



COMPTE RENDU

COMMISSION REGIONALE DE LA MASSE ILE-DE-FRANCE DU 19 novembre 2013

VADE-MECUM DU LOCATAIRE

L'USD-FO était représentée par Abdenour KERKOUR et Alice CAHILL, titulaires, et Bruno COLLIN , suppléant.

LA CRM ET LE GT PREPARATOIRE

1- Le GT préparatoire sur L'Hay-les-Roses

Un groupe de travail (GT) préparatoire à la CRM s'est tenu le 23 octobre dernier. Étaient à l'ordre du jour plusieurs points consacrés à la gestion de la cité de L'Hay-les-Roses, seule résidence d'Île-de-France appartenant à la Masse.

Seules deux organisations syndicales (OS) ont siégé, l'USD-FO et Solidaires.

Le principal intérêt de ce GT a été de faire le point avec le service régional sur plusieurs dossiers en cours :

- litiges avec une entreprise prestataire ou la copropriété voisine ;
- respect de l'exécution des contrats de prestation ;
- problèmes de stationnement ;
- régularisations de charges 2012 se traduisant pour le locataire par une diminution des provisions pour charges 2013 - **il est à noter une nouvelle diminution de ces provisions pour charges en 2014** ;
- travaux d'entretien courant ;
- câblage en fibre optique très haut débit.

L'USD-FO, tout en rappelant que les votes ne doivent avoir lieu que lors de la CRM, estime que ce GT a permis de débattre sur les dossiers en cours et de gagner en efficacité pour la tenue de la réunion plénière.

Vos élus ont toutefois regretté que toutes les OS n'y aient pas été représentées.

2- Les points examinés lors de cette commission régionale de la Masse (CRM) et les positions de l'USD-FO

L'ordre du jour comportait cinq points principaux, dont 2 avec une délibération donnant lieu à vote. Le directeur interrégional (DI) d'Île-de-France, Philippe GALY, présidait la réunion.

Il a fortement regretté qu'aucun représentant de l'ACC MASSE ne se soit déplacé pour participer à la réunion. L'ensemble des organisations syndicales (OS) l'a également déploré.

A- Délibérations et votes

1. PV de la CRM du 07/06/2013

VOTE : adopté à l'unanimité

2. Proposition de remise pour un tour de logements (cf. tableau ci-après)

Faute d'avoir pu trouver un locataire depuis plusieurs commissions, le SR propose à la CRM de céder un tour de location sur un certain nombre de logements. Cette possibilité qui nous est offerte permet à la Masse de ne plus payer de loyer sur ces appartements inoccupés qui ne trouvent pas preneur. A noter que certains logements considérés comme peu attrayants peuvent être cédés pour plusieurs tours (les réservations courant parfois sur plusieurs années encore).

L'USD-FO estime que ces logements qui ne trouvent pas preneur sont le reflet de l'inadéquation qui existe entre l'offre, très datée par rapport aux demandes actuelles des collègues. Vos élus sont donc en toute logique favorables à une remise de ces logements, tout en demandant un financement pour d'autres réservations dans les secteurs géographiques les mieux desservis par rapport aux implantations des services douaniers d'Île-de-France.

Le DI reconnaît lui-même que le parc ne correspond plus exactement aux demandes, mais que la remise à niveau se fera sur la durée.

CITE	TYPES DE LOGEMENTS
Limeil Brévannes	2 F5 + 1 F4
Villiers-le Bel	2 F4
Tremblay 1	1 F4
Tremblay 3	2 F3
Louvres	1 F4
Sarcelles	1 F3

VOTE : adopté à la majorité, l'UNSA ayant décidé de s'abstenir.

B- Autres points

1. Activité du service régional

- **Analyse des demandes de logement par le SR :**

Le service régional a procédé à une analyse des demandes jusqu'à la fin août 2013. Certains chiffres font apparaître des tendances très fortes : ainsi, il apparaît que les demandes pour Paris intra-muros représentent 69% du total, pour 5% des logements proposés et 11% des appartements obtenus.

