



Note aux locataires et aux « non locataires contraints » D'Ile-de-France

Un groupe de travail sur les problèmes et le fonctionnement de la Masse en Ile-de-France (IDF) s'est réuni à Paris le 9 février 2010.

Il y a plusieurs années que la CFDT douane demandait au directeur général de pouvoir s'exprimer sur l'ensemble des sujets Masse de cette région.

J. Fournel avait fini par nous promettre ce GT à l'automne dernier. Il s'est tenu et nous avons pu exposer vos problèmes que vous soyez ou non locataires. Car la CFDT n'oublie pas qu'au-delà des 867 locataires actuels, il y a tous les personnels qui n'ont pu obtenir de logement alors qu'ils l'auraient vivement souhaité.

La CFDT a fait le constat (partagé par les nombreux agents ayant répondu à notre questionnaire adressé aux locataires en fin d'année dernière), qu'en région parisienne :

- il manque de nombreux logements pour satisfaire la demande des personnels douaniers ;
- les types de logements proposés sont loin d'être adaptés à la demande ;
- leur localisation ne correspond pas suffisamment aux besoins des agents ;
- l'information des personnels n'est pas assurée correctement par l'EPA en matière de logements vacants, de droits et devoirs des locataires ;
- les locataires des logements gérés par des bailleurs sociaux sont bien démunis quand ils rencontrent des problèmes ;
- l'opération « Thionville » est loin d'être exempte de critiques.

Cela justifiait amplement notre demande de réunion et d'examen de ces sujets ; position qui n'était pas partagée par toutes les autres organisations syndicales, en particulier Solidaires que nous n'avons entendu ce jour que pour critiquer notre démarche...Nous le déplorons.

A vrai dire, seuls FO et peut-être l'UNSA ont véritablement participé aux débats.

Le parc immobilier : ses insuffisances !

Le nombre, la localisation, les types de logements comme nous venons de le souligner en introduction sont inadaptés aux besoins. A cela, les représentants de l'EPA répondent qu'ils essayent d'adapter l'offre le plus possible tout en reconnaissant un déficit de logements à Paris intra muros et un déséquilibre géographique Est-Ouest.

Les limites de l'échange ont été atteintes quand l'administration nous a répondu que pour éviter des prises à bail inutiles et coûteuses, il valait mieux ne rien offrir...

Inadmissible comportement pour la CFDT ! Il faut adapter impérativement offres et besoins.

Un transfert des responsabilités :

Avant 1980, la Masse assumait en direct ses responsabilités d'organisme social du logement. Depuis elle n'a cessé, pour différentes raisons, de se défausser sur des bailleurs qui sont parfois « à la moralité douteuse » !

La misérable conséquence est que l'EPA ne gère plus que 11% des logements d'IDF en direct (l'Hay-les-Roses et ses 100 logements...).

Pour le reste du parc, le rôle de l'EPA consiste à faire des réservations chez des bailleurs sociaux comme le fait l'ALPAF pour les agents du MINEFE.

La CFDT a dénoncé un manque de visibilité pour les agents qui pensent être logés par la Masse des douanes, comme cela était les cas antérieurement, alors qu'ils sont de simples locataires d'organismes sociaux !

Nous avons insisté sur les difficultés rencontrées avec les bailleurs, en particulier en terme :

- d'augmentations de loyers non maîtrisées ;
- de régularisation de charges tardives ;
- de double commission d'attribution. L'attribution d'un logement par une commission Masse devant être confirmé par la commission du bailleur social (ses critères pouvant être différents !)
- de délais de préavis de départ ;
- de paiement de loyer par la Masse pour le compte des bailleurs !

A titre général, il s'agit, en fait, d'une organisation lourde et inadaptée aux réalités du monde dit « moderne » !

La directrice elle-même a reconnu qu'un effort d'explication devait être fait vis à vis des personnels ; elle s'est engagée à diffuser une note à l'attention des candidats locataires...

Par ailleurs, elle nous a informés que des discussions étaient en cours, en particulier avec la SNI pour régler certaines anomalies (rappel de charges inexplicables, paiement direct des loyers).

La transparence !

La CFDT a regretté le manque d'informations des agents sur les dates des commissions d'attribution de logement ainsi que sur les vacances de logement ; l'administration s'est engagée à mettre en place un dispositif permettant l'information directe à l'ensemble des personnels de la région parisienne.

Thionville : les « cocus » comptez-vous !

Rappelons qu'il s'est agi entre 2006 et 2008 de réaliser sur un terrain appartenant à l'Etat (ancien garage administratif des douanes), un immeuble qui a permis de loger 25 douaniers et leur famille dans le 19^{ème} arrondissement de Paris.

Avoir réalisé cette construction est une bonne chose et a été appréciée dans un secteur (Paris intra muros) où on manque cruellement de logements douaniers.

Pour autant, il faut bien examiner en détail le sujet pour pouvoir en tirer des leçons pour l'avenir. C'est ce que réclamait la CFDT, qui a pour habitude d'essayer de progresser au vu des expériences antérieures.

