Compte-rendu Masse
Suites du référé de la Cour des Comptes - Paris 19 avril 2017

Le 1er avril s'est tenu un Groupe de Travail dédié aux suites données au référé de la Cour des Comptes. Et les locataires risquent encore une fois de payer l'addition.

En guise d'introduction, la vice-présidente de l'EPA Masse, Mme PEROZ, a rappelé que ce GT faisait suite au référé que la Cour des Comptes avait publié en 2016. Elle a également indiqué que les modalités d'application contenues dans ces fiches pouvaient faire l'objet d'amendements mais que les principes énoncés seraient appliqués (*sous-entendu que l'on soit d'accord ou pas avec*).

Si la santé financière de l'EPA reste satisfaisante, l'objectif reste d'augmenter les recettes afin d'accroître les fonds disponibles pour effectuer les rénovations. Ce GT va d'ailleurs très rapidement faire ressortir que l'unique intérêt est de faire rentrer de l'argent ; l'attractivité restant un point secondaire aux yeux des décideurs de l'EPA.

I – Interventions des OS

Pêle-mêle ont été évoqués le changement de date du futur CA pour cause d'indisponibilité d'une OS ou encore, pour SOLIDAIRES, la nécessité de continuer à faire coexister attractivité du parc locatif et des loyers.

La manière dont la Cour des Comptes a travaillé sur ce dossier a été rappelée. Le conseiller-maître en charge du dossier a été remplacé alors qu'une partie du rapport avait été faite, son successeur n'ayant par la suite rien repris du travail de son prédécesseur.

SOLIDAIRES a rappelé qu'il n'y avait pas d'urgence à répondre à ce référé et que l'on devait prendre le temps de bien réfléchir aux mesures à mettre en place.

En réponse, le directeur de l'EPA Masse, M. HULIN, a indiqué que pour améliorer l'attractivité du parc immobilier une instruction allait demander aux services territoriaux de prévoir la rénovation par avance de quelques logements de manière à pouvoir accueillir de futurs stagiaires.

Il a admis qu'il fallait que les commissions d'attribution de logements fassent preuve de souplesse lors des sorties d'école afin de pouvoir accueillir les stagiaires et éviter qu'ils n'aillent dans le privé (*le but est quand même d'attirer de nouveaux locataires au sein des cités, pas d'en perdre*).

Par ailleurs, Mme PEROZ et M. HULIN ont consenti à admettre qu'une meilleure coordination entre les sorties d'école et les travaux immobiliers dans les cités allait devoir se mettre en place (*cela fait plus de dix ans que les OS la réclament !*).

II – L'étude des fiches de travail

Ce sont 6 fiches qui étaient à l'étude de ce GT. Elles couvraient des thèmes comme la mutualisation des parcs domaniaux des différents ministères étatiques ou la récupération des travaux.

A – *Mutualisation de l'offre de logement avec d'autres catégories de fonctionnaires*

La publication en 2016 du Rapport Dorison (*Faciliter l'accès au logement des agents publics*) a entraîné la création de la Direction Immobilière de l'État (DIE). Il s'agit désormais pour l'État de décloisonner la gestion des divers parcs immobiliers domaniaux étatiques (Douanes, Défense…) en proposant de combler les vacances de logements en accueillant des fonctionnaires d'autres administrations. À charge pour chacune de proposer des logements vacants.

… / …

Avec son réseau de cités et de services territoriaux, l'EPA fait figure de précurseur (son parc domanial comprend 2100 logements dont 1523 sont loués). Elle a une politique d'accueil de fonctionnaires d'autres administrations.

La DIE et ses antennes départementales, encore dénommées France Domaine, vont établir un état des lieux global mais les premières expérimentations seront faites avec la Masse des Douanes. L'État sort du « tout-cession » qui amenait à brader les biens. Dans l'optique de la future collaboration avec la DIE, l'EPA a réalisé un diagnostic complet de son parc en décembre dernier (adresses des cités, types de logements, vacances…).

M. HULIN a évoqué le fait que des immeubles pourraient être co-gérés par des administrations aillant réservé un ou plusieurs logements.

Les remarques de Solidaires

- cette nouvelle politique immobilière pourrait être un remède au mal-logement des douaniers et des fonctionnaires à titre général. Elle pourrait ainsi éviter les ventes de cités, bradées, car ne trouvant pas de repreneurs ayant les reins financiers suffisants.

