

DÉLIBÉRATION N°2025-11

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 24 NOVEMBRE 2025

Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes »,

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte les tarifs de redevance d'occupation/m² suivants, pour les logements domaniaux de Calais-Nouvelle France qui seront loués sous convention d'occupation, à compter du 1^{er} janvier 2026 :

Type	Type d'occupant	Redevance €/m ²
T1	Agent des douanes	6,85
T1	Agent public	7,26
T2	Agent des douanes	6,05
T2	Agent public	7,26
T3	Agent des douanes	6,05
T3	Agent public	7,26

Fait à Montreuil, le 24 novembre 2025

Le président,



Florian COLAS

Intégration du site de Calais-Nouvelle France dans le parc domanial de l'EPA Masse –
Définition des redevances

L'EPA Masse était réservataire d'un immeuble d'habitation à Calais, lotissement "Nouvelle-France", comportant 20 logements (8 T1 bis, 10 T2 et 2 T3). Construit par le bailleur social Habitat Hauts-de-France (HHDF) dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu en 1999, cet immeuble avait vocation à redevenir pleine propriété de l'État à l'expiration du bail emphytéotique, le 30 juin 2025.

Dans cette perspective, l'EPA avait pris attache du RPIE et de la DRFiP des Hauts-de-France dès 2024, afin d'organiser, en accord avec l'emphytéote HHDF, la domanialisation complète du bien.

En raison de la diversité des profils des résidents de cette cité (seuls trois logements étant à ce jour occupés par des agents des douanes en activité), il a été nécessaire de déterminer les modalités d'une phase transitoire ad hoc (I.), laquelle s'accompagne de la fixation d'un niveau de redevances « Masse » attractif pour les agents des douanes (II.)

I. Conséquences de l'échéance du bail emphytéotique : définition d'une phase transitoire

L'EPA Masse a été désigné par l'État comme utilisateur du site, par convention d'utilisation (CDU) du 1^{er} juillet 2025.

Cependant, du fait de la présence d'occupants non agents des douanes, l'intégration immédiate de cet immeuble dans le parc domanial de l'EPA et sa gestion en direct comme tel par l'EPA n'étaient pas immédiatement réalisables.

Un avenant de prolongation du bail emphytéotique avait été envisagé dans le consensus entre les acteurs en présence ; la direction de l'immobilier de l'État (DIE) s'y est cependant opposée. Durant l'été 2025, un autre cadre juridique a donc dû être rapidement défini et déployé pour organiser une phase transitoire.

Un marché de mandat de gestion a été lancé, dans le cadre duquel l'entreprise Habitat Logement Immobilier (HLI), filiale de HHDF, est devenue gestionnaire déléguée du site, pour le compte de l'EPA, pour une durée d'une année. À ce titre, HLI se charge de l'entretien de l'immeuble, des relations avec les fournisseurs, de l'encaissement des loyers, et de la gestion locative. Elle est tenue d'informer le ST Masse de Lille de toute libération d'un logement en vue de son attribution à un agent des douanes, mais aussi des travaux et remises en état. Le ST est en outre informé des dates de visites des logements par les candidats et a la possibilité d'y assister.

Les baux conclus entre les résidents et HHDF continuent de courir, à conditions financières inchangées. Concernant les agents des douanes, et éventuellement les résidents pouvant relever de l'article 14bis du règlement d'attribution et d'occupation, il pourra leur être proposé, à partir de début 2026, de conclure une convention d'occupation (de plein exercice ou précaire) avec l'EPA Masse des douanes.

II. Fixation d'un niveau de redevance attractif pour les agents des douanes

Afin de construire une offre de logements locale cohérente et de favoriser une complémentarité entre les cités de Calais-Nord et Calais-Nouvelle France, il est envisagé d'assortir les conventions d'occupations à conclure avec des agents des douanes (et éventuellement des bénéficiaires autres qu'agents des douanes mais relevant de l'article 14bis du RAOL précité) de redevances plus attractives que les loyers hors charges pratiqués par HHDF. Ces redevances sont voulues à la fois comparables à celles des logements Masse de Calais Nord et en cohérence avec les tarifications PLS des logements du secteur géographique.

Les redevances à venir pourraient s'établir comme suit (valeurs 2026 tenant compte de l'Indice de Référence des Loyers (IRL)) :

	Surface m²	Type d'occupant	Prix €/m²	Redevance	Loyer HC HHDF
T1	34,7	Agent des douanes	6,85	237,56	323,37
T1	34,7	Agent public	7,26	251,76	323,37
T2	58,2	Agent des douanes	6,05	351,89	435,2
T2	58,2	Agent public	7,26	422,26	435,2
T3	69,78	Agent des douanes	6,05	421,9	502,6
T3	69,78	Agent public	7,26	506,28	502,6

Pour les trois typologies disponibles (T1, T2 et T3), l'application du groupe de prix actuellement défini pour Calais-Nord donnerait lieu, même en tenant compte de la variation de l'IRL, à des redevances plus modestes que les loyers hors charges précédemment en vigueur, à la seule exception de l'application du tarif majoré à un T3.

Les redevances ainsi définies seraient nettement inférieures aux loyers HC du marché (moyenne de 11,7 €/m² tous types confondus pour le quartier Nouvelle-France), et d'un niveau compris entre le plafond PLAI et le plafond PLS applicables pour le secteur.

Concernant toutefois les T1 loués à des agents des douanes (tarif prioritaire), cette règle de calcul aboutirait à une somme moins élevée que la redevance forfaitaire en vigueur pour les chambres meublées de Calais-Nord, ce qui créerait une distorsion malvenue. Il est donc proposé de définir la redevance au tarif prioritaire du T1 à 237,56 €, montant aligné sur la redevance forfaitaire actuelle des chambres meublées de 235,12 € augmentée de la variation de l'IRL. Il en résulte, en divisant ce montant par la surface, un prix de 6,85 €/m².

Les provisions pour charges (43 à 71 € selon les derniers documents transmis par le bailleur) resteraient quant à elles alignées sur celles que facturait HHDF.

Une éventuelle facturation à part du stationnement, qui pourrait revêtir un caractère optionnel, est encore à l'étude ; la redevance afférente resterait en tout état de cause modérée et cohérente avec les pratiques de l'établissement à l'échelle nationale.