



100 logements perdus en 1 an :



à cette ALUR on est En Marche pour fermer l'EPA Masse ?!

Le président a commencé par demander l'attribution d'un logement à notre collègue de la DR de Paris agressé devant son domicile suite à constatation douanière. Le logement a été attribué en séance en raison de l'urgence à donner une solution à notre collègue.



Le parc locatif

1°) Les pertes de logements pour un tour

a) kézako ? (cf loi 2014-366 du 24/03/14 dite « loi Alur », art. 86 de la loi 2015-990 du 06/08/15, dite « loi Macron » et art. 81 à 90 de la loi 2017-86 du 27/01/17 égalité et citoyenneté)

Définition

Lorsque le réservataire [ici l'EPA Masse], informé de la vacance du logement réservé [suite à départ du locataire] ne propose pas un ou plusieurs candidats à l'organisme propriétaire des logements dans le délai fixé [1 mois depuis la « loi Macron »], le réservataire perd le bénéfice de sa réservation pour un tour.

Par exemple

Pour tel logement le ST de la Masse a fait une réservation pour 20 ans auprès de tel bailleur. Or au bout de 3 ans, le 1^{er} locataire douanier annonce son départ. Si le ST de la Masse n'a pu proposer pour ledit logement un nouveau candidat sous 30 jours au bailleur, alors l'EPA Masse perd le logement au bénéfice du bailleur, qui pourra le proposer à un de « ses » candidats. Mais le délai de réservation du logement par la l'EPA Masse n'est pas suspendu pour autant, il court toujours ! De sorte que si « le » nouveau candidat-locataire du bailleur occupe le logement pendant 10 ans avant de le quitter, ledit logement ne reviendra à l'EPA Masse que pour 7 ans (20 - 3 - 10) !

Quelle logique ?

Officiellement pour la « fluidification » du marché au logement, afin que les personnes en mal ou non-logement puissent accéder plus facilement à des logements sociaux... Officieusement peut-être pour que les bailleurs privés mettent la main gratuitement sur le logement public social, pour une potentielle longue durée... Double bénéfice donc pour un certain « lobby immobilier » : en encaissant d'abord la réservation puis le loyer !?

Ordre du jour CTM du 04/07/17

- I – Approbation de PV
- II – Activité du service
- III – Le parc locatif
- IV – L'Hay-les-Roses
- V – Les impayés
- VI – Questions diverses

Le parc locatif (suite)

1° Les pertes de logements pour un tour (fin)

b) la situation au 31/05/2017

Le parc locatif du ST est passé de 805 à 796 depuis le début de l'année, 96 logements ont été perdus pour un tour faute de trouver des locataires dans les délais. Dans ces 96 logements perdus pour un tour 10 sont dans Paris intra-muros.

SOLIDAIRES a rappelé que de nombreuses conventions de réservation arrivaient à échéance en juillet 2020 : le nombre avoisine les 250 logement soit 1/3 tiers du parc du ST IdF.

Aire géographique	Département	Cités et nombre de logements remis pour un tour	sous total
Grande couronne	Seine-et-Marne (77)	Chelles : 1 ; Villeparisis : 2	3
	Val-d'Oise (95)	Louvres : 4 ; Osny : 11 ; Sarcelles : 14 ; Survilliers : 1 ; Villiers-le-Bel : 17	47
Petite couronne	Hauts-de-Seine (92)	Courbevoie : 1	1
	Seine-Saint-Denis (93)	Coubron : 2 ; Pantin : 2 ; Saint-Denis : 5 ; Tremblay 1 : 3 ; Tremblay 2 : 4 ; Tremblay 3 : 17	33
	Val-de-Marne (94)	Limeil-Brévannes : 2	2
Paris intra-muros	Paris (75)	Paris 17° : 3 ; Paris 19° allée Fontainebleau : 1 ; Paris 19° rue Compans – rue de Thionville : 2 ; I3F Convention patrimoine : 4	10
Total tous départements		19 cités	96