- dans les cités douanières accueillant des agents issus d'autres administrations, ceux-ci ne devraient pas représenter plus du tiers des locataires.

- la Masse percevrait les loyers et effectuerait les travaux d'entretien.

- par contre qu'en sera-t-il de la future gouvernance des logements hors Masse où les douaniers seront logés ? L'EPA ne peut répondre à cette question.

- nous servons de cobaye sans connaître ce que les autres administrations ont comme parcs immobiliers, où ils sont situés et quelles seraient les conditions d'accueil des douaniers y habitant.

- dans les régions où la pression immobilière est forte, quelle est la garantie que la DIE ne nous imposera pas ses candidats à un logement ?

- peut-on être sûr que l'EPA restera maîtresse de ses cités dans le futur ? Alors que l'idée même du projet est de mutualiser les parcs de logements sous l'égide de la DIE ?

B – *Mise en œuvre d'une majoration de la redevance d'occupation en fonction des revenus*

La mesure a pour objectif de faire payer aux agents bénéficiant d'un revenu par foyer de 5000€ une majoration de 150€ (ces 2 sommes étaient négociables). Elle serait d'application au 01/01/2018.

Un débat a eu lieu sur le fait de faire entrer en jeu un indice (comme celui en vigueur pour la restauration) voire de demander la production de l'avis d'imposition.

L'EPA a fait remarquer que seuls les logements sociaux type HLM pouvaient être attribués sur une telle base. La Masse des douanes n'a jamais fonctionné selon ce principe.

Les remarques de Solidaires

- SOLIDAIRES, comme d'autres OS, a contesté le montant de 5000€ pouvant servir de base à cette majoration. Les primes cumulées d'un couple peuvent facilement atteindre ce plafond.

L'EPA devrait apporter des modifications à l'occasion du vote de cette mesure lors du futur Conseil d'Administration et proposerait de mettre comme seuil un montant compris entre 6000 et 7000€.

- cette majoration serait due à l'entrée dans le logement et ne serait à nouveau perçue qu'en cas de changement de logement Masse.

- quelques dizaines seulement d'agents seraient concernés. Il s'agit là d'une mesure plus symbolique que financière, en réponse aux critiques des auditeurs de la Cour sur l'absence de prise en compte des revenus des futurs locataires dans la fixation du loyer.

C – *Alignement a minima des taux douaniers sur le taux de PLA-I*

C'est un des reproches de la Cour des Comptes : les loyers pratiqués par l'EPA sont situés en dessous des taux PLA-I. Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I) a pour but d'aider les personnes à faibles

… / …

revenus à pouvoir se loger. Un arrêté détermine 4 zones (I, Ibis, II et III) au sein desquelles sont déterminés des prix au m². L'EPA veut donc augmenter les taux pratiqués actuellement pour les aligner sur ceux des PLA-I car nos prix au m² seraient inférieurs. Un gain de 640 000€ au final pourrait en résulter pour l'EPA.

Les hausses de loyers pour les locataires (62 % sont concernés par cette mesure) s'échelonneraient de 0,06€ à 540,71€ !! 12 % des locataires se verraient appliquer une hausse entre 30 et 50€/mois. Pour 28 % cela serait entre 50-100€ jusqu'à plus de 200€/mois !!

Selon l'EPA, cela permettra de budgéter davantage de travaux. Généreuse, elle étalerait la mesure sur 4 ans (01/01/2018 – 01/01/2021).

Les remarques de Solidaires

- les 28 % de logements acquittant des taux supérieurs au PLA-I ne verront pas ceux-ci diminuer (*il faut faire augmenter les recettes ne cessent de marteler les responsables de l'EPA ; par contre question travaux…*).

- ces hausses de loyers sont-elles légales ? L'EPA compte faire analyser toutes ces mesures par précaution…

- elles s'entendent uniquement pour les loyers, et non les charges révisables annuellement compte-tenu de la consommation de chauffage…

- nos décideurs de l'EPA Masse pensent-ils sincèrement attirer du monde dans ces conditions ? De qui se moquent-ils ?

D – *Nouveau dispositif de récupération sur travaux*

Solidarité et performance résument, selon l'EPA, cette nouvelle mesure !

