



Groupe de travail EPA Masse 6 juillet 2018

Perspectives immobilières en Ile de France

Une déclaration liminaire n'est pas habituelle avant un groupe de travail, mais la CGT tenait à souligner quelques points :

Tout d'abord remercier le service central de la tenue de ce groupe de travail demandé depuis longtemps par notre organisation syndicale. En effet, la situation plus que tendue des perspectives de logements en Ile de France pour les douaniers nécessite de trouver aujourd'hui de nouvelles orientations afin d'assurer une offre de logements pérenne et attractive. Et nous espérons fortement que ce groupe de travail ne sera pas identique à celui de février 2010 qui fut à l'image d'une montagne accouchant d'une souris.

Sur la politique de réservation

Cette politique de gestion par la réservation de logements à des bailleurs sociaux privés est arrivée à son terme aujourd'hui en particulier avec les dispositifs de la loi Alur.

Cette politique de gestion à court terme n'a offert aucune perspective de pérennisation pour l'EPA. Même si nous comprenons fort bien le besoin de trouver des solutions dans l'urgence afin de loger nos collègues douaniers et que ces réservations répondent en partie à cette exigence, il n'en demeure pas moins que cette politique a engendré des effets désastreux. N'oublions pas que l'argent dépensé dans ces réservations provient de la cession des cités domaniales et qu'il n'est pas investi dans l'acquisition de nouveaux logements sociaux douaniers. Cette remarque a son importance par le fait que l'indépendance financière de notre institution de logement social repose principalement sur les loyers des logements domaniaux. Plus l'EPA fonctionnera avec des logements réservés et plus il sera dépendant financièrement de décisions administratives pour l'instant arbitraires.

Sur la typologie et les besoins des logements :

Vous nous communiquez des tableaux et des chiffres qui ont au final peu évolué depuis le Groupe de travail Ile de France de 2010. Ces tableaux confirment ce que nous écrivons depuis fort longtemps, à savoir un parc inadapté aujourd'hui aux besoins (type F4 et F5) alors que la demande s'oriente vers des logements de type studio, F2 . Sans oublier les chambres de célibataires qui demeurent une grande nécessité.

Sur la localisation de possibles nouvelles implantations de logements Masse en Ile de France :

La CGT est favorable à une prospection intense dans les villes de Louvres, Puisieux et les alentours . En effet, Louvres et Puisieux sont des villes attractives tant en terme de localisation et de qualité de vie. De plus, un éco quartier géant est entrain de voir le jour dans ces deux villes. Nous sommes aussi favorables à des prospections dans l'Est parisien.

Sur les moyens financiers alloués

Nous sommes étonnés qu'il n'y ait pas dans les documents de travail une enveloppe sur les sommes que l'EPA Masse des Douanes peut dédier aux nouvelles perspectives immobilières franciliennes.

A défaut de ce que le Président de l'EPA Masse prétend, l'établissement peut contracter des emprunts pour la construction d'immeubles à usage d'habitation ou la réalisation de grosses opérations de rénovation ou d'entretien des bâtiments dont il a la charge, pour un montant total qui ne peut dépasser un cinquième du montant total des produits adoptés par le conseil d'administration (article 4 du décret portant statut de l'EPA Masse). Pourquoi ne pas se rapprocher de la Caisse des Dépôts et Consignations qui a dans ses objectifs de soutenir les opérations des organismes de logement social ?

La CGT milite toujours également pour l'augmentation de la subvention versée par la DGDDI à l'EPA Masse, avec comme minimum un retour à son niveau de 2001, soit un peu plus de 1,2 millions d'euros.

A titre plus général, la CGT propose que la contribution de l'Etat employeur soit portée à la hauteur de ce qu'elle est dans le privé, c'est à dire 1 % de la masse salariale.

Enfin, à nos yeux, il ne faut pas négliger non plus la perspective de passation de baux emphytéotiques qui peuvent permettre de pérenniser le parc.