



## *Groupe de travail 05/008*

**Compte-rendu détaillé du groupe de travail SNI du 28 janvier 2005**

### **Le scandale de la masse : L'histoire complète**

**L'histoire : la vie n'est pas un long fleuve tranquille !**

L'administration, par souci pédagogique, avait fait un montage power point pour assurer de se faire bien comprendre, et pour cause.

Le système est complexe mais les explications doivent être données.

Le tableau joint en annexe devrait vous permettre de suivre l'historique et les propositions :

**Mariage de la CILOF et de la masse : des promesses, toujours des promesses !**

**1961** : la masse décide d'investir dans la construction de 2506 logements douaniers à caractères sociaux :

Tous ces logements sont construits par la CILOF selon les schémas suivants :

- 1659 sur des terrains domaniaux avec un bail emphytéotique (le constructeur bâti les immeubles, touche une participation financière de la masse, touche un loyer sur la durée du bail, puis les immeubles sont restitués à la masse) ;
- 847 logements sur terrain CILOF avec une participation financière de la masse et une convention globale qui garantie un loyer à la CILOF. Les logements pourront être reversés à la masse au bout de 30 ans.

**1997** : la masse et la CILOF passent une nouvelle convention :

- La masse décide d'acquérir par anticipation les 1659 logements construits sur terrain domaniaux moyennant l'abandon à la CILOF des 2,8 millions d'euros de mise initiale.
- Laisse courir la convention des 847 autres logements.

**2001**, deux évènements majeurs :

1- la CILOF est devenue SNI en 1998, les deux parties se rencontrent pour revoir les conventions et éviter un contentieux. La masse reste gestionnaire. Les 847 logements sont scindés en deux parties :

- 623 logements à forte présence douanière pour lesquels l'ancien protocole est prorogé jusqu'en 2020.
- 224 logements à faible présence douanière qui sont abandonnés en pleine propriété à la SNI sous conditions d'investissements à hauteur de 539000 € pour la rénovation des 623 autres logements. Une convention de location globale sur 20 ans est signée (en clair la masse assure le paiement des loyers à la SNI, logements occupés ou non)

2- la masse devient un office public administratif (EPA) :

Conséquence : tout le parc immobilier de la masse devient propriété de l'Etat qui le reverse en dotation à l'EPA qui a comme mission de faire du logement social des douanes.

**2005** : les parties se rencontrent de nouveau pour proposer une nouvelle convention :

Les 224 et 623 logements deviennent propriété SNI, passeront sous une convention globale à une option de réservation de droit commun : l'EPA réservera et payera les loyers des logements qu'elle loue. La SNI deviendrait seule gestionnaire. En contrepartie la SNI verse 1,7 millions d'euros à l'EPA, correspondant à la mise initiale dans le projet, réactualisé.

### **La tragédie : être ou ne pas être....conforme !**

Sous les multiples rebondissements se cachent en fait plusieurs drames :

- En 2001, la révision de la convention résulte d'une ligne dans le contrat qui ne garantit pas le versement automatique des 847 logements à la masse au bout de 30 ans. En effet, cette clause est restrictive à l'approbation des deux parties. Les gestionnaires de l'époque sentant bien le danger venir de ne pas avoir la jouissance en pleine propriété des dits logements (la CILOF les garde pour elle), décide de trouver un compromis. C'est le nouvel accord de 1997 auquel tout le monde souscrit faute de mieux.
- En 2001 également, les contrôleurs financiers de l'Etat réclament une mise en conformité des statuts de la masse qui n'entrent pas dans l'orthodoxie étatique. L'EPA est créé, avec comme conséquence importante, la perte de pleine propriété du parc immobilier au profit de l'Etat. Ce dernier le reverse en dotation à l'EPA pour assurer sa mission de logement social. Cela veut dire concrètement que le produit des ventes de logement revient à l'Etat, l'EPA ne touche pas un centime.
- Enfin, l'analyse des conventions fait apparaître des modes de gestion pour le moins complexes dans lequel les parties (EPA et SNI) se répartissent les rôles sous des formes originales. Un seul exemple : l'EPA loue des logements à la SNI, assure le petit entretien, paie les taxes foncières, établit les états des lieux. Sur la seule notion de petit entretien, aucune des parties n'a été en capacité de définir leur niveau de prise en charge !

La solution préconisée par l'administration est remettre tout à plat, de s'orienter vers des conventions normalisées de droit commun où chaque partie saura de manière claire quel est son rôle. Pour la CFDT, cette option est effectivement préférable. Peut-il en être autrement ?

## **Les illusions perdues !**

Ainsi les propositions pour 2005 :

- les 1659 logements sont de pleine propriété de l'EPA, une convention d'entretien est passée avec la SNI ;
- Les 623 et 224 logements seront gérés de manière traditionnelle. Ils feront l'objet d'une réservation de droit commun. Les rôles de propriétaires et de bailleurs seront clairs (charges de propriétaires classiques).

ces propositions outre le fait de mettre en conformité les rapports propriétaire/bailleurs permet également une plus grande souplesse de gestion sur deux axes essentiels :

- Ne plus payer les loyers de logements inoccupés ;
- Ouvrir de nouvelles prises à bail occasionnelles.

L'analyse de la CFDT :

### **Désinvolture, mépris ou légèreté ?**

La mise en conformité de la gestion de la masse en la transformant en établissement public administratif avait provoqué à l'époque de sa création des débats pour savoir si cela était la meilleure solution pour garder le fond et la forme du rôle de la masse. L'administration jurait ses grands dieux que rien ne changerait et que tout ce qui existait avant serait toujours d'actualité après. Les représentants des personnels faisant confiance aux professionnels de la question (l'Etat possède de multiples EPA) optaient donc pour cette solution.

