



**Dépêche 817**

## **Groupes de travail MASSE et Commission restreinte des 17 et 18 mars 2010**

### **Prendre ses responsabilités !**

*A l'exception de la CGT et de SOLIDAIRES, toutes les autres organisations syndicales ont participé aux trois réunions programmées.*

*Bien qu'intervenant dans une période de contestation, les réunions Masse, à l'instar des CAP, concernent en premier chef les agents. Par conséquent, et même si toutes les décisions prises actuellement ne nous conviennent pas, la politique de la « chaise vide » serait une réponse déraisonnée a apporté face à l'avenir délicat de l'EPA Masse.*

*Depuis le lancement, en septembre 2008, de toute une série de rencontres sur l'évolution de l'EPA (Établissement Public Administratif), notre organisation a pu avancer des propositions visant à améliorer le service rendu aux locataires. Certaines d'entre elles ont été retenues, comme notamment l'actualisation d'un plan d'action à 5 ans, ce qui est encourageant. Aussi, nous continuerons à défendre au mieux l'intérêt des personnels durant cette période.*

Le fait d'avoir participé à ces trois réunions Masse nous a permis d'obtenir quelques informations nouvelles et ainsi anticiper certaines difficultés à venir.

Les évolutions en cours ne vont pas toujours dans le bon sens. Ainsi, nous avons appris que désormais France Domaine, qui gère l'ensemble de l'immobilier domanial et donc les cités Masse, ne procédera plus à des remises en dotation. L'EPA Masse devra donc passer par une convention d'utilisation valable 9 ans renouvelables.

Quelles seront les conséquences d'un tel changement pour l'EPA ? Quelle surcharge de travail pour les services régionaux ? Nous suivrons de près ce dossier.

### **Récupération sur travaux : ça ne s'arrange pas !**

*Un long moment a été consacré à l'évolution du dispositif de récupération sur travaux.*

#### **Actuellement :**

La Masse applique une augmentation de 7,5 % sur les loyers des cités ayant bénéficié de travaux. Cela pose plusieurs problèmes :

- cette augmentation s'ajoute à l'augmentation générale subie par l'ensemble des locataires ;
- de plus, ni la nature des travaux concernés par une telle récupération, ni le montant entraînant un tel dispositif ne sont précisés aux locataires qui subissent l'augmentation.

Le service central nous a présenté trois scénarios dont aucun ne peut pleinement nous convenir puisque la hausse, de l'ordre de 20%, serait exorbitante !

Précision : les loyers de la Masse, ainsi réactualisés seraient néanmoins plafonnés. Ils resteraient inférieurs d'au moins 20 % aux loyers les plus favorables de l'habitat social.

Le loyer minimal serait ainsi de 4 €/ M<sup>2</sup>.

### Les évolutions probables :

Pour autant, des trois scénarios proposés, celui qui comporterait relativement le moins de désagrément est le second dont voici le détail :

#### 1. L'augmentation interviendrait au changement de locataire.

*Donc les locataires actuels qui subissent depuis des années les inconvénients d'un habitat peu satisfaisant ne seraient pas concernés.*

#### 2. Les travaux réalisés devraient être d'un montant cumulé supérieur à 5 000 € par appartement et avoir été effectués depuis 5 ans au plus.

***La CFDT est intervenue pour demander que le seuil des 5 000 € soit revu à la hausse. La décision interviendra comme toujours lors du prochain Conseil d'Administration. En revanche, nous avons obtenu que la note d'application soit affinée. Lorsqu'une cité comporte plusieurs bâtiments, seuls ceux qui auront bénéficié de travaux seront concernés par l'augmentation.***

#### 3. Les travaux entraînant une hausse seraient listés.

L'entretien courant, les mises en conformité électrique ou de désenfumage, les réseaux d'évacuation des eaux usées ou pluviales, ainsi que les infiltrations d'eaux ne seraient pas concernées par le dispositif et n'entraîneraient aucune augmentation. La liste comporte encore trop d'approximations.

