pourra-t-il investir

les lieux ? De même à quelle date La BSIM sera-t-elle relogée sur une partie du plateau du 4^o étage, comme annoncé ? Le projet de reloger le comité social des douanes dans un appartement du B2 et la BGC de Marseille dans les actuels locaux de la BSIM, au RDC du bâtiment M, lequel abritera également le siège des OS au 1er étage est-il toujours d'actualité ? Si oui, à quelle échéance ?

- De même, nous vous interrogeons sur le sort réservé aux bâtiments G et K. Où en sommes-nous à cette heure? Aux dernières nouvelles communiquées par la DI en avril 2017, la société ADOMA (public social) s'était montrée intéressée pour racheter ces bâtiments. Le PLI avait réactivé deux autres promoteurs : l'un souhaitait louer à des cadres en mobilité et l'autre voulait créer une résidence étudiante de bon standing. Où en sommes nous à cette heure ?

- Enfin, permettez-nous de vous poser une question connexe : la BSI de Fréjus, située à côté de la caserne des douanes et dont les collègues ont à travailler dans des conditions indignes de notre administration, est appelée à déménager dans des locaux précédemment occupés par les services de l'armée. Le projet a-t-il avancé? Si oui, quel est le calendrier retenu? Le début des travaux était prévu d'après les dernières informations dont nous disposons pour fin 2017. Ont-ils commencé ? Quand les collègues pourront-ils s'installer dans leurs nouveaux locaux ?

Nous vous remercions de votre attention.