Le taux de satisfaction par rapport aux demandes est de 22% globalement, 20% hors Paris et 2% à l'intérieur de la capitale.

Les demandeurs sont issus à 19,81% de la catégorie C, à 43,71%, de la catégorie B et à 36,48% de la catégorie A.

Pour l'USD-FO, ces chiffres sont à rapprocher de ceux des affectations d'agents en sortie de stage. Il convient également de tenir compte de l'augmentation du coût du logement dans le budget de nos collègues, toutes catégories confondues.

Pour votre information, vous pourrez utilement vous reporter aux statistiques du flash d'information de l'USD-FO qui paraît après chaque commission d'attribution.

- **Régularisation des charges**

Les régularisations de charges sont parfois transmises tardivement par les bailleurs sociaux, ce qui recule les remises à niveau pour les locataires. Le SR a fait des rappels à l'ordre auprès des bailleurs.

Plus la régularisation se fait dans les délais impartis, plus il est facile d'adapter les provisions pour charges de l'année suivante aux réalités de la consommation des locataires.

En 2012 et 2013, des régularisations ont été faites pour :

- 2009 (Osny, Paris XI, XII et XX rue Pelleport, Tremblay 2 et 3 et Villiers-le-Bel le Bel) ;
- 2010 (Limeil-Brévannes, Louvres, Osny, Pantin, Paris XI, XII, XIII, XV, XIX, XX rue Pelleport, Rungis ND, Tremblay 1, 2, 3 et Villiers-le-Bel le Bel)
- 2011 (Gennevilliers, Électrovannes, Paris IX et XIX, Sarcelles, Tremblay 1 et 2 et Villiers-le-Bel le Bel)
- 2012 (Gennevilliers, Limeil-Brévannes, Paris IX et XX RIVP, Sarcelles, Tremblay 1 et 2)

2. Évolution du parc locatif

- **Devenir des résidences de Tremblay 1 et 2 :**

La SNI, propriétaire des résidences de Tremblay 1 et 2, a informé le service central de l'EPA MASSE de son intention de céder les résidences de Tremblay-en-France lui appartenant.

Tous les engagements de la SNI seront transférés à l'acquéreur pendant la durée de la réservation en droit de suite.

Cela repousse les interrogations sur l'avenir des logements réservés par l'EPA Masse à une date plus lointaine, celle de la fin des contrats initiaux.

L'USD-FO sera très vigilante sur les conséquences, à court et moyen termes, de la mise en vente par le bailleur sur la situation des locataires de l'EPA MASSE et notamment, sur le respect des engagements du bailleur restant à courir : travaux obligatoires, résidentialisation dans des conditions acceptables.

- **Logements réservés mais non encore mis à disposition :**

LIEU	NOMBRE ET TYPES DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON
Paris ZAC Batignolles (17ème arrondissement)	7 F1 + 11 F2 +2 F3	Fin 2014
Boulogne Billancourt (92)	1 F4	Fin mars 2014
Paris ZAC rive gauche (13ème arrondissement)	3 F1	2014
Paris rue du Dahomey (11ème arrondissement)	1 F1	A la sortie du locataire actuel non douanier
Paris Davout (20ème arrondissement)	1 F3	1er janvier 2015
Paris Mac Donalds (19ème arrondissement)	2 F1 + 2 F2	Fin 2014
Paris rue des Ardennes (19ème arrondissement)	3 F2	1er janvier 2015

- **Demandes de réservations de nouveaux logements :**
Un certain nombre de programmes sélectionnés au niveau du service central de l'EPA ont été proposés depuis la précédente CRM aux élus de la CRM. Vos élus ont fait part de leurs choix en matière de réservation pour de futurs locataires.

