

DÉLIBÉRATION N° 10

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 1^{er} DÉCEMBRE 2015**

Vu le décret n° 2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son art.13 ;

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la suspension sur deux exercices des modalités actuelles de récupération sur travaux en vue d'étude et mise en œuvre d'un dispositif modernisé.

Fait à Montreuil, le 1^{er} décembre 2015

La présidente,



Isabelle PEROZ

MODIFICATION DU RÉGIME DE LA RÉCUPÉRATION SUR TRAVAUX

Par sa délibération n° 10 du 9 avril 2010, le Conseil d'administration de l'établissement a adopté une série de dispositions relatives aux modalités de récupération sur travaux dans les logements domaniaux. L'objectif de ce dispositif est d'amortir une part du financement des travaux par une répercussion partielle sur les loyers des locataires. Le régime adopté visait à appliquer aux redevances d'occupation d'une cité ou d'un/des bâtiment(s) de cette même cité, une augmentation de 20 %, lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

1) L'augmentation s'applique au changement de locataire, c'est-à-dire à la charge du locataire qui emménage dans les locaux à la suite de celui qui y logeait au moment où les travaux ont été accomplis;

2) L'augmentation s'applique dans la limite d'un plafond déterminé à partir du plafond de loyers des logements sociaux de type PLS, en vigueur à la date d'entrée en application de la mesure, minoré de 20 %. Cette condition n'est pas applicable aux locataires qui ne sont pas des agents des douanes en exercice;

3) L'augmentation ne peut aboutir à l'application d'un taux au m² inférieur à 4 €, revalorisé le cas échéant du pourcentage de revalorisation annuel des redevances locatives décidé par le conseil d'administration ;

4) L'augmentation s'applique à la cité ou au(x) bâtiment(s) concerné(s), dès lors que la cité ou un/des bâtiment(s) de cette cité a (ont) fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'un montant cumulé de travaux de plus de 6 500 € par logement. Cette condition s'apprécie au 1^{er} janvier de l'année d'entrée en vigueur de la mesure.

Aucune autre augmentation de loyers ne doit être appliquée à une cité ou un des bâtiments concernés de cette cité, au titre de la récupération sur travaux, dans les cinq années suivant l'application de ce dispositif.

Le principe d'une récupération sur travaux à partir du montant des loyers acquittés est un principe de droit commun qui est en vigueur dans tous les organismes assurant la fonction de bailleur. L'établissement de la Masse est donc soumis à ce principe.

Cependant, il dispose d'une marge d'autonomie significative dans la détermination des modalités qui doivent être appliquées. La loi de 1989 prévoit une revalorisation des loyers, calculée sur le montant des travaux, en précisant que cette augmentation doit être contractuelle. Dans les faits, elle procède le plus souvent d'une variation du loyer prévue dans les clauses du bail initial.

Au bout de cinq années de mise en application, le bilan n'est pas complètement satisfaisant en regard des objectifs recherchés.

BILAN RÉCUPÉRATION SUR TRAVAUX MAI 2014

	Nombre de logements dans les cités concernés par la RT	Nombre de logements basculés dans la RT	Nombre de logements non basculés dans la RT	Pourcentage de logements basculés
Fin 2010	382	28	354	7,33%
Fin 2011	726	102	624	14,05%
Fin 2012	763	188	575	24,64
31/07/13	905	308	597	33,70%
Fin 2013	905	348	557	38,45%
01/05/14	1069	391	678	36,57%

En termes financiers, le surplus moyen annuel par logement est estimé à 684 euros soit 57 euros par mois et par logement (en tenant compte de l'inoccupation et hors hausse de loyer annuel).

	Surplus de recettes	Prévisions (CA 2010)	Écart	Pourcentage
Fin 2010	6 384 €	65 000 €	-58 616 €	9,82%
Fin 2011	69 768 €	170 000 €	-100 232 €	41,04%
Fin 2012	128 592 €	310 000 €	-181 408 €	41,48%
Fin juillet 2013	210 672 €	500 000 €	-289 328 €	42,13%
Fin 2013	238 032 €	500 000 €	-261 968 €	47,60%
01/05/14	267 444 €			

Les constats qui peuvent être avancés sont les suivants:

- **le dispositif actuel n'est pas équitable** ; il mène à faire acquitter le loyer majoré à un locataire qui prend possession des locaux dans un délai significatif – parfois plusieurs années – après que les travaux ont été faits. Le bénéfice ou l'apport de ceux-ci ont pu être estompés au fil du temps ; de plus, on obtient ainsi, dans une même cité et pour des logements exactement semblables, un montant de loyers différents ;
- **il impose une contrainte de veille continue aux services régionaux** : le déclenchement de la procédure de calcul et de récupération dépend de la mémoire des services, même si le service central diffuse chaque année la liste des cités devant faire l'objet de cette récupération, en fonction des travaux effectués. Il appartient au service régional de faire chaque fois le recoupement actualisé entre cette liste et les mouvements de locataires. Ainsi, de nombreuses situations « d'oublis » ont été signalées, et leur compensation a posteriori est souvent délicate ;
- **les modalités de calcul de la revalorisation sont complexes**, notamment en raison des conditions variées rappelées ci-dessus, qu'il faut intégrer selon chaque cas, et génèrent des erreurs ou des négligences, sources de litiges avec les locataires ;
- **enfin, la performance financière du dispositif est insuffisante**, en regard notamment de sa complexité de gestion d'une part, et des recettes initialement

attendues d'autre part ; sur ce dernier point, les prévisions espéraient une recette annuelle supplémentaire de 500 000 € ; il semble, au vu des études effectuées, que le plafond atteint sur les deux derniers exercices ne soient pas en mesure de dépasser 270 000 €, soit un peu plus de la moitié de l'objectif.

A partir de ces constats, il importe de tirer les enseignements nécessaires, et de définir un dispositif de revalorisation sur travaux qui combine un certain niveau de performance financières, dans l'intérêt de l'établissement, avec un niveau d'équité satisfaisant pour les locataires.

Il est donc proposé une suspension du dispositif actuel sur une durée de deux à compter du 1^{er} janvier 2016. L'étude nécessaire sera menée pendant ce délai, en concertation, afin de proposer au conseil d'administration de nouvelles modalités de la récupération sur travaux au cours de l'année 2017.