

DÉLIBÉRATION N° 9

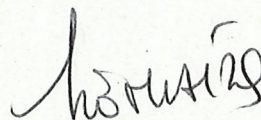
**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 14 NOVEMBRE 2023**

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 rénovation des conventions de réservation à bail Hors Île-de-France.

Fait à Montreuil, le 14 novembre 2023

La présidente,



Isabelle BRAUN-LEMAIRE



Approbation du programme de renouvellement des conventions de réservation hors Île-de-France (*délibération n°9*)

CONVENTIONS DE RESERVATION Hors IDF

I. Situation et choix opérés en régions

Pour rappel, treize conventions de réservation prises avec l'ex-SNI en 2005 sont arrivées à échéance en 2020.

A la suite de cette échéance, les décisions de non-renouvellement sont principalement liées à l'absence récurrente de demandes, à la remise progressive des logements aux bailleurs et au constat d'une inadéquation de l'offre aux besoins (problématique de localisation, de sécurité ou de conventionnement inadapté au regard des ressources des demandeurs...).

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

La direction de l'établissement, en concertation avec les services territoriaux concernés, a fait le choix, de privilégier la prospection sur des programmes neufs pour trois raisons majeures :

- ✕ une meilleure adéquation de l'offre au regard des demandes : meilleure répartition géographique au regard de l'implantation des services douaniers ;
- ✕ une meilleure qualité de l'offre : sécurisation des résidences, accessibilité, présence de commerces, d'écoles, conformité aux normes énergétiques ...;
- ✕ une disponibilité immédiate des logements pour une efficacité budgétaire « renforcée » (un logement réservé = un agent logé), l'arrivée à échéance des conventions « historiques » offrant la possibilité d'élargir mécaniquement le nombre d'agents logés (stock + flux entrant)

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

Le Service Territorial d'AurA en collaboration avec le service central a défini les localisations nécessitant une augmentation de l'offre de logements dans le parc locatif.

Ainsi, le ciblage des localisations sur la bordure suisse et la métropole lyonnaise a été privilégiée, en retenant des réservations en petit nombre sur un territoire compris dans les zones de forte tension de l'Ain, en Haute Savoie et sur la métropole de Lyon.

Cette prospection a pour objectif de rechercher des logements de typologie T2 et T3 sur des programmes immobiliers neufs permettant d'offrir un cadre de vie de qualité tout en proposant un tarif de location abordable.

Le service central a prospecté avec les organismes du logement social implantés sur cette zone géographique pour la réservation de nouvelles réservations de logements.

- **Présentation des projets de réservation de logements pour la métropole lyonnaise et Pays de Gex :**

1. CDC-Habitat

Suite aux échanges avec CDC-Habitat Direction Région Rhône-Alpes au sujet de la mise en place de convention de réservation sur la métropole Lyonnaise, le Pays de Gex et le Nord Isère, le bailleur a adressé une liste des opérations neuves à venir sur leur parc social sur lesquelles des droits de réservation sont possibles. Les logements proposés sont conventionnés en PLUS, PLS.

CDC-Habitat propose la réservation de ces logements en droit de suite ou en droit unique.

Le service central privilégie **une réservation en droit de suite** pour la région lyonnaise, notamment deux logements T2, conventionnés en PLS, situés à LYON 05 - Rue Dr Ed Locard - Green Side - Les Massues et commercialisés en juin 2026.

Le chef du PLI de la DI d'AuRA s'est déplacé Rue Dr Ed Locard - Green Side - Les Massues Lyon 05 : Le projet immobilier est situé dans le centre du quartier de la mairie du 5ème arrondissement, quartier résidentiel et commerçant, relié aux transports en commun. Le centre-ville est accessible en vélo. Ce projet de réservation pourrait être présenté à la prochaine Commission Territoriale de Lyon, dont la date n'est pas encore définie.

Le montant des droits de réservation en droit de suite s'élève à **45 000€**.

Pour le Pays de Gex et le Nord Isère, le service central s'orienterait vers **une réservation de logements en droit unique**. Il est possible de définir avec le bailleur une périodicité des offres de logements s'alignant sur les temps de mutation et/ou de sortie d'école des agents. Le but recherché est d'éviter de flécher les logements dès la signature de la convention afin de ne pas perdre de logements pour un tour comme cela a pu se produire.

Le montant des droits de réservation en désignation unique s'élèverait entre **15 000 €** et **18 000€** selon la localisation.

Les négociations avec CDC-Habitat sont toujours en cours, une prochaine réunion est prévue courant octobre 2023.

2-DYNACITE

Dynacité est un bailleur historique de l'EPA la Masse des Douanes. Cet organisme est majoritairement implanté dans le territoire du Pays de Gex.

L'EPA Masse a formulé les critères de recherche de logements T2 et T3 sur ce territoire dans l'éventualité de signer une convention de réservation en droit unique.

