

DÉLIBÉRATION N° 7

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 régions hors Île-de-France.

Fait à Montreuil, le 4 décembre 2020

La présidente,



Isabelle BRAUN-LEMAIRE

Conventions de réservation à bail
Hors Île-de-France
(délibération n°7)

CONVENTIONS DE RÉSERVATION À BAIL HORS ÎLE-DE-FRANCE

Les projets de réservation soumis à l'examen du conseil d'administration pour validation, concernent les services territoriaux de Méditerranée, Rouen, Bayonne et Lyon.

I. Service territorial de Méditerranée

1 – Résidence locative de Saint-Victoret (13)

Le 31 décembre 2019, la convention de réservation signée avec CDC-Habitat (ex-SNI) pour 16 logements situés à la résidence Saint-Victoret est arrivée à échéance.

En concertation avec le délégué territorial concerné, il est proposé de renouveler la convention de réservation de ces logements, à proximité de la BSE Marseille-Aéroport.

CDC-Habitat a donné son accord pour la réservation de 8 logements, non conventionnés, avec un droit de suite de 11 ans.

Le coût de cette réservation s'élève à 3 520 € par logement, soit un total de 28 160 € pour la réservation de ces 8 logements.

2 – Résidence locative d'Avignon (84)

Le 1^{er} juillet 2020, la convention de réservation signée avec CDC-Habitat (ex-SNI) pour 18 logements situés 1 rue de la Venus d'Arles à Avignon est arrivée à échéance.

Actuellement, sur les 18 logements, 6 appartements sont loués à des agents douaniers actifs et 12 logements ont été perdus pour un tour.

En décembre 2019, CDC-Habitat a informé le service central du non-renouvellement de cette convention. Le 16 juillet 2020, la commission territoriale de la Masse (CTM) de Méditerranée a pris acte du non-renouvellement de cette convention. Il a été demandé en contrepartie, au regard des besoins existants à Avignon, qu'une nouvelle convention puisse être négociée et signée pour la réservation de logements dans un quartier plus attractif que celui de la cité actuelle.

Le 15 septembre 2020, CDC-Habitat a informé l'EPA Masse que le futur acquéreur de cet ensemble immobilier proposait le renouvellement de cette convention, ainsi que la possibilité de poursuivre le droit de stationnement sur la parcelle voisine et sur l'aire de stationnement à l'arrière du bâtiment.

Le service central a informé le service territorial de Méditerranée de la proposition du renouvellement de cette convention.

Les échanges sont encore en cours sur l'opportunité de répondre favorablement ou non à cette proposition.

II. Service territorial de Rouen

1 – Cité d'Hérouville (14)

Le 1^{er} juillet 2020, la convention de réservation signée avec CDC-Habitat (ex-SNI) pour 9 logements situés à la résidence Soufflet, sise Cité d'Hérouville, Hérouville-Saint-Clair est arrivée à échéance.

En concertation avec le délégué territorial, il est proposé le renouvellement de cette convention, dont un appartement est aménagé en deux chambres meublées, justifié par sa proximité immédiate avec la brigade de surveillance extérieure de Caen-Ouistreham.

CDC-Habitat a donné son accord pour la réservation de 6 logements, conventionnés en PLUS, avec un droit de suite de 15 ans.

Le coût de cette réservation s'élève à 4 800 € par logement, soit un coût total de 28 800 €.

2 – Cité de Canteleu (76)

Le 1^{er} juillet 2020, la convention de réservation signée avec CDC-Habitat (ex-SNI) pour 23 logements situés à la résidence Canteleu est arrivée à échéance.

En juillet 2020, un acte authentique a été signé entre CDC-Habitat et la société MLCI « Marius Leroux Conseil Immobilier » (MLCI) et son gestionnaire, la société CODAPRIM, pour la cession de la cité de Canteleu. MLCI a acquis les deux bâtiments.