### **Le dindon de la farce !**

Les réorganisations douanières de 1993 posèrent de façon crue la répartition des cités douanières en posant la bonne question de savoir s'il fallait continuer d'investir dans des cités vouées au désert. De plus se posait le problème des rénovations des cités. Pas de problème majeur, la vente de cités désertées allait abonder le budget pour la rénovation voir la construction de nouvelles cités en des lieux opportuns.

Et là, la DG a dû admettre que ce qui était possible avant ne l'était plus aujourd'hui ! La mise en place de l'EPA et le versement de l'immobilier à l'Etat allait priver la masse du produit des ventes d'immeubles qui revenaient de fait à l'Etat propriétaire !

### **Pour la CFDT, c'est une vraie entourloupe !**

En pleine séance, nous avons cité les déclarations des responsables de la masse en 1997, 6 mois avant la création de l'EPA, document à l'appui : « *le montant de la vente sera utilisé pour faire d'autres travaux dans les cités conservées* » (extrait du BOD n° 1417 du 22.05.1998, compte rendu des CA de la masse des 2 octobre et 9 décembre 1997). Ainsi, six mois avant le changement de statut, l'administration ne savait rien !

Et cerise sur le gâteau, face à notre légitime révolte, Madame Gonthier, directrice de l'établissement, nous a confirmé que les ventes des domaines privés de l'Etat suivent toujours cette règle (remise au domaine) et que cela n'aurait rien changé, avec ou sans EPA ! Ce qui montrerait une double ignorance des responsables de l'époque ! bref l'incompétence est reine !

### **Après le dindon, le coup du lapin !**

Le contrat signé avec la CILOF pour la construction des 847 logements sur terrain CILOF stipulait qu'au bout de 30 ans les logements reviendraient à la masse moyennant le rachat du foncier... avec l'accord de la CILOF !

Si bien que les bâtiments promis au bout de ces années ne risquaient pas de tomber « rôtis » dans les actes de propriété de la masse comme annoncé par la DG ! (ils n'avaient pas vu !!!) L'accord proposé par la DG d'aujourd'hui correspond au jet de l'éponge avant le coup de gong ! Il faut dire

qu'entre temps la SNI s'est considérablement renforcée et que le parc douanier garde la proportion d'un abri de jardin face à la cité des milles de Sarcelles.

Le bilan est que la SNI garde en propriété le tout et que nous jouirons d'un accord qui nous limite les dégâts budgétaires (payer des loyers des logements vides !) et permet un apport d'argent frais pour des travaux futurs, (1,7 millions d'euros, ce n'est pas rien). Encore heureux que l'Etat ait décidé de nous laisser le produit de la transaction (promis juré par la DG), car ce n'était pas gagné non plus de ce côté là !

Enfin, une note positive dans cette mésaventure à la Dallas, les sommes destinées à la rénovation et l'entretien des 623 logements résultant de l'accord de 2001 ont bien été investies.

En conclusion, la masse se retrouve avec des locations et des logements à disposition dont elle n'est pas propriétaire. C'est très loin de la philosophie initiale lors de la création de la masse par les agents.

Des garanties tout de même, mais faut-il s'en méfier :

- Les personnels employés comme gardien garderont leurs emplois, quel que soit le statut de l'immeuble (pris en charge par l'administration) ;
- La répartition des coûts d'entretien et de rénovation des immeubles se feront selon les mêmes règles qu'aujourd'hui par la mutualisation des coûts ;
- L'organisation et les règles d'attribution des logements ne changent pas, c'est toujours l'EPA qui œuvre ;
- Les coûts des loyers seront identiques pour les locataires qui entreront dans le champ du droit commun (logements appartenant à la SNI).

### **Le bonheur est dans la forêt !**

Pour la CFDT, si la solution préconisée par la DG était le compromis le moins perdant, il demeure le scandale de la perte de pleine propriété des 1659 logements restants. Alors que les enjeux futurs sont considérables du fait d'une part des besoins de rénovation du parc et d'autre part d'une politique forte d'investissement, l'EPA se trouve privé d'une ressource importante qui lui aurait permis de s'engager pleinement. Au lieu de quoi, les seules ressources seront celles des loyers et des subventions qu'il faut négocier tous les ans avec des résultats aléatoires.

Pour la CFDT, l'EPA doit retrouver la pleine jouissance de ces biens et pouvoir disposer des produits de ses ventes. Selon nos interlocuteurs, les règles qui régissent les immeubles domaniaux, qu'ils soient du domaine public ou du domaine privé de l'Etat, sont immuables et appliquées par le service des domaines.

Or, à notre connaissance, il existe au moins un EPA qui a en dotation propre les biens dont il dispose, c'est l'ONF. L'administration a promis d'étudier cette piste.

Les enjeux sont considérables. Si la volonté de l'administration est de vouloir encrer la gestion de l'EPA dans les clous administratifs, ceci ne doit pas se faire uniquement au dépend des agents. Rien n'est encore terminé.

La CFDT suivra cette affaire avec la plus extrême attention ; l'enjeu encore une fois, étant de faire bénéficier les locataires Douaniers, de travaux dans les cités Masse, dont certaines en ont bien besoin. Notre organisation, dont les représentants en CA et en conseils régionaux ont comme slogan « Un seul mandat : la défense des locataires » s'y attachera avec constance.

***Tableau récapitulatif de l'historique des 2506 logements en lien sur le site***

Paris, le 7 février 2005