

Compte-rendu du GT « Masse » du 18 mars 2009

Comment enjoliver la Joliette !

Ce groupe de travail, qui s'inscrivait dans la série de consultations nationales sur le devenir de l'EPA Masse, était dédié à l'avenir de la cité marseillaise et aux travaux conséquents à y réaliser pour la mettre aux normes de l'habitat moderne ! Précisons d'emblée que nous traitons là de la plus grande cité douanière, qui ne compte pas moins de 349 appartements locatifs. Contrairement à l'ensemble des autres cités douanières, cet ensemble immobilier, en partie réhabilité, n'a toujours pas été remis en dotation à l'EPA et se trouve ainsi en situation bancaire.

Entre deux chemises !

Comme nous l'avons déjà dénoncé, cet état de fait permet à l'Établissement d'encaisser plusieurs centaines de milliers d'euros de redevances d'occupation (loyers) chaque année, mais l'empêche de financer des travaux d'envergure. Il semblerait qu'une solution puisse être trouvée dans les mois qui viennent. Nous sommes néanmoins conscients que le problème est vaste, et que tout ne se réglera pas en un tour de magie. Hormis le très important problème budgétaire, il faudra régler d'autres questions relatives, par exemple, au partage des locaux entre administratifs, associatifs et locatifs.

Non ! Ce n'est pas une bande de poulbots... ni les garnements de « l'autobus à impériale » ! C'est juste une bande de minots de la « caserne » des années 60...

« Lors de la précédente vraie rénovation, certains d'entre nous n'étaient pas bien vieux... bien que déjà sportifs »

Connaître les chiffres....

Avant d'aller plus loin, et pour percevoir les évolutions possibles, il est important de connaître la réalité des chiffres. Ci-dessous, 2 tableaux reprennent les recettes et les dépenses inhérentes à la cité Joliette :



Recettes	Nombre de logements	Agents	Taux d'occupation douanière	Tiers	Vacants	Taux de vacance	Loyers (base = exécution 2008+3%)
Joliette	349	171	49 %	87	91	26 %	758 645 €

Dépenses	Quote-part rémunération fixe SOGIMA	Dépenses de PI supplémentaires connues (à 5 ans)	Taxes non récupérables	Quote-part Assurances nationales	Dépenses Berkani (part non récupérable)
Joliette	25 635 €	0 €	426 022 €	Voir total in fine	18 500 €

Le différentiel, lorsqu'on ajoute les dépenses d'entretien courant (environ 70.000,00 €), fait ressortir aujourd'hui un excédent budgétaire annuel de 217.000,00 €. Les travaux nécessaires pour une réhabilitation complète (logements compris) de la cité sont estimés à 25 M€, dont près de 9 M€ pour les seuls bâtiments G et K. Lorsqu'on connaît les capacités financières restreintes de l'EPA, il est urgent de chercher des solutions pragmatiques.

Bâtiments G et K : l'administration évolue...

Alors qu'à l'origine, l'administration voulait se débarrasser de ces bâtiments, dans le cadre de cette réunion, elle a soumis à notre réflexion l'alternative suivante : confier, par bail emphytéotique d'une quarantaine d'années, la gestion des bâtiments G et K (21% des logements de la cité) à un bailleur social qui logerait des agents de notre Ministère à travers des conventions d'occupation signées avec l'ALPAF. Les agents des douanes auraient accès à ces logements, bien entendu. Ce bailleur social serait tenu de rénover les 2 immeubles avant de les ouvrir à la location. Les loyers seraient fixés aux alentours de 6€/M², soit plus chers que les logements Masse (environ 4€/M² actuellement). Rappelons que parmi les pistes examinées par l'administration en matière de loyers figure la possibilité d'augmenter ceux-ci de 1€/M² après rénovation...

