

DÉLIBÉRATION N° 8

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 12 MARS 2024

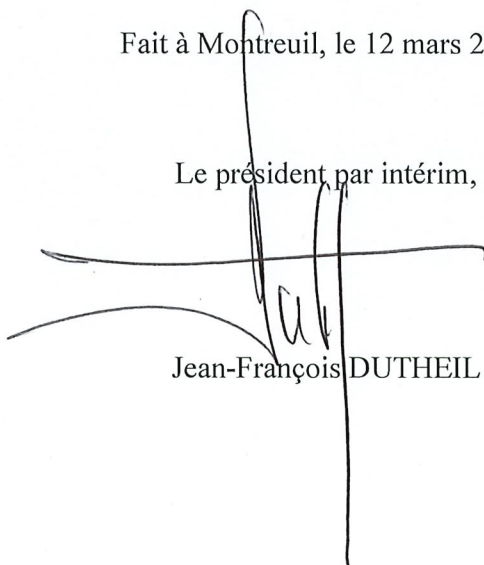
Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son article 13,

Vu l'avis de la commission territoriale de la Masse d'Île-de-France en date du 16 février 2024,

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve le renouvellement des conventions de réservation pour le service territorial de la Masse d'Île-de-France dont la liste est annexée à la présente délibération.

Fait à Montreuil, le 12 mars 2024

Le président par intérim,



Jean-François DUTHEIL

CONVENTIONS DE RÉSERVATION EN ÎLE-DE-FRANCE

I. Suivi des conventions de réservations en cours en Île-de France

En décembre 2020, le service central a signé le renouvellement de la convention avec la SEMIPFA pour la réservation de 50 logements sur son parc immobilier existant.

Pour information, en application de la loi ELAN, les structures des organismes du logement social ont été dans l'obligation de se regrouper, avec la possibilité de fusionner les organismes.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, un regroupement est survenu entre la SEMIPFA et LOGIREP. Ce bailleur devient le nouvel interlocuteur de La Masse des Douanes pour la gestion des logements réservés sur la résidence de Tremblay I.

Pour information, LOGIREP est la société mère du groupe POLYLOGIS qui intervient principalement sur les villes identifiées en zone tendue.

Cette fusion entre la SEMIPFA et LOGIREP a amené une restructuration de leurs services, impactant les bonnes pratiques existantes entre la SEMIPFA et l'EPA La Masse des Douanes. Le service central intervient actuellement auprès du nouveau bailleur au sujet du transfert de la convention de réservation. Des échanges sont aussi en cours pour l'organisation des relations entre les services de gestion de LOGIREP et le Service Territorial de la Masse d'Île-de-France en charge du suivi des attributions, des logements familiaux intermédiés et des demandes techniques des logements aménagés en chambres meublées.

II. Point d'étape sur les projets de réservation proposés au CA du 14 novembre 2023

Le conseil d'administration du 14 novembre 2023 et la commission territoriale de la Masse d'Île-de-France ont donné un avis favorable pour la signature de quatre projets de réservations de logements:

Tableau : Synthèse des projets de réservations présentés en CA du 14 novembre 2023

Organismes logement social	Programmes	Commercialisation	Type de conventionnement	Durée convention	Nombre de logements à réserver	Typologie Logements	Financement	Coût de réservation par logement (€)
CDC Habitat	11 rue Jules Ferry Paris 11	Logements loués	Droit unique	3 ans	5	T2	PLI	25000
RLF	Saint-Maur-des-Fossés	Disponibles	Droit de suite	25 ans	2	T2 /T3	PLUS	60000
VILOGIA	Saint-Maur-des-Fossés	01/05/2024	Droit de suite	20 ans	1	T2	PLUS	50000
GROUPE VALOPHIS	Ivry-sur-Seine	01/10/2023	Droit de suite	A définir	1	T8 Duplex	/	A définir

- CDC Habitat-Paris : la convention de réservation de logements en droit unique a été signée pour une durée de 3 ans. Dans l'éventualité où les 5 logements n'auraient pas été attribués dans ce délai, CDC Habitat et l'EPA Masse signeront un avenant pour prolonger la durée de la réservation.
- RLF : le bailleur a informé l'EPA, fin décembre 2023, que le projet de construction était suspendu en raison d'une incertitude quant à la continuité du projet de commercialisation du programme situé au 141-143 boulevard de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés.
- Vilogia : une visite du logement témoin a été réalisée en novembre 2023 en présence de la directrice de l'EPA Masse. Le logement proposé à la réservation est situé dans une rue calme, tout en étant à moins de 10 minutes à pied des transports en communs (RER).
- Groupe Valophis : suite à la visite du logement T8 Duplex en octobre 2023, à la demande de l'EPA, le bailleur va proposer un aménagement du T8 duplex et du local annexe situé au même étage que le T8 afin de « privatiser » cet étage pour les agents douaniers.