Il s'agit de répartir sur la totalité des locataires les sommes engagées pour les travaux programmés sur une année (la Programmation Immobilière). Ce système remplacerait l'ancien système de récupération sur travaux gelé depuis 1 an.

Elle pourrait remplacer l'IRL qui sert à calculer l'augmentation annuelle des loyers mais serait plafonnée (1, 2 ou 3%?). Elle ne concernerait pas les travaux dits structurels (planchers, toitures…). La liste des travaux susceptibles d'intégrer cette mesure doit être dressée par l'EPA.

Les remarques de Solidaires

- et encore une hausse des loyers à prévoir…

E – *Mise en place d'un dépôt de garantie*

Comme dans le privé ou pour les tiers habitant actuellement dans les cités douanières, une garantie serait exigée lors de l'entrée dans un logement domanial Masse.

Elle serait équivalente à un mois de loyer. Son application est prévue pour les nouveaux entrants à compter du 01/09/2017.

Il va falloir que les responsables de casernement soient formés à la rédaction de nouveaux états des lieux, ceux-ci servant de base à d'éventuelles réclamations. Ce qui va entraîner la mise en place de nouvelles formations.

Les remarques de Solidaires

- est-on sûr que ce système sera plus efficace (EPA n'a pas pu répondre à cette question) ? Actuellement, alors que cela serait possible, aucune récupération de sommes dues à des remises en état d'appartements dégradés par des locataires indélicats n'a été menée.

- SOLIDAIRES a rappelé que le nombre d'heures des responsables de casernement avait été abaissé depuis plusieurs années. Ces mesures restrictives de gestion ne sont plus compatibles avec l'exigence d'établissement d'états des lieux plus rigoureux.

F – *Mise en œuvre de la résorption du coût de l'intermédiation/péréquation*

Le rôle d'intermédiaire que joue l'EPA pour les bailleurs privés est pratique pour ces derniers car c'est

… / …

c'est à l'EPA de rechercher les locataires redevables de charges. Et lorsque l'on sait que le bailleur peut remonter sur 5 ans… Il y serait donc mis fin.

Jusqu'à présent, l'EPA ne redemandait pas aux locataires la totalité des sommes qu'elle payait aux bailleurs, permettant ainsi d'avoir des loyers bas et uniformes au sein d'une même région. Ce sera désormais le cas.

III – En guise de conclusion (provisoire)

SOLIDAIRES a donc assisté à un GT où le maître-mot aura été augmentation des recettes. Et pas tellement à celui d'attractivité du logement. Le référé de la Cour des Comptes (à portée non obligatoire pourtant) sert de prétexte commode pour justifier des hausses de loyers.

L'idée selon l'EPA est que l'augmentation des recettes permettra une meilleure rénovation du parc immobilier ce qui devrait attirer de nouveaux locataires qui amèneront de nouvelles ressources…

Ce postulat semble faire peu de cas d'une réalité : en comparant Masse et privé, de nombreux collègues ont trouvé mieux, et souvent moins cher, dans le privé. Ce sont donc des locataires éventuels que nous ne reverrons pas. Ensuite, les rénovations promises ne bénéficieront pas tout suite à toutes les cités. Comment justifier auprès des locataires qui ne profiteront pas de l'amélioration de leur habitat, des substantielles augmentations de loyers ?

SOLIDAIRES constate que la fin de la péréquation n'a pas fait l'objet d'une étude de la part de l'EPA sur les conséquences financières engendrées.

Concernant la mise en place de la caution, au-delà de sa mise en place, on apprend que l'EPA, alors que cela est juridiquement possible, n'a jamais essayé de récupérer des sommes dues par un locataire peu scrupuleux. SOLIDAIRES s'interroge sur la portée réelle de cette mesure.

Mais remplir les cités et attirer de nouveaux locataires est-elle réellement la politique que compte suivre l'EPA ?

La mise en place d'une DIE amène à se poser de (très) nombreuses interrogations sur le futur même de la Masse. Quelle sera la politique menée ? Que restera-t-il de l'autonomie de l'EPA, noyée au sein d'une direction interministérielle de l'immobilier ?

Autant de questions auxquelles l'EPA est incapable de répondre.

La délégation SOLIDAIRES était composée de : ***Gérald MANCELL*** *(titulaire),* ***Cécile HANSEN*** *et* ***Renaud GOYATTON*** *(experts).*