L'EPA Masse a négocié, en concertation avec le service territorial de Rouen, le renouvellement de la convention de réservation avec MLCI, les nouveaux propriétaires, dans les conditions suivantes :

- maintien des loyers
- présentation d'un locataire sous 3 mois (renouvelable une fois) contre versement d'une indemnisation d'inoccupation
- maintien de l'intermédiation pour les 5 derniers logements jusqu'au départ des locataires en place
- création d'un appartement en chambres meublées

Le renouvellement de cette convention porte donc sur 14 logements dont un logement transformé en chambres meublées, avec un droit de suite de 10 ans.

L'EPA Masse des douanes a proposé une subvention de 4 600 € par logement, soit un coût total de 64 400 € pour la réservation des 14 logements.

Le projet de convention adressé à MCLI par l'EPA Masse est en cours d'instruction dans leurs services, pour une signature avant le 31 décembre 2020.

III. Service Territorial de Bayonne

Cité de Hendaye (64)

La convention de réservation relative à la cité de Hendaye signée avec le bailleur Habitelem (rachetée par DOMOFrance) est arrivée à échéance le 1^{er} janvier 2020.

Sur les 17 logements PLUS réservés, 8 logements sont actuellement occupés, dont 4 logements sont soumis au dispositif de l'intermédiation. Neuf logements ont été perdus pour un tour.

La résidence est située dans un quartier défavorisé et le financement PLUS rend difficile l'accès de cette résidence aux douaniers actifs, sachant que les mutations sur la DR de Bayonne concernent des agents ayant plus d'ancienneté, entraînant de fait un dépassement des plafonds de ressources imposés.

La résidence n'est par ailleurs pas prisée par les agents. Certains locataires avaient, à titre d'illustration, été menacés lors des attentats survenus en 2015 en raison de leur identification en tant que douaniers.

Au 30 juin 2020, le taux d'occupation est de 47,06 %.

Les agents travaillant à Hendaye s'orientent en outre plus largement sur la cité domaniale d'Anglet, qui est par ailleurs saturée (cette saturation s'accroît également par les modifications apportées au régime des marins affectés à la BSM ont également entraîné une demande de logements accrue pour la cité d'Anglet)

Le service territorial de Bayonne et l'EPA Masse étudient l'expression des besoins pour cette résidence. Le renouvellement de la convention est en cours de négociation avec le bailleur.

IV – Service Territorial de Lyon

1. Cité de Bellegarde (30)

Le 1^{er} juillet 2020, la convention de réservation signée avec le bailleur Dynacité est arrivée à échéance.

Sur les 12 logements actuellement réservés, 7 logements sont loués en gestion directe, 1 logement est aménagé en chambres meublées (les 3 chambres sont inoccupées actuellement). À ce jour, deux logements sont vacants dont l'un qui vient d'être remis au service territorial par le bailleur.

La résidence est située dans un quartier peu attractif, les seules demandes de logements émanent d'agents qui sont mutés au service douanier de Bellegarde ou des agents Paris-spécial.

Au 30 septembre 2020, le taux d'occupation des logements familiaux est de 63,36 % :

Le service territorial de Lyon et l'EPA Masse étudient l'expression des besoins pour cette résidence. Le renouvellement de la convention est en cours de négociation avec le bailleur.

2. Point d'information sur les logements perdus pour un tour au 30 septembre 2020

Cité d' Ornex

Les 15 logements réservés auprès du bailleur SEMCODA ont été perdus pour un tour en raison du non-respect par le bailleur du délai imparti au service territorial pour présenter les dossiers des candidats lors de la vacance d'un logement.

Le service territorial de Lyon doit adresser une mise en demeure au bailleur pour le non respect des termes de la convention de réservation.

Cité d'Annemasse

Cinq logements réservés auprès du bailleur Erilia ont été perdus pour un tour en raison du peu de demande des agents pour se loger dans cette résidence qui privilégie la cité domaniale située à Cornière.

Afin de préserver et de développer l'offre de logements proposée par les services territoriaux de province, pour répondre au mieux aux besoins des agents, il est nécessaire que la direction de l'EPA, en lien avec les délégués territoriaux concernés, 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 donner mandat à la directrice de l'EPA pour mener à bien ces démarches. La directrice rendra compte aux membres du conseil d'administration de l'exécution de son mandat.