

Groupe de travail du 6 juillet 2018

« Perspectives immobilières en Île de France »

Cette instance était présidée par la vice-présidente de l'EPA – Masse, qui était accompagnée par le directeur de l'Etablissement Public Administratif, un collègue du Service Central, et par une délégation du Service Territorial de la Masse d'Île de France représentée par le chef du P.L.I et par la cheffe dudit service.

En premier lieu, nos représentants ont remercié la vice-présidente de l'EPA Masse d'avoir tenu à la demande de plusieurs organisations syndicales dont la nôtre ce groupe de travail qui répond à une certaine urgence, puisque plus de la moitié des conventions de réservations de logements avec les bailleurs privés en Île de France arriveront à échéance entre 2020 et 2022. En outre, certaines cités dont plus particulièrement celles de Limeil-Brévannes et Tremblay 2 génèrent des interrogations et des débats au regard de problématiques qui y sont rencontrées depuis quelques mois, voire plusieurs années.

Notre délégation a également remercié nos collègues du Service Territorial de la Masse d'Île de France pour leur participation à la préparation de cette instance, à travers les documents préparatoires produits, et leur présence parmi nous, après avoir participé la veille à la C.T.M. d'I.D.F. Le travail fourni par nos collègues du Service Central, en concertation avec nos collègues du STM, a été apprécié par nos représentants CFDT Douane.

Après une brève réponse à l'adresse des représentants, la Présidente a laissé la parole au directeur de l'Etablissement qui nous a fait une synthèse des fiches transmises au titre des documents préparatoires.

Les organisations syndicales ont été invitées à formuler leur avis sur le mode de programmation immobilière: à savoir un programme d'investissement domanial ou une politique de réservations immobilières en complément de la politique immobilière de l'ALPAF.

Nos représentants, avec un regard pragmatique, considèrent que nos politiques ne nous donneront pas les moyens d'investir dans un programme domanial à long terme. Ainsi, la priorité est de réserver des logements près des sites de travail, en particulier les bureaux OP/CO franciliens qui souffrent d'un manque d'attractivité et de sous-effectifs avoisinant pour certains d'entre-eux 30 %. Un dialogue social constructif entre le DI d'Île de France et les organisations syndicales sur la redéfinition des missions, particulièrement en matière de fiscalité immobilière, est en cours mais est perturbé par les prochains choix de nos politiques quant au transfert des missions entre direction de notre ministère, et par de nouveaux plans de suppressions de postes au sein de notre ministère.

Un long débat s'engage sur le fait de garder nos cités de Limeil-Brévannes et Tremblay 2. A ce titre, le directeur de l'EPA-Masse nous informe qu'il a pris attache avec les bailleurs référents ("Coopération & Familles" et "Logements franciliens") afin de connaître leurs positions quant au renouvellement des conventions. Si le dialogue reste constructif avec le bailleur "Logements Franciliens", le second, en passe de fusionner avec un autre bailleur ("1000 & 1 nuits"), n'a pas daigné répondre. Ce comportement se retrouve dans les échanges que ce bailleur entretient avec notre service territorial.

La CFDT Douane, après avoir pris connaissance des éléments contenus dans la documentation et reprenant les informations recueillies suite à l'enquête réalisée auprès des agents des douanes et locataires (*idée pour rappel proposée par notre organisation*), émet la priorité d'un coût de réservations de type PLUS et PLS qui déterminent les loyers de sortie qui seront demandés aux locataires. Ces deux types de prêts correspondent aux ressources de la majorité des profils d'agents ; ressources qui ne doivent pas dépasser les plafonds proposés par les bailleurs sociaux au risque de se voir refuser les demandes de logements.

La vice-Présidente interroge les organisations syndicales sur l'éventualité de certains locataires à accéder à la propriété. Pour nos représentants, il est un peu tôt pour répondre à cette question dans la mesure où le budget engagé par Logements Franciliens ne se limite pas aux travaux prioritaires de résidentialisation, mais aussi à ceux de confort par des réfections de pièces de vie, des balcons et halls. Une fois ces travaux terminés, notre vision sera plus fine. Nous pensons aussi qu'il est primordial de faire dans un premier temps un recensement des locataires éventuellement intéressés. Consultés sur le maintien de réservations sur les cités de Sarcelles et Villiers-Le-Bel, nos représentants indiquent que la cité de Villiers, non équipée de chambres meublées (*par rapport à la cité de Sarcelles*), ne semble plus intéresser nos collègues. Ce phénomène aboutit à la remise définitive de logements au bailleur en commission territoriale. Nous ne pouvons, alors que de nombreux collègues ne voient pas leurs demandes de logements aboutir, gaspiller un budget qui pourrait permettre de réserver de nouveaux logements sur des sites plus attractifs.

