

DÉLIBÉRATION N° 9

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 de Lille en date du 6 décembre 2023,

Article 1^{er} :

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

Article 2 :

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve le renouvellement des conventions de réservation pour le service territorial de la Masse d'Auvergne, Rhône-Alpes dont la liste est annexée à la présente délibération, sous réserve de la consultation de la commission territoriale de la Masse d'Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 3 :

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve le renouvellement des conventions de réservation pour le service territorial de Bayonne dont la liste est annexée à la présente délibération, sous réserve de la consultation de la commission territoriale de la Masse de Bayonne.

Fait à Montreuil, le 12 mars 2024

Le président par intérim,

Jean-François DUTHEIL

CONVENTIONS DE RESERVATION Hors IDF

I. Situation et choix opérés en régions

La direction de l'établissement, en concertation avec les services territoriaux concernés (Nantes, AuRA, Lille) a fait le choix, de privilégier, si possible, la prospection sur des programmes neufs dans ces régions.

En 2023, l'EPA a engagé des négociations avec les organismes du logement social implantés dans ces régions (Cf. : CA EPA La Masse des douanes – 14 novembre 2023 – délibération n° 9).

- Tableau : Projets présentés au CA du 14 novembre 2023

Résidence	Bailleur	Localisation des projets de réservation	Nombre de logements proposés à la réservation	Typologie logements	Financement	Conventionnement	Coût/logement en droit unique (€)
HAUTS-DE-FRANCE	CLESENCE	SENLIS Eco quartier de la Gare	5	T2/T3	PLUS/PLS/PLI	Droit unique	9000
		Parc immobilier locatif existant	5	T2/T3/T4	PLUS/PLS/PLI	Droit unique	9000
NANTES	ATLANTIC AMÉNAGEMENT	Parc immobilier locatif existant	/	T2/T3/T4	PLUS/PLS/PLI	Droit unique	/
AuRA	CDC-HABITAT LYON	Les Massues Lyon 5	2	A définir	PLUS/PLS	Droit de suite	45000

II- Orientations prises pour développer l'offre de logements en régions

A- Service Territorial Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA)

Les négociations sont en cours avec le bailleur CDC Habitat – Région Auvergne – Rhône-Alpes afin de proposer le projet de réservation à la prochaine CTM du ST d'AuRa.

En décembre 2023, CDC Habitat a proposé de nouveaux programmes de réservations sur la métropole lyonnaise.

Une convention de réservation en droit de suite est privilégiée par le service central pour développer une offre de logements pérenne sur la métropole lyonnaise pour les prochaines années.

Tableau : Synthèse des projets de réservation à Lyon

Organisme logement social	Programmes	Commercialisation	Type de conventionnement	Durée convention	Nombre de logements à réserver	Typologie Logements	Financement	Coût p/logement en droit de suite (€)	Coût p/logement en droit unique (€)
CDC HABITAT LYON	Les Massues Lyon 5	30/06/2023	A définir	A définir	2	T2	PLUS/PLS	45000	18000
	Lyon 8	01/12/2006	A définir	A définir	2	T2 /T3	PLUS/PLS	45000	18000
	Kara Lyon 3	01/07/2025	A définir	A définir	1	T2 /T3	PLUS/ PLS	45000	18000

Les négociations avec CDC-Habitat sont toujours en cours notamment sur les possibilités de réserver ces logements en droit de suite ou en droit unique. En effet, comme indiqué précédemment, les bailleurs s'orientent vers des réservations de logements en droit unique/ gestion en flux pour simplifier la gestion de leur parc de conventions de réservation.

Le service central privilégie de son côté la réservation des logements en droit de suite pour la métropole lyonnaise.

B. Service Territorial de Bayonne

En 2021, la signature d'une convention patrimoine en Droit Unique pour 10 logements avec Aquitanis et Mésolia, deux bailleurs de la région bordelaise sur 3 ans a permis de proposer une offre de logements sur cette région jusqu'alors inexistante. Il avait été convenu du versement d'une subvention de 50 000 € (10 000 € par logement) pour chaque bailleur à la signature des conventions en contrepartie de l'attribution de 5 logements à des agents douaniers dans le délai de 3 ans.

Les conventions de réservations de cinq logements en droit unique signées avec les bailleurs, Mésolia et Aquitanis arrivent à échéance en juin 2024.

Depuis juin 2021, Aquitanis a attribué 4 logements dans la région bordelaise à des agents douaniers. Seul un logement a été attribué sur le parc immobilier de Mésolia.

Le service central envisage de renouveler pour 3 ans la convention de réservation de 5 logements en droit unique avec le bailleur Aquitanis.

Pour le bailleur Mésolia, il est envisagé de renouveler pour un an cette convention de réservation. Passé ce délai et sans attribution de logements aux agents douaniers, le service central demandera un remboursement de la subvention pour les 4 logements non attribués soit 40 000 €.

