

DÉLIBÉRATION N° 6

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 4 DÉCEMBRE 2020

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

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve le programme de renouvellement de conventions de réservation à bail en Île-de-France.

Fait à Montreuil, le 4 décembre 2020

La présidente,



Isabelle BRAUN-LEMAIRE

Conventions de réservation à bail
Île-de-France
(délibération n°6)

CONVENTIONS DE RÉSERVATION À BAIL EN ÎLE-DE-FRANCE

I. Projets de réservation consolidés

Trois projets de réservation consolidés sont soumis à l'examen du conseil d'administration, pour validation :

1 – Réservation de trois logements à Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne)

Le bailleur Résidences le Logement des Fonctionnaires (RFL) propose à l'EPA Masse la réservation de trois appartements dans un ensemble immobilier neuf en cours de commercialisation, situé au 96 boulevard Foch, à Saint-Maur-des-Fossés, dans un quartier résidentiel.

La sécurisation de l'ensemble immobilier est assurée par un badge magnétique pour le portail d'accès à la résidence et à l'immeuble, ainsi qu'un visiophone dans le hall d'entrée.

La résidence possède par ailleurs un parking souterrain, où des locations seront possibles.

Elle est en outre construite à proximité de la station RER A Parc de Saint-Maur, de l'A 86 et de l'A 4. La création d'une station de métro dans le cadre du Grand Paris au niveau de la Gare RER Saint-Maur-Créteil est programmée pour 2025.

Ce projet de réservation est consenti en droit de suite sur 25 ans au tarif de 150 000 €.

La résidence étant en cours de commercialisation, les logements sont libres à la location.

Ces logements satisfont aux besoins locaux, grâce à leur situation géographique, à leur typologie et à leur conventionnement.

Le 1^{er} octobre 2020, la commission territoriale de la Masse d'Île-de-France s'est prononcée à la majorité en faveur de ce projet de réservation (4 votes des représentants du personnel pour et 1 abstention). Le 6 octobre 2020, le service central a confirmé l'intérêt de l'EPA pour cette réservation.

Synthèse du projet :

Typologie	Étage	Type de Prêt	Surface habitable (article R. 111-2)	Surface réelle des terrasses	Loyers HC au 01/01/2020	Charges mensuelles prévisionnelles	Loyer prévisionnel mensuel toutes charges	Montant de la réservation
T1	RDC	PLUS*	28,20 m ²	/	210,65 €	64,86 €	275,51 €	40 000,00 €
T2	4	PLUS*	44,00 m ²	15,30 m ²	362,30 €	101,20 €	463,50 €	50 000,00 €
T3	3	PLUS*	65,60 m ²	7,10 m ²	516,55 €	150,88 €	667,43 €	60 000,00 €

* ouvrant droit à l'APL

Ce projet, soumis à validation du conseil d'administration, s'inscrit pleinement dans une démarche de sensibilisation du bailleur RLF aux besoins spécifiques de logement pour les agents des douanes en IDF.

2 – Réserve de deux logements à Villejuif (Val-de-Marne)

Le bailleur ERIGERE, société anonyme d'HLM, propose à l'EPA Masse la réserve de deux appartements dans un immeuble en cours de construction, situé 30-40 Avenue de Stalingrad à Villejuif.

Le projet de la convention de réserve est consenti en droit de suite sur 15 ans, au tarif de 60 000 € pour les deux logements.

Ces logements satisfont aux besoins locaux, grâce à leur situation géographique, à leur typologie et à leur conventionnement.

Le 1^{er} octobre 2020, la Commission Territoriale de la Masse d'Île-de-France s'est prononcée à la majorité en faveur de ce projet de réserve (4 vote des représentants du personnel pour, 1 vote contre). Le 6 octobre 2020, le service central a confirmé l'intérêt de l'EPA.

Synthèse du projet :

Typologie	Étage	Type de Prêt	Surface habitable (article R. 111-2)	Loyers HC au 01/01/2020	Charges mensuelles estimées	Loyer prévisionnel mensuel toutes charges	Montant de la réserve
T2	1	PLUS*	41,79 m ²	572,07 €	83,58 €	655,65 €	30 000,00 €
T3	3	PLUS*	57,80 m ²	774,17 €	115,60 €	889,77 €	30 000,00 €

* ouvrant droit à l'APL

Cette prospection s'inscrit dans une démarche de sensibilisation du bailleur ERIGERE aux besoins spécifiques de logement des agents des douanes.

