

DÉLIBÉRATION N° 4

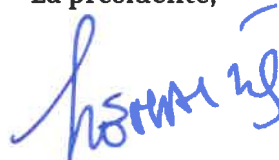
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 17 NOVEMBRE 2022

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 approuve la suppression du dispositif actuel de récupération pour travaux, à compter du 1^{er} janvier 2023, selon les modalités qui lui ont été soumises.

Fait à Montreuil, le 17 novembre 2022

La présidente,



Isabelle BRAUN-LEMAIRE

Suppression du dispositif de récupération sur travaux (RST)

Lors des groupes de travail de mai et juin 2022, relatifs à la politique patrimoniale de l'établissement, une mesure de simplification concernant le dispositif de récupération sur travaux a été proposée aux élus du conseil d'administration.

I. Principe actuel du dispositif de récupération sur travaux

L'objectif du dispositif est d'amortir une part du financement des travaux par une répercussion partielle de leur coût sur les loyers des locataires. Il vise ainsi à appliquer aux redevances d'occupation d'une cité ou d'un/des bâtiments de cette même cité, une augmentation de 20 %, lorsque plusieurs conditions cumulatives sont remplies :

- changement de locataire ;
- dans la limite d'un plafond déterminé à partir du plafond PLS par exemple ;
- Application par cité ou bâtiment d'une cité, dès lors qu'un montant de travaux de plus de 6 500€ par logement a été réalisé au cours des 5 dernières années.

II. Historique de l'application de ce dispositif

Le dispositif de récupération sur travaux a initialement été mis en place au sein de l'EPA en 2010, pour amortir une part du financement des travaux réalisés dans les cités domaniales.

Très contraignant et complexe dans sa mise en œuvre, le conseil d'administration du 1^{er} décembre 2015 a toutefois décidé de suspendre ce régime de récupération sur travaux à compter du 1^{er} janvier 2016, en attendant la mise en place éventuelle d'un dispositif renouvelé.

Plusieurs éléments d'analyse ont justifié cette suspension :

– le dispositif mis en œuvre a été jugé inéquitable : il menait à faire acquitter le loyer majoré à un locataire qui prenait 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 ainsi pu s'estomper au fil du temps. De plus, on constatait dans la durée, dans une même cité et pour des logements semblables, un montant de loyers différent ;

– le système imposait une contrainte de veille continue aux services territoriaux : il appartenait au service territorial de faire chaque fois le recoupement actualisé entre la liste des logements concernés et les mouvements de locataires. Ainsi, de nombreuses situations « d'oublis » ont pu être constatées, et leur compensation a posteriori, se révéler délicate ;

- les modalités de calcul de la revalorisation s'avéraient complexes et génèrent des erreurs ou des négligences, sources de litiges avec les locataires ;
- enfin, la performance financière du dispositif n'a pas été prouvée, au regard notamment de sa complexité de gestion d'une part, et des recettes escomptées (très surestimées à l'occasion de la mise en œuvre initiale).

Les règles établies à compter du 1^{er} janvier 2016 ont, dès lors, été les suivantes :

- Tout locataire entré après cette date est redevable du loyer initial, n'intégrant pas la majoration de 20 %;
- Tout locataire entré avant cette date continue de verser un loyer qui inclut une majoration de 20 %, si l'ancien régime de récupération avait trouvé à s'appliquer ;
- La résiliation du contrat de location supprime la majoration pour le locataire suivant.

III. Situation actuelle des locataires concernés par la récupération sur travaux

Au 1^{er} octobre 2022, 75 locataires de 30 cités, réparties sur onze services territoriaux, restent assujettis à l'ancien dispositif de récupération sur travaux (RST).

Actuellement, le montant total de la récupération sur travaux s'élève (projection 2022) à 11 100 € annuels et a de fait vocation à décroître à chaque changement de locataire.

Le principe de l'acquittement d'un loyer majoré pour les locataires entrant initialement dans le dispositif et ayant intégré les lieux avant le 1^{er} janvier 2016, crée aujourd'hui des iniquités de traitement manifestes, en sus d'une gestion différenciée dans le cadre de la facturation des loyers.

À noter toutefois qu'au 1^{er} octobre 2022, pour 25 des 75 contrats en récupération sur travaux, le loyer acquitté par les locataires actuels (malgré la majoration RST) est inférieur au loyer pratiqué à la relocation. 22 contrats relevant du seul service territorial de Metz sont à ce titre concernés.

IV. Proposition

Avant d'envisager, le cas échéant, l'élaboration d'un dispositif moins contraignant et plus équitable, la régularisation de la situation des locataires concernés par la sortie progressive du dispositif actuel, est proposé par le service central, selon les modalités suivantes :

- suppression de la majoration de loyer pour les locataires actuellement concernés, à compter du 1^{er} janvier 2023, sans rétroactivité. À partir de cette date, le loyer appliqué pour l'ensemble de la cité sera facturé au locataire. Pour les 25 contrats dont le loyer reste inférieur à celui de la cité, le montant actuel sera toutefois garanti. À noter que cette proposition dérogatoire induit un surcoût pour l'établissement (total estimé à environ 25 900 €).
- à la relocation, mise en place du loyer prévu pour la cité, au regard du titre d'occupation du locataire (douanier actif ou tiers) ;
- application, le cas échéant, à l'ensemble des locataires de la revalorisation liée à l'indice de référence des loyers (IRL) à compter du 1^{er} janvier 2023.