Au 1^{er} semestre 2024, le service central engage des négociations avec ces deux bailleurs pour la signature d'un avenant. Les projets de renouvellement seront présentés lors du conseil d'administration de la Masse prévu au 2nd semestre 2024.

C. Service Territorial de Nantes

Après négociations auprès de différents bailleurs locaux, Atlantic Aménagement a proposé au service central de présenter les candidats agents douaniers sur le contingent préfecture / fonctionnaires sans contrepartie financière pour l'EPA.

Cinq agents douaniers, locataires à la résidence d'Atlantide ont déposé une demande de logement social auprès du service territoriale de la Masse de Nantes. Sur les 5 dossiers, une seule demande ne correspond pas aux critères d'accès au logement social. Le 15 décembre 2023, la Commission Territoriale de la Masse de Nantes a validé quatre dossiers de candidatures.

Courant février 2024, les dossiers des candidats seront adressés au bailleur dès réception des documents des agents au service territorial de la Masse de Nantes.

D. Service Territorial des Hauts-de-France

La Commission Territoriale de la Masse de Lille du 5 décembre 2023 a validé le projet de réservation avec le bailleur CLESENCE de 10 logements dont 8 sur la ville de Senlis (3 pour l'ensemble immobilier en cours de construction de l'éco-quartier de la gare – 2 logements dans la commune de Senlis et 2 dans la ville de Beauvais).

Fin décembre 2023, CLESENCE a proposé au service central la signature d'une convention patrimoine sur son parc immobilier locatif. Ce projet serait constitué d'un accord cadre pour une période de 3 ans formalisant les obligations de part et d'autre tout en définissant un droit d'attribution triennal de 5 logements sur son patrimoine (T2/T3/T4) et 5 logements pour l'ensemble immobilier en cours de construction à l'éco-quartier de Senlis.

Cette proposition de réservation uniquement en droit unique par le bailleur CLESENCE s'explique par l'application de la gestion en flux depuis janvier 2024 .

Le service central privilégie une réservation de 10 logements en droit unique sur l'ensemble du patrimoine immobilier du bailleur répartis de la manière suivante : 5 logements sur l'ensemble du patrimoine du bailleur et 5 logements sur l'ensemble immobilier de l'éco-quartier de la gare à Senlis. Cette stratégie de réservation apportera plus de souplesse lors des propositions de logements vacants. En effet, la réservation en droit de suite oblige le bailleur à identifier le logement réservé dès la signature de la convention. Ces logements ne sont pas forcément disponibles au moment de la signature et il est impossible de connaître la date de vacance des logements réservés.

De plus, dans le cadre du droit de suite, le risque majeur est de perdre le logement pour un tour si aucun candidat douanier ne se positionne sur le logement.

Les négociations avec CLESENCE ont permis de proposer un prix de réservation de 9 000€ par logement.

Synthèse du projet de réservation :

Résidence	Bailleur	Localisation des projets de réservation	Commercialisation	Nombre de logements proposés à la réservation	Typologie logements	Financement	Conventionnement	Coût/logement en droit unique (€)
HAUTS-DE-FRANCE	CLESENCE	SENLIS Eco quartier de la Gare	06/2025	5	T2/T3	PLUS/PLS/ PLI	Droit unique	9000
		Parc immobilier locatif existant	/	5	T2/T3/T4	PLUS/PLS/ PLI	Droit unique	9000

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 renouveler les conventions suivantes :

Résidence	Bailleur	Localisation des projets de réservation	Commercialisation	Nombre de logements proposés à la réservation	Typologie logements	Financement	Conventionnement	Coût/logement en droit unique (€)
HAUTS-DE-FRANCE	CLESENCE	SENLIS Eco quartier de la Gare	06/2025	5	T2/T3	PLUS/PLS/ PLI	Droit unique	9000
		Parc immobilier locatif existant	/	5	T2/T3/T4	PLUS/PLS/ PLI	Droit unique	9000

Organisme logement social	Programmes	Commercialisation	Type de conventionnement	Durée convention	Nombre de logements à réserver	Typologie Logements	Financement	Coût p/logement en droit de suite (€)	Coût p/logement en droit unique (€)
CDC HABITAT LYON	Les Massues Lyon 5	30/06/2023	A définir	A définir	2	T2	PLUS/PLS	45000	18000
	Lyon 8	01/12/2006	A définir	A définir	2	T2 /T3	PLUS/PLS	45000	18000
	Kara Lyon 3	01/07/2025	A définir	A définir	1	T2 /T3	PLUS/ PLS	45000	18000

et cela, sous réserve de la consultation de la commission territoriale de la Masse d' Auvergne-Rhône-Alpes.