3 – Proposition de réserve de 10 logements à Paris

La RIVP a acquis auprès de la Ville de Paris un ensemble immobilier situé 45-49 quai de Valmy à Paris 10^e, occupé actuellement par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et par la Poste.

Il s'agit d'un immeuble ancien situé dans l'îlot historique de la direction interrégionale et des entrepôts de douane de la chambre de commerce de Paris, en face de la « Passerelle de la douane », à proximité de la place de la République.

L'opération permet de créer 80 nouveaux logements (61 logements financés en PLUS et 19 logements en PLI).

L'immeuble possédera un ascenseur.

Les travaux envisagés permettront d'améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment en respectant les objectifs du Plan Climat Ville de Paris. À titre d'exemples, toutes les menuiseries extérieures seront changées, une VMC très performante sera installée, les combles seront isolés et une chaufferie collective au gaz sera mise en place.

La convention de réservation porterait sur des logements financés en PLI et serait consentie avec un droit de suite sur 25 ans, au tarif de 60 000 € par logement.

La commercialisation du programme « Quai de Valmy » est programmée à l'horizon juin 2021.

Les modalités de financement et le nombre de logements à réserver sont en cours de négociation. Une pré-réservation sur 10 logements (5 T2, 4 T3 et 1 T4) a été effectuée.

Le programme a également été présenté au Ministère de l'Intérieur pour y loger ses personnels, ainsi qu'à la Préfecture de Police de Paris et à la Poste.

Les loyers prévisionnels (conventionnés PLI*) s'établissent comme suit :

N° LOGEMENT	FINANCEMENT	Etage	TYPE	Surface Utile m2	Loyer max plafonné du logt €/m² de SU	LOYER max du logement
307	PLI	3	T3	68,29	17,08	1 166,49
308	PLI	3	T4	83,63	16,21	1 355,63
506	PLI	5	T3	70,59	16,91	1 193,47
601	PLI	6&7	T2	51,51	18,65	960,67
602	PLI	6&7	T2	51,59	18,65	962,16
603	PLI	6&7	T3	70,30	16,91	1 188,57
605	PLI	6&7	T2	51,57	18,65	961,79
606	PLI	6&7	T2	47,72	19,17	914,94
611	PLI	6&7	T2	50,97	18,65	950,60
615	PLI	6&7	T3	68,45	17,08	1 169,22

* ouvrant droit à l'APL

Compte tenu du calendrier, le projet de réservation n'a pas pu être soumis à l'avis de la commission territoriale d'Île-de-France du 1^{er} octobre 2020, la proposition de la RIVP étant trop rapprochée de la séance. Les négociations avec la RIVP sont actuellement conduites par le service central, pour, le cas échéant, finaliser ce projet.

II – Échéance des conventions de réservation ex-S.N.I. en Île-de-France

L'ensemble des conventions de réservation passées avec l'ex-S.N.I. en juin 2005 (avec signature d'un avenant général à la convention en 2011 à la dissolution de la société) est arrivé à échéance le 30 juin 2020.

Quatre cités d'Île-de-France sont spécifiquement concernées par l'arrivée à échéance de ces conventions :

- La cité de Tremblay I (54 logements, dont 9 logements aménagés en chambres meublées gérés sous le régime de l'intermédiation) – Bailleur SEMIPFA ;
- La cité de Tremblay II (147 logements, dont 20 logements intermédiés aménagés en chambres meublées gérés sous le régime de l'intermédiation) – Bailleur 1001 Vies Habitat ;

– La cité de Limeil-Brevannes (88 logements, dont 12 logements familiaux et 2 logements aménagés en chambres meublées gérés sous le régime de l’intermédiation) – Bailleur 1001 Vies Habitat ;

– La cité de Sarcelles (37 logements, dont 11 logements familiaux et 2 logements aménagés en chambres meublées gérés sous le régime de l’intermédiation) – Bailleur CDC Habitat.

