

DÉLIBÉRATION N° 11

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 17 NOVEMBRE 2014**

Vu le décret n° 97-1181 du 24 décembre 1997 modifié, portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son art.16 ;

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte le principe d'une exonération du dispositif de la récupération sur travaux, applicable aux redevances d'occupation, pour certains bénéficiaires de logements du parc domanial de l'établissement, tel que définis dans la note d'information jointe en annexe.

Fait à Montreuil, le 17 novembre 2014

La présidente,



Hélène CROCQUEVIEILLE

**EXONERATION DE LA RECUPERATION SUR TRAVAUX POUR CERTAINES
CATEGORIES DE BENEFICIAIRES DE LA MASSE.**

Le dispositif actuel des récupérations sur travaux résulte d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPA Masse du 9 avril 2010. Ce dispositif consiste à appliquer aux redevances d'occupation d'une cité ou d'un bâtiment de cette cité un taux d'augmentation de 20% *au turn-over des locataires et dans la limite d'un plafond déterminé à partir du plafond des loyers des logements sociaux de type PLS minoré de 20%, dès lors que cette cité a fait l'objet d'un montant cumulé de travaux de plus de 6 500 € par logement durant les cinq dernières années.* A noter que les locataires tiers ne peuvent se prévaloir de cette minoration de 20%.

Les modalités d'application de ce dispositif, dans la gestion des logements de la Masse, sont complexes en l'état. Toutefois, le principe de cette récupération est généralisé par tous les bailleurs sociaux, selon des modalités variées et le plus souvent intégrées aux baux.

Le dispositif de la récupération sur travaux, tel qu'applicable au sein de l'EPA Masse, peut se traduire dans les faits par des disparités plus ou moins importantes dans le montant des loyers observé entre locataires d'une même cité occupant des appartements de même type ou de superficie identique (différences de l'ordre de 30 à 80 € par mois selon les cas).

Néanmoins, la récupération sur travaux constitue une part essentielle des recettes de l'établissement puisque le volume de recettes supplémentaires attendu en 2014, sur la base de 391 logements basculés dans le dispositif, est estimé à environ 270 000 €.

Ce différentiel de loyer, parfois significatif, peut avoir des conséquences non négligeables sur les agents aux revenus les moins élevés, notamment les plus jeunes dans la carrière, c'est à dire à faible échelon et indice. C'est en particulier le cas des agents stagiaires externes en sortie d'école et connaissant leur première affectation douanière. On peut souligner, à titre plus général, que les agents primo-affectés représentent près de 11% des demandeurs de logement à la Masse (pour le 2ème trimestre 2014, 29 agents primo-affectés demandeurs pour un total de 256 candidats recensés).

Il est donc proposé d'exonérer de l'acquittement du montant de la récupération sur travaux les jeunes stagiaires sortant d'école, et en situation de première affectation, qui

débutent avec des salaires modestes, et qui sont affectés dans des régions où la Masse propose une offre de logements, mais dont les conséquences d'une rénovation récente peuvent détourner ce public vers une offre alternative, extérieure à celle de la Masse. Le bénéfice de cette exonération doit être réservé aux plus basses rémunérations et sera plafonné à l'indice brut 325.

L'objectif d'une telle disposition est double :

- d'une part, rendre plus accessible et aussi plus attractive l'offre de logement de la Masse pour les primo-affectés en début de carrière, avec, éventuellement, la perspective de les fidéliser sur le parc de logement domanial de la Masse ;
- d'autre part, appuyer, par cet allègement, l'installation matérielle, l'entrée dans la vie professionnelle ainsi que le début de carrière des agents des douanes de catégorie C ou B dont le revenu est inférieur à l'indice brut 325.

Le coût pour le budget de l'établissement d'une telle mesure est estimé à environ 30 000 € par an, sur la base du nombre de primo-affectés. La mesure est donc financée par une part de l'accroissement des recettes issues de l'augmentation des loyers annuelle au compte 704.

Cette mesure entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2015.