L'aspect financier :

1) Un rappel : l'Etat possédait le terrain, ce qui, dans Paris, est l'élément essentiel en terme de valeur. Le coût de construction est sensiblement équivalent aux autres localisations en France. Tout le monde est d'accord là-dessus.

2) Le montage financier : l'EPA, à qui, paraît-il, l'Etat refuse toute possibilité d'emprunt, a fait le choix de passer un deal à trois bandes avec l'Etat et un bailleur social nommé « I3F ».

- l'Etat concédait le terrain à l'EPA gratuitement ;
- l'EPA amenait un million d'euros ;
- I3F mettait le reste du coût de la construction soit 1,6 millions d'euros.

Jusque là, le deal semble intelligent.

Çà se gâte !

3) Les bénéficiaires : c'est là que les responsables de l'EPA de l'époque ont été pour le moins « légers », voire catastrophiques.

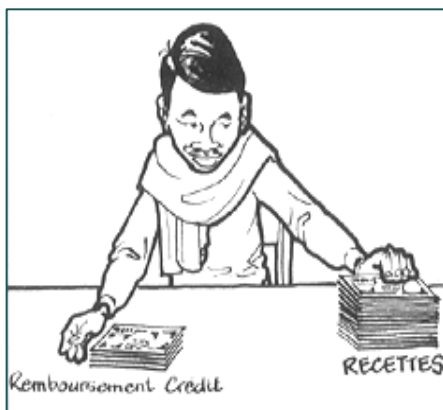
Par un système de compensations qui n'en sont pas :

- ✓ **l'Etat qui possédait le terrain n'aura rien**, si ce n'est que d'assumer un traitement social des agents des douanes au niveau logement et 5% de la somme récupérée en bout de course par l'EPA, soit entre 39 000 et 73 000 euros environ.
- ✓ **L'EPA, qui a misé un million, récupérera à l'issue du bail emphytéotique de 40 ans entre 782 000 euros et 1 474 396 euros.** Quand on connaît la dépréciation due à l'inflation, on peut considérer qu'il ne s'agit même pas dans le meilleur des cas de récupérer le cinquième de la mise de départ. Cerise sur le gâteau, c'est l'EPA qui reverse les 5% à l'Etat.

Jackpot pour le bailleur social !

- ✓ **I3F** (qui a misé rappelons le 1,6 millions d'euros) **récupérera la totalité des loyers versés pendant 40 ans par les locataires**, soit en avril 2008 (mois de livraison des logements) **l'équivalent de 159 000 euros par an**, hors charges qui ont déjà été augmentés de 3% la première année et ainsi de suite sans que nous puissions connaître les taux de réévaluation bien sûr durant 40 ans.

« L'arnaqueur » !



C'est pourquoi, en hypothèse basse (déjà dépassée !), I3F va encaisser **6 368 126 euros** en 40 ans et en hypothèse haute (+ 3% chaque année) **12 004 872 euros**.

En définitive, l'EPA récupère à peine sa mise alors que le bailleur (qui assume certes l'entretien courant) touche un jackpot situé entre 4 et 9 fois sa mise.

C'est pour le moins désastreux que de pouvoir, deux ans à peine après la construction, établir un tel bilan financier.

Le pire à venir ?

Nous vous avons gardé pour la « mauvaise » bouche, le pis : le bail prévoit qu'au bout de 25 ans le bailleur n'a plus l'obligation de loger des douaniers dans cet immeuble...

Nous n'hésitons pas à dire de ce dossier qu'il s'agit d'un scandale !

L'avenir !

Ce groupe de travail aura prouvé la justesse de l'analyse de la CFDT, quand elle souhaitait échanger avec les responsables de l'EPA et non de la **Commission Régionale Masse d'IDF, qui est forcément limitée par son champ de délégation, dans les réponses** qu'elle peut apporter aux besoins des personnels et aux questions de ses interlocuteurs en conseil régional.

Nous avons enfin eu un interlocuteur à même de parler des problèmes locaux qui ait des capacités d'intervention véritable. Encore faut-il que cet interlocuteur le veuille... Et l'avenir répondra à cette analyse !

La CFDT revendique depuis de nombreuses années que les cessions de cités, lorsqu'elles sont inévitables (pour différentes raisons), permettent le développement de projets ambitieux d'achat ou de rénovation où cela est nécessaire.

La région Ile-de-France est une région aux très nombreuses implantations douanières. C'est surtout une région dans laquelle il n'est pas aisé de trouver un logement lorsque l'on est fonctionnaire avec les rémunérations qui sont désormais les nôtres !

Dans ce cadre, le rôle social de la Masse est particulièrement important. Pour la CFDT, cette région doit être une des priorités essentielles de l'EPA.

Le 20 mai prochain, vous aurez le choix parmi sept organisations syndicales...

Pensez à ceux qui travaillent pour vous, non pas par opportunisme quand il faut venir chercher vos suffrages, mais à ceux qui s'inscrivent dans la durée comme le fait la CFDT depuis 40 ans maintenant !

Paris, le 10 février 2010.