Dynacité a communiqué une liste de 17 logements disponibles à la réservation dont 11 logements en PLI, 5 logements en PLS. Il s'agit de programmes immobiliers commercialisés depuis 2022, 2023.

Les discussions au sujet du coût de cette opération sont toujours en cours de négociation.

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, renouvelable tacitement, a permis de proposer une offre de logements sur cette région jusqu'alors inexistante.

En 2022, quatre agents douaniers ont obtenu un logement dans le cadre de la réservation signée avec Aquitanis. Pour l'année 2023, Mésolia a attribué un logement à un agent douanier.

Un point d'étape avec les bailleurs Aquitanis et Mésolia va être réalisé suite à la signature de ces conventions en 2021.

C. Service Territorial de Nantes

En janvier 2023, le Service Territorial de Nantes a fait part au service central des difficultés de répondre positivement aux demandes de logements des agents arrivant à la Rochelle en mars prochain, la résidence Atlantide étant proche de 100 % d'occupation.

Le service central a engagé des discussions avec les organismes du logement social rochelais, notamment Habitat 17, Office Public de l'Habitat (OPH) de l'Agglomération Rochelaise et Immobilière Atlantic aménagement.

Les échanges étant récents, le service central est en attente des propositions de réservation de la part de ces bailleurs.

Le dénominateur commun de ces bailleurs est le très bon accueil réservé à l'EPA La Masse des Douanes et la volonté de partenariat de ces organismes avec notre établissement.

Le service central s'orienterait vers une convention de réservation mixte avec 5 logements réservés en droit de suite et avec 5 logements en droit unique, conventionnés en PLS et/ou LLI dont le prix du loyer serait ajusté sur le prix des loyers pratiqués en PLS (en moyenne 10€/m² de la surface du logement).

La réservation en droit de suite permettrait d'offrir une offre de logements pérenne, notamment pour les locataires occupants des chambres meublées à la résidence domaniale Atlantide. La réservation en droit unique apportera de son côté une offre régulière de propositions de logements en complément des locations proposées dans la cité domaniale.

D. Service Territorial des Hauts-de-France

En 2023, en plus des sorties d'école, le service territorial de Lille attend l'arrivée du recrutement local d'ACP2 branche surveillance. Cela pourrait entraîner une augmentation du nombre de demandes de logements tant pour le littoral que pour la métropole lilloise et Nogent-sur-l' Oise.

Le service central a engagé des négociations avec le bailleur CLESENCE, acteur immobilier dans la ville de SENLIS, notamment avec la construction de l'écoquartier de la Gare. Ce quartier est en plein développement urbain depuis 2013. Des nouveaux projets de construction dans l'écoquartier sont en cours de réalisation.

En 2024, CLESENCE va commercialiser un ensemble immobilier de 50 logements répartis de la manière suivante : 11 logements PLS et 38 logements PLI.

Un projet de convention patrimoine peut être envisagé avec le bailleur à compter du 1^{er} janvier 2024. 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 de « tirage » annuel de logements. La convention définissant ce droit de « tirage » serait réévalué annuellement afin d'adapter l'offre de logements à la demande des agents.

FOCUS : Modalités de fonctionnement dans le cadre d'une réservation en droit unique :

CLESENCE adressera au service territorial de Lille (ST Lille) un mail précisant les caractéristiques du (ou des) logement(s) proposé(s).

Le ST de Lille informera CLESENCE de son intérêt pour le (ou les) logement(s) proposé(s) dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées.

Le coût de cette convention porterait sur un droit de réservation de **11 000€**, avec la possibilité de négocier le coût de la réservation.

E. Services Territoriaux des Territoires d'Outre-mer

Les services territoriaux d'Outre-Mer ont fait part d'une expression de besoins en logements notamment pour la Guyane, la Martinique et la Guadeloupe.

Le service central a engagé des discussions avec les responsables de la filiale de CDC-Habitat en charge du réseau Outre-mer et des projets d'organisation et de gestion des huit Sociétés Immobilières d'Outre-Mer (SIDOM).

- Pour la Guyane : Deux organismes du logement social SIGUY et SIMKO sont gérés par la filiale de CDC-Habitat, le parc immobilier étant composé de 18 017 logements.
- Pour la Guadeloupe : La SIG est en charge du patrimoine composé de 19 248 logements.
- Pour la Martinique : La SIMAR est en charge du patrimoine composé de 12 070 logements.

L'EPA Masse a formulé les critères de recherche de logements T2 et T3 sur ces territoires dans l'éventualité de signer une convention de réservation en droit unique.

Il a été convenu de programmer prochainement une visioconférence en présence des services territoriaux, des représentants des SIDOM et le service central.

Afin de préserver et développer l'offre de logements proposée par les services territoriaux de province ainsi que 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 en vue de mener à bien ces démarches. La directrice rendra compte aux membres du conseil d'administration de l'exécution de son mandat.