2° état du parc locatif au 31/05/2017

Département	Cité	Nombre de logements par type d'appartements						Sous-total	Chambres de célibataires
		F1	F2	F3	F4	F5	F6		
Paris (75)	Paris 11 ^{ème} – rue Jules Ferry)		15					15	
	Paris 12 ^{ème} – rue de Reuilly		12	1				13	
	Paris 13 ^{ème} – rue Max Jacob			2	1			3	
	Paris 13 ^{ème} – villa Nieupert		4	4				8	
	Paris 13 ^{ème} – Zac rive gauche av. de F ^{co}	2	1					3	
	Paris 15 ^{ème} – rue de l'Église	5	2					7	
	Paris 15 ^{ème} – rue du Cotentin	1						1	
	Paris 17 ^{ème}	7	6	2				15	
	Paris 19 ^{ème} – rue Compans			2				2	
	Paris 19 ^{ème} – allée Fontainebleau	2	3					5	
	Paris 19 ^{ème} – rue de Thionville	15	8	2				25	
	Paris 19 ^{ème} – rue des ardennes		3					3	
	Paris 19 ^{ème} – rue Bouret		1					1	
	Paris 19 ^{ème} – Bvd Mac Donald	2	3					5	
	Paris 20 ^{ème} – Josseaume-Pelleport	4	1	5				10	
	Paris 20 ^{ème} – rue Reynaldo Hahn			1				1	
Total Paris		38	59	19	1	néant	néant	117	néant
Hauts-de-Seine (92)	Boulogne-Billancourt				1			1	
	Courbevoie	10	5	2				17	
	Courbevoie – rue du Moulin des B ^{ruyères}		1					1	
	Gennevilliers			2				2	
	Neuilly	22						22	
	Total Hauts-de-Seine	32	6	4	1	néant	néant	43	néant
Seine-Saint-Denis (93)	Coubron (ALPAF)		1	1				2	
	Montreuil – rue des deux Communes		1	1				2	
	Montreuil – rue de la Révolution		3	3				6	
	Pantin	8	7					15	
	Saint-Denis	5						5	
	Tremblay 1			18	26 (dt 9 pr cél)	9		53	27
	Tremblay 2		24	54	57 (dt 20 pr cél)	9		144	60
	Tremblay 3	2	11	9	5			27	
	Total Seine-Saint-Denis	15	47	86	88 (dt 29 pr cél)	18	néant	254	87

NB : « dt 9 pr cél » : signifie « dont 9 logements meublés pour célibataires ».



Le parc locatif (fin)

2°) état du parc locatif au 31/05/2017 (fin)

Département	Cité	Nombre de logements par type d'appartements						Sous-total	Chambres de célibataires
		F1	F2	F3	F4	F5	F6		
Val-de-Marne (94)	Gentilly – rue Charles Frérot		2					2	
	Ivry	2	2					4	
	L'Haÿ-les-Roses			25	50 (dt 2 pr cel)	25 (dt 1 pr cel)		100	9
	Limeil-Brevannes		9	35	35 (dt 2 pr cel)	9		88	6
	Rungis 1 – 5 chemin du Paray		1					1	
	Rungis 2 – 1 chemin du Paray	1	8					9	
	Rungis ND		8					8	
	Total Val-de-Marne		3	30	60	85 (dt 4 pr cel)	34 (dt 1 pr cel)	néant	212
Seine-et-Marne (77)	Claye-Souilly		4					4	
	Chelles (ALPAF)		1					1	
	Dammartin-en-Goële		2	2				4	
	Le Mesnil-Amelot	9	6					15	
	Villeparisis		2					2	
	Sous-total Seine-et-Marne	9	15	2	néant	néant	néant	26	néant
Yvelines (78)	Chambourcy		1					1	
	Saint-Germain-en-Laye		2					2	
	Sous-total Yvelines	néant	3	néant	néant	néant	néant	3	néant
Val-d'Oise (95)	Louvres	8	7	7	2			24	
	Osny	4	13	2				19	
	Sarcelles		6	15	12 (dt 2 pr cel)	4		37	6
	Survilliers		5	2				7	
	Villiers-le-Bel			21	13		4	38	
	Sous-total Val-d'Oise	12	31	47	27 (dt 2 pr cel)	4	4	125	6
Autres	I3F divers	5	5	4	2			16	
Total toute Île-de-France		114	196	222	204 (dt 35 pr cel)	56 (dt 1 pr cel)	4	796	108
Logements réservés en attente de livraison	Paris 11 ^{ème} – rue du Dahomey	1							Précision : livraison à la sortie du locataire
	Louvres		2						Précision : livraison le 01/10/2018
	Les Lilas		2						Précision : livraison en 2019

NB : « dt 1 pr cel » : signifie « dont 1 logement meublé pour célibataires ».