L'USD-FO a sélectionné :

Choix USD-FO	
LIEU	TYPES DE LOGEMENTS
Paris rue Bouret (19 ^{ème} arrondissement)	1 F2
Montreuil rue des 2 communes (93)	1 F2 + 1 F3
ZAC Paris Batignolles (17 ^{ème} arrondissement)	3 T2 + 1 T3 à 14euros le m2 de loyer / droit de réservation plus élevé
Conflans Ste Honorine (78)	1 T2 à 14,50 euros le m2

Les deux dernières propositions (en rouge dans le tableau) n'ont pas été suivies : Paris 17^{ème}, par le SC, car la proposition ultérieure de réservation à Montreuil excluait celle-ci ; Conflans a été rejeté par la CRM.

L'USD-FO aurait souhaité que l'ensemble des propositions, très attractives, puissent être financées.

- **Convention PARME :** les chambres meublées proposés dans le cadre de la convention ne sont encore utilisés que très partiellement - 8 sur les 15 réservées. Le DI étudie la possibilité de passer une convention avec un autre bailleur, PARME étant devenu peu attractif : conditions draconiennes de caution solidaire et durée de séjour d'1 an maximum.

Les OS dans leur ensemble veulent que d'autres offres puissent être étudiées mais sans pour autant abandonner l'idée de renégocier les conditions actuelles.

- **Chambres communautaires :**
Le SR avait envisagé de proposer à la CRM la transformation de grands logements vacants en chambres communautaires. Mais ce projet ne sera pas suivi, car les statistiques actuelles ont démontré que les chambres existantes étaient insuffisamment occupées : 29% d'entre elles sont libres actuellement.
En l'absence de gardien de l'EPA Masse, la convention provisoire signée avec la SNI pour que leur gardien effectue les états des lieux avec les locataires sortants ou entrants semble bien fonctionner pour l'instant.

3. Situation sur les impayés

L'agence comptable centrale (ACC) gère l'ensemble des impayés et rend compte de sa gestion à la CRM. Elle a fourni un tableau général de la situation des impayés très difficile à exploiter.

L'USD-FO déplore l'absence de représentants de l'ACC MASSE et demande au DI des précisions quant à la gestion et aux modalités de paiement des huissiers :

- a) Comment sont choisis les huissiers ?
- b) Combien d'interventions / pour quels montants de recouvrement ?
- c) Qui paie les frais d'huissier - frais à la charge des débiteurs (exécution forcée) / frais à la charge de l'EPA (honoraires) ?

REPONSE de M. GALY : *Il regrette une nouvelle fois qu'aucun technicien de l'ACC Masse ne se soit déplacé et transmettra la demande de l'USD-FO.*

Certains impayés avaient eu pour origine le mécontentement des collègues qui ont pâti d'une panne de chauffage prolongée l'hiver dernier à L'Hay-les-Roses. Le cas de ces impayés a été traité spécifiquement. M. Galy annonce qu'un seul locataire a été dédommagé de 80 euros.

Les OS n'ont pas été avisées de cette SEULE proposition de dédommagement et demandent que tous les locataires concernés soient traités sur un pied d'égalité.

Le DI fera faire une étude auprès de tous les locataires concernés.



VADE-MECUM DU LOCATAIRE

1- Vos élus

Les élus sont à votre disposition. N'hésitez pas à leur faire part de vos demandes et à leur faire parvenir les éléments qui pourraient leur être utiles pour faire valoir vos revendications dans vos cités lors des réunions de l'EPA MASSE.

(*) Vos élus titulaires en CRM Île-de-France :

KERKOUR Abdenour, BSE Orly Sud (DR d'Orly)
CAHILL Alice (DI d'Île-de-France, MAD Syndicat)

Suppléants :

CASSAN Emmanuel, BSE Orly Fret et Périphérie (DR d'Orly)
COLLIN Bruno, DED (DNRED)

▷ () Vos élus nationaux en CA :**

CATALA Marie-Jeanne (Montpellier) et **SERRA** Amandine (Lille)

▷ (*) Vos élus nationaux en CHSCT-EPA Masse :**

TOLOSA Martin (Montpellier) et **BRIZIO** Pascale (SC Masse)

▷ (**) Vos élus nationaux en CT - EPA Masse :**

TOLOSA Martin (Montpellier) et **BRIZIO** Pascale (SC Masse)

2- Quelques éléments de vocabulaire

Pour vous y retrouver dans les abréviations, nous vous proposons ci-après un petit récapitulatif des principaux termes employés dans le « jargon » de la Masse.