Au regard des éléments exposés supra, il est donc proposé au conseil d'administration d'approuver la suppression du dispositif actuel de récupération sur travaux (RST).

Annexe 3.1 PARC Domanial des logements avec un code tarif RST (Récupération Sur Travaux)

Actualisé à la date du 1^{er} octobre 2022

Service territorial	Cité		Titre d'occupation	Loyer actuel RST	Loyer douanier actif À la relocation	Loyer tiers À la relocation	Loyer arbitrage Loyer appliqué aux locataires en place après arbitrage	Impact financier Sur 1 an = Gain pour le locataire
ST03 – Bayonne	151 GAUD		Tarif Douanier Actif	113,19 €	102,61 €	123,13 €	102,61 €	126,96 €
	152 ANGLET		Tarif Douanier Actif	466,31 €	422,67 €	511,60 €	422,67 €	523,68 €
			Tarif Douanier Actif	399,69 €	362,29 €	438,51 €	362,29 €	448,80 €
			Tarif Douanier Actif	466,31 €	422,67 €	511,60 €	422,67 €	523,68 €
			Tarif Douanier Actif	466,31 €	422,67 €	511,60 €	422,67 €	523,68 €
			Tarif Douanier Actif	466,31 €	422,67 €	511,60 €	422,67 €	523,68 €
			Tarif Douanier Actif	399,69 €	362,29 €	438,51 €	362,29 €	448,80 €
	154 CAMBO		Tarif Douanier Actif	488,86 €	443,18 €	534,06 €	443,18 €	548,16 €
	156 SOCOA		Tarif Douanier Actif	453,97 €	411,69 €	494,03 €	411,69 €	507,36 €
ST05 – Dijon	167 MORTEAU		Tarif Douanier Actif	495,55 €	449,52 €	539,42 €	449,52 €	552,36 €
ST10 – Corse	158 AJACCIO		Tarif Douanier Actif	312,77 €	283,39 €	340,07 €	283,39 €	352,56 €
			Tarif Douanier Actif	383,98 €	348,36 €	421,65 €	348,36 €	427,44 €
	161 CALVI		Tarif Douanier Actif	322,60 €	292,26 €	354,84 €	292,26 €	364,08 €
			Tarif Douanier Actif	509,37 €	461,46 €	560,27 €	461,46 €	574,92 €
ST13 – IdF	186 HAY LES ROSES		Tarif Douanier Actif	509,28 €	461,70 €	556,12 €	461,70 €	570,96 €
			Tarif Douanier Actif	509,28 €	461,70 €	556,12 €	461,70 €	570,96 €
			Tarif Douanier Actif	401,03 €	363,52 €	439,07 €	363,52 €	450,12 €
			Tarif Douanier Actif	453,97 €	411,69 €	494,03 €	411,69 €	507,36 €
			Tarif Douanier Actif	509,28 €	461,70 €	556,12 €	461,70 €	570,96 €
			Tarif Douanier Actif	460,03 €	417,18 €	500,62 €	417,18 €	514,20 €
			Tarif Douanier Actif	453,97 €	411,69 €	494,03 €	411,69 €	507,36 €
			Tarif Douanier Actif	401,03 €	363,52 €	439,07 €	363,52 €	450,12 €
			Tarif Douanier Actif	453,97 €	411,69 €	494,03 €	411,69 €	507,36 €
			Tarif Douanier Actif	509,28 €	461,70 €	556,12 €	461,70 €	570,96 €
			Tarif Douanier Actif	509,28 €	461,70 €	556,12 €	461,70 €	570,96 €
			Tarif Douanier Actif	509,28 €	461,70 €	556,12 €	461,70 €	570,96 €
			Tarif Douanier Actif	509,28 €	461,70 €	556,12 €	461,70 €	570,96 €
			Tarif Douanier Actif	509,28 €	461,70 €	556,12 €	461,70 €	570,96 €
ST16 – Lille	024 CYSOING CILOF		Tarif Douanier Actif	354,00 €	266,78 €	326,39 €	266,78 €	1 046,64 €
			Tarif Douanier Actif	321,34 €	243,72 €	298,18 €	243,72 €	931,44 €
			Tarif Douanier Actif	323,41 €	243,72 €	298,18 €	243,72 €	956,28 €
	025 MONS CILOF		Tarif Douanier Actif	384,73 €	348,61 €	420,56 €	348,61 €	433,44 €
ST17 – Lyon	013 FERNEY VOLTAIRE		Tarif Douanier Actif	496,62 €	450,54 €	545,33 €	450,54 €	552,96 €
			Tarif Douanier Actif	424,95 €	385,51 €	466,62 €	385,51 €	473,28 €
	014 CORNIERES		Tarif Douanier Actif	295,62 €	267,88 €	327,49 €	267,88 €	332,88 €
			Tarif Douanier Actif	329,76 €	298,81 €	360,48 €	298,81 €	371,40 €
	017 COLLONGES S/S		Tarif Douanier Actif	398,84 €	361,57 €	433,88 €	361,57 €	447,24 €
	018 VEIGY		Tarif Tiers	446,73 €	405,06 €	491,79 €	446,73 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	537,22 €	487,10 €	591,39 €	487,10 €	601,44 €
	035 SMITH		Tarif Douanier Actif	673,70 €	610,76 €	732,91 €	610,76 €	755,28 €
			Tarif Douanier Actif	301,82 €	273,62 €	328,34 €	273,62 €	338,40 €
			Tarif Douanier Actif	641,37 €	581,44 €	697,73 €	581,44 €	719,16 €
	038 CHAMONIX		Tarif Douanier Actif	464,52 €	505,35 €	612,58 €	464,52 €	0,00 €