**La CFDT a demandé des clarifications.**

Le seul point positif de ce scénario est qu'il serait incitatif pour l'Administration. Elle aurait intérêt à entretenir ses ensembles immobiliers si elle veut améliorer les recettes de l'établissement. Il y a peu, les injustices endurées par les locataires étaient pires puisque les augmentations générales avoisinaient les 6% par an... sans aucune contrepartie.

### ***La centralisation du réseau comptable : un marché de dupes !***

Pour rappel, l'EPA dispose essentiellement des loyers et de la subvention (550 000 €/an) versée par la DG pour l'investissement, et l'entretien de son parc.

Dans un premier temps, **le directeur est revenu sur ses promesses faites lors d'un précédent GT qui étaient de relever la subvention annuelle à 1,6 millions d'euros pendant 3 ans** en contrepartie d'une centralisation du réseau comptable de l'EPA et de la réduction d'effectifs qui en découlerait.

A l'occasion de la dernière réunion sur ce thème, le gain pour le budget de l'EPA, et donc la capacité à améliorer les conditions de logement, ne devait plus se monter qu'à 550 000 € en une seule fois et pour solde de tout compte. **Proposition inacceptable !**

A présent, il semble que le DG, qui est également président de l'EPA rappelons-le, reviendrait à de meilleurs sentiments et il existe une marge de discussion lors du prochain Conseil d'Administration (CA).

Cette allocation, qui était déjà à géométrie variable, est maintenant soumise au bon vouloir du directeur général. Ce procédé est un manque de respect face aux locataires et nous le condamnons fermement. Mais devant l'enjeu important pour l'avenir de la Masse et de ses occupants (actuels et futurs), **la CFDT mènera toutes les discussions nécessaires pour obtenir l'allocation prévue initialement.**

*En marge des discussions, nous avons appris que l'administration a d'ores et déjà réservé des locaux afin de recevoir les services « centralisés » de la gestion comptable. Ceux-ci sont situés à proximité de la DG.*

### ***Ile de France : une chance sur cinq d'obtenir un logement.***

Nous avons maintes fois souligné l'insuffisance de l'offre de logements Masse en région parisienne. Les chiffres nous donnent raison. En 2009, 549 demandeurs ont été comptabilisés et seuls 110 d'entre eux ont obtenu satisfaction.

### ***En bref***

**Les élus CFDT avaient obtenu que le produit des ventes d'immeubles soit reversé à l'EPA.** Ces montants versés au CAS (Compte d'Affectation Spécial) qui s'élevaient à 85% de la vente ont été ramenés à 65 % en 2009 sur décision du ministère.

Plus inquiétant, certains parlementaires ultra libéraux voulaient supprimer cette disposition. Leurs propositions ont été rejetées et l'EPA Masse continuera, au moins en 2010, de voir ses comptes abondés de sommes indispensables au budget restreint de l'EPA.

D'autre part, **il a été constaté une augmentation de 20% des travaux exécutés en 2009.** Les occupants des ensembles immobiliers percevraient-ils enfin les fruits de leurs efforts financiers ?

Jusqu'à présent ils ont surtout perçu les effets négatifs des décisions prises par l'administration alors qu'ils sont en droit de bénéficier de réelles avancées, par l'amélioration de leurs conditions d'habitation ou par l'accroissement de l'offre en logements.

Différents points ont été évoqués lors de la commission restreinte en préliminaire du CA comme notamment :

- trésorerie excédentaire ;
- capacité d'auto-financement légèrement en baisse ;
- poursuite du principe de pluriannualisation des travaux ;
- affectation prévisible du CAS d'environ 3 millions d'euros ;
- décision modificative du budget en positif car surestimation des besoins énergétiques.

**Enfin, le service central nous a présenté le projet d'une cession amiable de quatre logements situés au LAVANDOU (83).** Ce projet intervenant suite à une proposition des locataires actuels et prochainement retraités. Encore une fois, **la CFDT suivra ce dossier et nous tiendrons informés les locataires.**

***A Paris, le 24 mars 2010***