Approbation de Procès-Verbal (PV)



a) Présentation : Il s'agissait du PV de la CTM du 6 décembre 2016, et les suites de cette commission. L'UNSA a demandé une modification.



b) Vote : Pour unanime (parité adm^{ive}, CGT, CFDT, SOLIDAIRES, SNCD-FO et UNSA).



L'Haÿ-les-Roses

1°) Sécurisation de la résidence

Le rapport d'audit de sécurisation de la résidence nous est présenté, il semble répondre aux attentes des locataires en terme de sûreté du site, mais est encore perfectible sur certains points.

En effet certains aménagements proposés nécessitent consultation des locataires.

2°) Programmation immobilière (PI)

La PI 2018 comporte cette année 3 dossiers : les canalisations d'évacuations, le changement de l'éclairage extérieur et des parties communes, et les travaux d'entretien des espaces verts pour le montant total de 58 000 €.

Vote : La PI a été votée à l'unanimité.

3°) Autre

Nous avons été informés de la nomination de la nouvelle responsable de cité.



Activité du service territorial (ST) de la Masse IDF



a) Présentation (l'activité du service sur le 1^{er} semestre a été détaillée) :

- **Les commissions d'attribution** restent sur un rythme mensuel.

- **L'offre de logements** n'est absolument pas en adéquation avec la demande, les logements pris en réservation sont difficilement attribuables en raison des plafonds et planchers de ressources. La mainmise du service central (SC) de la Masse sur les choix de réservation montre les limites de l'exercice, d'autant plus suite aux très nombreuses « reprises de logements » par les bailleurs (effet de l'article 86 de la loi 2015-990 du 06/08/15, dite « loi Macron »)...

- **Chambres de célibataires** : on constate un fort taux d'occupation, preuve de leur utilité et du besoin avéré.

- Le budget alloué au ST permet **l'entretien courant**, mais l'état des chambres de célibataires nécessite un investissement qui sera proposé en programmation immobilière (PI) 2018 pour palier aux carences de bailleurs sur ce sujet.



c) Vote :

Cette proposition de PI a été votée à l'unanimité.

b) Statistiques des commissions d'attribution

Logements vacants

Par cité, au 30/04/2017 (total 35)						
cités	Limeil Bré. ^{nes}	Tremblay 2	Montreuil	Villiers-le-bel, Rungis, Tremblay 1	Sarcelles, Paris 12, Claye-Souilly, Survilliers, Pantin	
nombre	11	8	3	2 chacun	1 chacun	
Par type, au 31/03/2017 (total 40)						
types	T1	T2	T3	T4	T5	T6
nombre	1	8	12	13	5	1

Taux de satisfaction (du 01/01/2017 au 30/04/2017)

Logements		T1	T2	T3	T4	T5	T6
Demandés (total 1273)	Hors Paris	118	149	84	22	5	0
	Paris	285	439	142	22	7	0
	total	403	588	226	44	12	0
Proposés (total 115)	Hors Paris	7	22	34	33	15	1
	Paris	2	1	0	0	0	0
	total	9	23	34	33	15	1
Obtenus (total 35)	Hors Paris	5	8	13	5	1	0
	Paris	2	1	0	0	0	0
	total	7	9	13	5	1	0
Taux de satisfaction (en % ^{age})	Hors Paris	4,24	5,37	15,48	22,73	20	néant
	Paris	0,70	0,23	0	0	0	néant
	total	1,74	1,53	5,75	11,36	8,33	néant



Les impayés

Nota bene : Cette partie des débats faisant référence à des cas individuels SOLIDAIRES ne fera aucune diffusion.

Echanges : SOLIDAIRES a voté en « bon père de famille », s'assurant à chaque fois que les voies de conciliation ont bien été proposées avant de voter ou non des expulsions. Sur intervention de SOLIDAIRES un dossier a été retiré pour complément d'étude.

Question diverse

Proposition de reconduction de la **convention tiers**.

Pour conclure

Cette commission Territoriale de la Masse était normalement la dernière présidée par Philippe GALY (DI IdF). Si nous avons eu ici un ordre du jour des plus classiques et sans grands débats, nous avons eu un Président qui a su se montrer compréhensif tout le long de sa gouvernance et avec lequel nous avons eu « plaisir » à siéger, toujours dans la recherche de la meilleure solution pour les collègues locataires ou demandeurs.



SOLIDAIRES Douanes était représenté par **Gérald MANCELL**. Pour plus de précisions, n'hésitez pas à le contacter.