II. Projet de réservation de logements en droit unique en Île-de France

1. Présentation du projet de réservation en droit unique

Le service central a engagé des négociations avec le bailleur Valophis Habitat pour la réservation de 10 logements en droit unique sur son patrimoine immobilier locatif. La date limite de mise à disposition des logements devra intervenir dans un délai de 3 ans à partir de la date de signature de la présente convention. Elle sera renouvelable par tacite reconduction et pourra être dénoncée à l'initiative de l'une ou l'autre partie par simple courrier.

Les localités ciblées par l'EPA sont les suivantes :

- Département de Seine-Saint-Denis (en priorisant les villes de Neuilly-sur-Marne, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois, Montreuil, Le Raincy, Noisy-le-Grand ...)
- Département du Val-de-Marne (en priorisant les villes de Saint-Maur-des-Fossés, Ivry-sur-Seine, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Rungis, Maisons-Alfort, Alfortville, Saint-Mandé...),
- Département de Seine-et-Marne (en priorisant les villes de Torcy, Marne-la-Vallée, Othis, Moussy-le-Vieux, Longperrier, Saint-Mard, Le Mesnil-Amelot, Claye-Souilly ...)
- Département des Hauts-de-Seine (Courbevoie ...)
- Département de l'Essonne (Villebon-sur-Yvette, Limours, Briis-sous-Forges, Forges-les-Bains, Marcoussis, Nozay, La Ville-du-Bois, Gometz-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Bures-sur-Yvette, Champlan, Palaiseau, Orsay, Saclay, Igny ...)
- Département du Val-d'Oise (Marly-la-Ville, Villeron, Goussainville, Louvres, Le Plessis-Bouchard, Survilliers, Luzarches, Saint-Witz, Marly-la-Ville ...)
- Département des Yvelines (Saint-Germain-en-Laye ...)

Les logements proposés seront financés en PLUS/PLS/LLI sur les typologies T2/T3/T4.

2. Modalités d'application de la convention de réservation en droit unique

Valophis Habitat transmettra au Service Territorial de la Masse d'Île-de-France les propositions de logements faisant l'objet de la présente convention en précisant notamment la date de leur mise à disposition, le montant du loyer et charges, la typologie et les modalités de visite.

Le Service Territorial de la Masse d'Île-de-France informera le bailleur de son intérêt pour le ou les logements proposés, dans un délai maximum de douze (12) jours à compter de la réception du ou des logements proposés.

Le bailleur proposera une visite du logement au candidat douanier intéressé par le logement.

À compter de la date de l'acceptation du logement par l'agent douanier, le Service Territorial de la Masse d'Île-de-France disposera d'un délai de quatre (4) semaines pour transmettre au bailleur le dossier de candidature complet du ou des candidats qu'il propose sur le logement.

L'intérêt de ce nouveau modèle de réservation est de proposer aux agents douaniers une offre de logements pérenne, avec des typologies variées et répartie sur un territoire élargi.

3. Coût de la réservation

Le coût de la réservation est échelonné sur le temps, le droit unique s'appliquant lors de l'entrée du locataire dans le logement.

L'EPA a négocié une modulation du coût de la réservation selon la localisation et la typologie du logement attribué à l'agent douanier.

Il est à noter que l'EPA Masse ne verse aucune subvention au bailleur lors de la signature de la convention, le paiement du droit d'attribution interviendra à la suite de l'emménagement de l'agent dans le logement attribué par le bailleur. Ce mode de fonctionnement a aussi l'avantage d'éviter la perte du logement pour un tour pendant une longue période.

Synthèse du coût d'un logement réservé en droit unique :

Localisation	Typologie T2 / T3	Typologie T4 / T5
1ère Couronne	20 000 € / logement	22 000 € / logement
2ème Couronne	18 000 € / logement	20 000 € / logement

1ère couronne : Ivry-sur-Seine, Saint-Mandé, Vincennes, Nogent-sur-Marne, Saint-Maur-des-Fossés, etc. ;

2ème couronne : départements de l'Essonne, de Seine-et-Marne, du Val d'Oise, des Yvelines.

Synthèse du projet de réservation en Droit Unique :

Organisme du logement social	Type de conventionnement	Nombre de logements réservés	Durée de la convention	Coût de réservation par logement	Observations
Groupe Valophis-OPH du Val-de-Marne	Droit unique	10	3 ans	18 000 € à 22 000 €	Selon la localisation et la typologie du logement

Ce projet de réservation est présenté à la Commission Territoriale de la Masse d'Île-de-France organisée le 16 février 2024.

A cette fin et au stade des négociations en cours, il est proposé au conseil d'administration de donner mandat à la directrice de l'établissement pour la signature de la convention de réservation de 10 logements en droit unique proposés sur le parc immobilier de Valophis Habitat.

Et cela sous réserve de la consultation de la commission territoriale de la Masse d'Île-de-France.