Seule la convention de réservation concernant la cité de Sarcelles a fait l’objet d’une prorogation expresse d’un an avec le bailleur CDC habitat, jusqu’au 1^{er} juillet 2021.

Pour précision, la cité de Tremblay III, construite dans le cadre d’un bail emphytéotique à échéance du 24 novembre 2031, n’est pas concernée à ce stade. Elle est composée de 29 logements familiaux (sur 40 réservés en 2011 et 63 construits en 1991).

Plusieurs réunions d’information dédiées à la problématique du renouvellement de ces conventions ont été organisées, tant au niveau de la CTM d’IDF que du service central pour préciser aux représentants du personnel l’état des négociations avec les bailleurs.

Les locataires des quatre cités ont par ailleurs été informés par courrier individuel émanant du service territorial d’IDF le 21 octobre 2020, de la fin d’application des conventions de réservation et des risques éventuellement encourus (résiliation de baux, augmentation de loyer...).

La direction de l’EPA mène actuellement des négociations avec les trois bailleurs concernés pour rechercher la meilleure issue possible, au regard notamment :

- de la situation individuelle de chaque locataire ;
- des contraintes juridiques et réglementaires entourant la gestion du logement social ;
- des besoins avérés en termes de logement ;
- des marges financières de l’établissement.

État des lieux au 30 novembre 2020

1 – Situation de Tremblay I (Seine-Saint-Denis) - SEMIPFA

La convention de réservation établie pour la cité Tremblay I concerne 54 logements, dont 9 intermédiés aménagés en 27 chambres meublées (3 chambres par logement de type T4).

Le taux d’occupation actuel de la cité (logements familiaux et chambres meublées) est proche de 90 %.

La négociation du renouvellement de cette convention est en cours et les récents contacts avec le bailleur SEMIPFA permettent d’envisager une signature avant la fin de l’année 2020 à un coût unitaire en discussion, et pour un droit de suite de 15 ans.

La première tranche de financement du projet est programmée au BR 2020 pour un montant de 129 600 €.

2 – Situation de Tremblay II (Seine-Saint-Denis) – 1001 Vies habitat

Dans le cadre de la convention de 2005, l'EPA Masse était réservataire de 127 logements familiaux et de 20 logements aménagés en chambres meublées (3 chambres par logement de type T4). Six logements ont été perdus pour un tour.

Le taux d'occupation actuel des logements familiaux est de 83 %.

Celui des chambres meublées s'établit à 72 % (à pondérer au regard des calendriers d'affectation).

A l'expiration de la convention, en juin 2020, 1001 Vies Habitat a proposé à l'EPA la signature d'une nouvelle convention pour la réservation de 79 logements familiaux (64 logements conventionnés en PLUS et 15 logements conventionnés en PLS), à un coût unitaire de 12 000 € et pour un droit de suite de 13 ans : soit un coût global de 948 000 €, échelonnés sur 5 ans.

Le bailleur a par ailleurs à cette occasion indiqué vouloir mettre un terme au dispositif d'intermédiation actuellement en place pour la gestion des 20 logements aménagés en chambres meublées.

(Pour précision, la gestion directe est déjà mise en place pour l'ensemble des logements familiaux).

La cité de Tremblay II a fait l'objet en 2018 d'une demande de conventionnement en PLUS (prêt locatif à usage social) et PLS (prêt locatif social) auprès de la Préfecture.

Le conventionnement de la résidence n'est toujours pas effectif à ce jour, la réception des travaux d'amélioration n'ayant pas été réalisée.

La diminution du nombre de logements proposés à l'EPA tient à la réservation d'un contingent d'environ 50 % attribués respectivement à la préfecture de Seine-Saint-Denis (30 %) et à la ville de Tremblay (20 %), en contre-partie de la garantie d'emprunt des travaux de réhabilitation.

Le conventionnement de l'ensemble immobilier de Tremblay II (conventionnement dont l'application n'est encore pas effective) a une incidence directe pour l'EPA Masse et les locataires.