C'est une alternative à nos demandes de voir l'ensemble des bâtiments remis en dotation à l'EPA. La CFDT se positionnera ultérieurement sur cette proposition, laquelle génère des interrogations sur l'avenir et le coût induit pour les locataires actuels ! Cette proposition :

- permet de préserver la cohérence de la Joliette dont nous ne cessons de répéter, depuis des années, qu'elle constitue un tout et qu'il serait inconséquent de vouloir la vendre par morceaux ;
- permet d'introduire une certaine souplesse puisque, les appartements restant strictement EPA Masse couvrent assez largement les besoins des locataires actuels (douaniers + tiers) ;
- n'ôte pas la possibilité, en tant que de besoin, d'y loger des Douaniers ;
- permettrait de ramener la facture des travaux à 16 M€ ;
- permettrait des dépenses annuelles inférieures en économisant (voir tableau "dépenses" ci dessus) sur l'entretien courant (14.000,00 €), les taxes foncières (82.000,00 €), les taxes sur logements vacants (17.000,00 € ; cette spécificité marseillaise s'applique lorsque la vacance est supérieure à 5 ans, car la quasi totalité des appartements non attribués sur une telle période sont situés dans les 2 immeubles concernés, plus une quote-part sur les rémunérations SOGIMA estimée à 5.000,00 € et sur les assurances estimées à 5.000,00 €) ; ces économies attendues avoisineraient un total de 120.000,00 € par an.

Par contre, elle nous fait perdre la main sur la gestion, et on sait ce qu'il en a coûté avec la CILOF, la SNI et autres prestataires... A suivre donc.

Casques bleus, EUFOR : qui en renfort pour séparer les belligérants ?

Un autre point a fait débat : quels immeubles doivent être remis à l'EPA ? Et selon quel calendrier ?

- Pour la CFDT, l'EPA doit programmer le plus vite possible tous les travaux dans la cité. Cette proposition, pourtant simplissime, rencontre quelques difficultés d'application, suite à des divergences... dans la parité administrative ;
- Les locaux administratifs ne sont pas tous rassemblés en un lieu, et surtout, ils sont situés dans des immeubles d'habitation. Or, il faudra distinguer ce qui relève de la Masse et ce qui relève de l'administration.

Le Directeur Général et le Président de l'EPA : 2 arbitres entre 2 équipes ?

Pour pimenter la sauce, B3 (immobilier) voudrait que l'EPA gère les locaux attribués aux associations. L'EPA, avec raison selon nous, rétorque que ne s'agissant pas de locaux d'habitation, ils ne sont pas de son ressort. Il faudra bien que tout ce beau monde s'entende, car la querelle retarde les indispensables décisions à venir.

Pas de dotation à la découpe !

Pour l'heure, l'EPA voudrait prendre rapidement en dotation (désormais, il faudra dire signer une convention avec France Domaine) les bâtiments E, F, H, I, J, puis, plus tard, les M, A, B, et C (une fois un accord trouvé avec B3). Nous sommes contre cette solution à 2 vitesses. Pour nous, tout doit être confié à l'EPA dès cette année. Il s'agira, également, d'étudier les besoins réels en matière d'occupation par les associations, lesquelles dépendent quasiment toutes du comité social. Une concertation tripartite locale (administration, OS, comité social) devrait se tenir prochainement.

Les familles syndicales...

Du côté des organisations syndicales, nous notons deux grandes familles après cette réunion :

- D'un côté : CDFT, FO et UNSA se sont globalement positionnées pour la remise à l'EPA de l'ensemble de la cité (les cas des G et K doivent être approfondis avant réponse des uns et des autres) ;
- De l'autre : les indécis, CGT, SOLIDAIRES et SNCD, ne sont pas positionnées clairement pour l'instant.

Un autre groupe de travail consacré à la Joliette se tiendra en mai ou en juin. De nombreuses questions restent, pour l'heure, en suspens. Nous maintenons, comme pour l'intégralité des cités Masse, notre exigence d'un plan d'ensemble et de décisions après le moratoire accepté par le DG ([cliquez ici !](#)).

Il est temps, après des années de navigation à vue, de mettre en place un plan de rénovation du parc. La CFDT continuera d'amener des propositions constructives dans les débats. Espérons qu'elles seront entendues. Les locataires ont trop pâti des blocages passés. Nous avons, hélas, tiré la sonnette d'alarme... Les dirigeants de l'époque étaient restés sourds ! On voit où ils nous ont mené !

Paris, le 24 mars 2009