Perspectives calendaires

Tremblay 1, Sarcelles & Limeil dont les concessions expirent juillet 2020.

Le sujet du délai d'un mois afin de répondre au bailleur sur les logements non occupés est abordé. En effet, la loi oblige les bailleurs à remplir sous des délais très courts leurs logements non occupés. Or, bien que notre service territorial organise une commission d'attribution de logements par mois, dans les faits, le temps que les locataires pré-sélectionnés lors des commissions d'attribution répondent positivement (*ou négativement*) à la proposition de logement, et le temps que les collègues du STM répondent au bailleur, la date est parfois à la limite de l'expiration, ce qui aurait pour conséquence que le logement concerné soit rendu "pour un tour" au bailleur jusqu'à ce que le locataire occupant ne le remette en compétition en le quittant. Ainsi, plusieurs logements, à cause d'un léger dépassement temporel, ont-ils été perdus pour plusieurs années..

La question des catégories de collègues prioritaires pour l'accès aux logements est évoquée. Notre constat est plus réservé que certains émis par d'autres représentants, se voulant plus pragmatique. Bien évidemment, notre philosophie est et doit rester l'accès des logements aux collègues aux revenus les plus faibles – *généralement les agents les moins gradés* - toutefois, la fiche de paie reste selon nous le meilleur outil de prise en considération des revenus réels effectifs. Les revenus N - 1, particulièrement pour les collègues externes, ne sont absolument pas révélateurs de la réalité des revenus. Nous rétorquons à la vice-présidente que de nombreux inspecteurs externes, en tout début de carrière, pas tous affectés au sein de services générateurs de primes (DG, DI IDF, DNRED..), ne sont pas des agents bénéficiant de revenus conséquents.

En outre, il est évident que nos collègues recrutés sans concours doivent pouvoir accéder au parc de logements de la Masse d'Île de France, d'ailleurs ces collègues doivent être repris au titre de l'article 14 du R.A.O.L. La vice-présidente a partagé notre vision.

Nous avons abordé le cas du poste de responsable de la cité domaniale de L'Hay-Les-Roses. La cheffe du STM d'Île de France, comme elle nous l'avait indiqué la veille en CTM, nous a confirmé que les 3 postulants éventuels n'avaient pas concrétisé leur intérêt à candidater sur cette fonction. Il a été décidé en réunion de réfléchir à diviser la centaine de logements de la cité de LHR en deux lots et la déléguer à deux responsables disjoints.

Nos représentants ont constaté que la note de 2013 du Service Central stipule que le forfait horaire accordé par logement est de 15 minutes, contrairement aux 30 minutes que le D.I d'île de France, président de la CTM accorde au titre de l'entretien des logements. Le directeur de l'Etablissement prend acte et reconnaît qu'une information diversifiée et contradictoire n'est pas propice à provoquer des candidatures.

Nous avons à ce sujet voulu insister sur le côté doublement ingrat de la fonction de responsable de cité. En effet, les responsables de cités peuvent être amenés à avoir des conflits avec les locataires parfois trop enclins à demander une présence constante et effective de leur part, et également au sein des services dans lesquels ils exercent ; il pourra leur être reproché de ne pas y être suffisamment, au regard de la hiérarchie itou. A cela, la vice-présidente a proposé qu'une cartouche soit ajoutée dans le CREP pour ces collègues exerçant la fonction de responsable de cité.

En conclusion, nos représentants ont rappelé que l'Île de France, hors direction générale, souffre d'un manque flagrant d'effectifs, et l'une des principales causes recensées est le manque d'attractivité résultant d'un manque de logements à loyers abordables. D'ailleurs, dans les faits, les revenus des collègues qui sollicitent des logements – *hors ceux meublés de l'ALPAF* - freinent l'accès au logement sur Paris.

Pour la CFDT Douane, le renouvellement des réservations de logements doit faire l'objet d'un consensus général.