En effet, la réglementation du logement social (droit au maintien dans les lieux, respect du plafond de ressources maximum, taux d'occupation par typologie en fonction du nombre de locataires...) sera de fait applicable à l'ensemble des résidents de la cité, au regard du niveau de conventionnement de leur logement PLUS / PLS.

Les 79 logements proposés à l'EPA par 1001 Vies habitat sont à ce titre expressément identifiés au sein des immeubles de Tremblay II, chaque appartement étant repris sous un conventionnement qui lui est propre.

Au regard des conséquences potentiellement induites par ces nouvelles règles de gestion, une étude d'impact détaillée est aujourd'hui conduite par le service central à deux niveaux :

- analyse de la situation juridique des agents actuellement locataires (notamment les incidences potentielles sur les loyers, le droit au maintien dans les lieux et les délais afférents, le cas échéant). À ce titre, le bailleur a été saisi pour fournir l'ensemble des éléments requis à la conduite de cette étude. Un conseil juridique a par ailleurs été sollicité.
- analyse précise des conditions de renouvellement proposées par le bailleur et examen d'autres options.

La question de la conservation des chambres meublées a de nouveau été soulevée à l'occasion d'une rencontre avec 1001 Vies Habitat.

Le bailleur émet une réserve juridique quant à l'agrément de l'EPA lui permettant de gérer des logements en intermédiation.

Les négociations sont toujours en cours avec le bailleur.

Le service central examine l'argument posé par 1001 Habitat concernant l'intermédiation.

3 – Limeil-Brévannes – 1001 Vies habitat

Dans le cadre de la convention de 2005, l'EPA Masse était réservataire de 88 logements sur l'ensemble immobilier de Limeil-Brévannes.

Douze logements familiaux (incluant le logement de fonction du gardien, salarié de l'EPA Masse) et deux appartements aménagés en chambres meublées sont actuellement gérés sous le dispositif de l'intermédiation.

Le taux d'occupation des logements familiaux est aujourd'hui de 64 % et de 33 % pour les chambres meublées (à pondérer au regard des calendriers d'affectation des agents).

A l'expiration de la convention, en juillet 2020, le bailleur a soumis au service central un projet d'avenant, visant la reconduction, pour un an, de la réservation de 81 logements.

Les négociations sont toujours en cours avec le bailleur.

4 – Sarcelles (Val d'Oise) – CDC Habitat

Situé rue Delvincourt à Sarcelles, l'ensemble immobilier construit par la SNI pour la douane comprend 80 logements.

Malgré sa proximité avec l'aéroport de Roissy, cette cité a été délaissée par les agents au fil des ans (18 logements vacants ou perdus pour un tour).

La convention relative à la cité de Sarcelles porte aujourd'hui sur 37 logements (dont 11 logements familiaux et 2 logements aménagés en chambres meublées, gérés sous le dispositif de l'intermédiation)

Le 1^{er} juillet 2020, la convention de réservation de l'ensemble immobilier est arrivée à échéance. CDC-Habitat a dès lors informé l'EPA Masse d'un projet de vente de cette résidence et n'a pas souhaité renouveler la convention de cette cité.

Compte tenu des conséquences induites pour les agents locataires, le service central a obtenu, en juillet 2020, une prorogation de la convention initiale d'un an.

Les conditions de sortie posées par le bailleur en juillet 2020 ont été exposées comme suit :

- fin immédiate du droit de suite pour les logements en gestion directe ;
- restitution des logements en intermédiation, libres de toute occupation à la fin de la période complémentaire.

Le service central a repris les négociations avec la CDC pour obtenir l'ensemble des éléments de contexte et rechercher des solutions de sécurisation juridique pour les locataires en place.

Afin de préserver et de développer l'offre de logements en Île-de-France, pour répondre au mieux aux besoins des agents, il est nécessaire que la direction de l'EPA, en lien avec le service territorial d'IDF, puisse poursuivre les négociations engagées, mener les recherches utiles à la prise de nouvelles réservations et, le cas échéant, signer dans les meilleurs délais les conventions avec les bailleurs.

Il est ainsi proposé au conseil d'administration de renouveler le mandat donné au directeur de l'EPA au CA du 16 avril 2019.

La directrice de l'EPA rendra compte aux membres du conseil d'administration de l'exécution de son mandat.