



Conseil d'administration du 17 novembre 2022

DÉLIBÉRATION N° 5

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 révision des loyers des 49 chambres meublées visées, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Fait à Montreuil, le 17 novembre 2022

La présidente,

Isabelle BRAUN-LEMAIRE

Réajustement du loyer des chambres meublées – expérimentation

Lors des groupes de travail de mai et juin 2022, relatifs à la politique patrimoniale de l'établissement, une mesure d'harmonisation concernant le niveau des loyers appliqués aux chambres meublées, a été proposée aux élus du conseil d'administration.

I. Contexte

L'analyse comparative réalisée à l'occasion du groupe de travail du 21 juin 2022, a fait apparaître que neuf des cités domaniales présentaient des taux d'occupation faibles ou très faibles pour les appartements partagés.

Les chambres concernées sont implantées dans les services territoriaux d'Île-de-France, de Corse, de Lille, de Lyon, de Metz et de Rouen.

Les loyers forfaitaires appliqués semblaient proportionnellement élevés au regard de la localisation, de la tension du marché immobilier et/ou du loyer pratiqué pour les logements indépendants, familiaux ou de petite surface notamment.

II. Proposition

A titre d'expérimentation et dans la perspective d'améliorer leur attractivité, un ajustement à la baisse des loyers de ces chambres meublées a été proposé. Cette révision ciblée permettra de mieux identifier, le cas échéant, les raisons de la sous-occupation constatée (localisation, état des logements proposés, absence de besoin, arbitrage des locataires en faveur des logements indépendants de petite surface (T1/T2).)

Le loyer « révisé » a vocation à s'appliquer à l'ensemble des locataires en place et aux nouveaux entrants, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Un bilan détaillé sera réalisé à l'occasion du CA d'automne 2023, pour juger de la pertinence de ces ajustements et envisager, le cas échéant, de réviser ou d'élargir l'expérimentation.

Le tableau ci-après reprend les ajustements proposés :

Service territorial	CITE	Résidence	Sur l'année 2021: Ligne 1 : Nombre Chambre Ligne 2 : Taux d'occupation en % Ligne 3 : Turn over en %		Nombre de chambres par cité	Nombre d'appartement transformés en chambres		Loyer Chambre Au 1 ^{er} janvier 2022 Dans ULIS Pas de différence entre chambre T3, T4 ou T5	Arbitrage
ST10 – Corse	160	BASTIA	2 5,07 % 50 %		2	1		246,62 €	215,00 €
ST10 – Corse	161	CALVI	3 12,79 % 66,67 %		3	1		211,46 €	170,00 €
ST13 – IdF	186	HAY LES ROSES	9 41,74 % 55,56 %		9	3		413,17 €	300,00 €
ST16 – Lille	030	ROSENDAEL	5 19,89 % 20 %		5	2		296,24 €	250,00 €
ST16 – Lille	031	CALAIS	15 54,52 % 66,67 %		15	4		270,51 €	220,00 €
ST17 – Lyon	039	MONTMELIAN	3 2,83 % 16,67 %		3	1		277,15 €	215,00 €
ST19 – Metz	071	WOIPPY	4 56,64 % 75 %		4	1		305,22 €	200,00 €
ST31 – Rouen	102	HONFLEUR	2 0 % 0 %		2	1		324,75 €	260,00 €
ST31 – Rouen	103	OUISTREHAM	6 25,25 % 58,33 %		6	2		230,34 €	210,00 €

Pour précision, depuis juin 2022, la situation des chambres meublées de Ouistreham a évolué, ces logements étant désormais occupés à 80 %. Le réajustement proposé initialement est néanmoins maintenu.

Il est également proposé d'abaisser le montant du loyer des chambres de Rosendaël à 250 € (initialement réajusté à 275 € lors du GT), plus en cohérence avec le tarif envisagé pour Calais.

Au regard des éléments exposés supra, le réajustement des loyers des chambres meublées identifiées, tel que fixé supra, est soumis au conseil d'administration.