Service territorial	Cité		Titre d'occupation	Loyer actuel RST	Loyer douanier actif À la relocation	Loyer tiers À la relocation	Loyer arbitrage Loyer appliqué aux locataires en place après arbitrage	Impact financier Sur 1 an = Gain pour le locataire
ST18 – Méditerranée	048	LA JOLIETTE	Tarif Tiers	250,08 €	187,53 €	226,71 €	226,71 €	280,44 €
	056	GOLFE JUAN	Tarif Douanier Actif	340,89 €	256,90 €	314,30 €	256,90 €	1 007,88 €
	061	LA SEYNE 1	Tarif Douanier Actif	461,49 €	418,53 €	502,48 €	418,53 €	515,52 €
	067	TOULON 2	Tarif Douanier Actif	356,73 €	323,32 €	390,88 €	323,32 €	400,92 €
ST19 – Metz	069	CHALONS	Tarif Tiers	323,37 €	348,36 €	421,65 €	323,37 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	322,88 €	292,62 €	354,18 €	292,62 €	363,12 €
			Tarif Douanier Actif	307,41 €	334,42 €	404,78 €	307,41 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	268,98 €	292,62 €	354,18 €	268,98 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	307,41 €	334,42 €	404,78 €	307,41 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	357,68 €	390,16 €	472,24 €	357,68 €	0,00 €
	072	ST LOUIS CILOF	Tarif Douanier Actif	318,49 €	405,54 €	494,47 €	318,49 €	0,00 €
			Tarif Tiers	352,78 €	450,60 €	549,41 €	352,78 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	401,76 €	517,92 €	621,50 €	401,76 €	0,00 €
			Tarif Tiers	318,49 €	405,54 €	494,47 €	318,49 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	418,93 €	527,69 €	633,23 €	418,93 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	318,49 €	405,54 €	494,47 €	318,49 €	0,00 €
	073	ST LOUIS ANC	Tarif Douanier Actif	485,07 €	527,69 €	633,23 €	485,07 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	263,88 €	284,52 €	343,98 €	263,88 €	0,00 €
			Tarif Tiers	377,59 €	439,53 €	527,26 €	377,59 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	261,55 €	284,52 €	343,98 €	261,55 €	0,00 €
			Tarif Tiers	261,51 €	284,52 €	343,98 €	261,51 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	263,88 €	284,52 €	343,98 €	263,88 €	0,00 €
	077	HAGENTHAL CILOF	Tarif Douanier Actif	306,53 €	323,54 €	388,12 €	306,53 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	330,88 €	359,96 €	433,25 €	330,88 €	0,00 €
	078	CHALAMPE CILOF	Tarif Douanier Actif	314,90 €	365,33 €	439,72 €	314,90 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	444,57 €	585,18 €	704,84 €	444,57 €	0,00 €
			Tarif Tiers	370,48 €	477,81 €	575,52 €	370,48 €	0,00 €
			Tarif Douanier Actif	283,86 €	257,33 €	310,10 €	257,33 €	318,36 €
ST21 – Montpellier	089	LE BOULOU	Tarif Douanier Actif	415,01 €	376,23 €	455,38 €	376,23 €	465,36 €
			Tarif Douanier Actif	341,68 €	309,75 €	373,27 €	309,75 €	383,16 €
			Tarif Douanier Actif	485,33 €	440,23 €	530,25 €	440,23 €	541,20 €
ST25 – Nantes	092	SAINT-MALO	Tarif Douanier Actif	361,04 €	327,49 €	394,45 €	327,49 €	402,60 €
			Tarif Douanier Actif	414,31 €	375,80 €	452,65 €	375,80 €	462,12 €
			Tarif Douanier Actif	377,98 €	396,13 €	477,08 €	377,98 €	0,00 €
ST31 – Rouen	103	OUISTREHAM	Tarif Douanier Actif					