GLOSSAIRE

ACC MASSE : agence comptable centralisée de la Masse (sise à Montreuil)

CA : Conseil d'administration de l'EPA Masse – élu pour 3 ans en 2013 (**)

CHSCT : Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail spécial de l'EPA Masse – représentants nommés en fonction de la représentation en CT de 2011 (***)

CRM : Commission régionale de la Masse – au nombre de 16 pour l'ensemble de la métropole et des départements d'outre-mer, représentants élus pour 3 ans en 2013 (*)

COMMISSION D'ATTRIBUTION : les CRM se réunissent en commission d'attribution régulièrement, afin de procéder à l'affectation des logements vacants parmi les collègues ayant déposé un dossier de demande de logement

CT : Comité technique spécial de l'EPA Masse – représentants élus sur sigle en même temps que ceux des autres CT en 2011 (****)

EPA-MASSE : établissement public administratif de la Masse

PI : programmation immobilière – les dépenses de travaux à engager par l'EPA chaque année sont votées par le CA en fin d'année sur propositions des différents SRO relayant les CRM

Plafonds : tous les logements sociaux proposés par des bailleurs privés sont soumis au respect par leur futur locataire de plafonds de revenus (dépendant des avantages dont ils ont bénéficié pour la construction ou la réhabilitation de leurs biens mis en location) - PLA-I = prêt locatif aidé d'intégration ; PLUS = prêt locatif à usage social ; PLS = prêt locatif social.

SC : service central (sis à la DG) – a en charge la centralisation de tous les travaux des SR et des CRM, toute la gestion du parc immobilier pour l'ensemble des services et la gestion du CA, du CT spécial et du CHSCT spécial

SR : service régional – a en charge toute la gestion du parc immobilier et de la CRM de son ressort et instruit les demandes de logements transmises par les correspondants sociaux

3- Ce qu'il faut savoir quand on dépose une demande

1. Vos interlocuteurs

Administrativement, vos interlocuteurs pour vos demandes de logement à la Masse sont :

- en 1^{er} lieu, votre correspondant(e) social(e) (CS). Vous devez lui demander les dossiers et passer par son intermédiaire pour vos dépôts de demandes ;

- en second lieu, le SR de l'EPA Masse dont vous dépendez.

Lorsque vous faites une demande de logement, n'oubliez pas de le faire savoir le plus tôt possible à vos élus en CRM, afin qu'ils soient en mesure de défendre votre dossier.

2. Les imprimés à remplir / les documents à fournir

La demande se fait sur un imprimé spécifique comportant, sur une 1^{ère} page, les éléments relatifs à la prise en compte de votre demande de logement(s), sur une 2^{ème} page, vos desiderata par cité (*cf. fichiers joints en annexe au CR*).

PIECES A JOINDRE OBLIGATOIREMENT POUR VOUS ET VOTRE CONJOINT :

- COPIE DE LA CARTE D'IDENTITÉ NATIONALE
- COPIE DU LIVRET DE FAMILLE EN CAS D' ENFANT (S) AU FOYER
- COPIE DU OU DES DERNIER(S) AVIS D'IMPOSITION
- COPIE DES 3 DERNIÈRES FICHES DE PAYE
- DERNIÈRE QUITTANCE DE LOYER OU ATTESTATION D'HÉBERGEMENT OU COPIE TAXE FONCIÈRE

Attention !

- Soyez vigilants pour ne pas retarder la prise en compte de votre dossier : la non production des documents obligatoires entraîne automatiquement le rejet de la demande ;
- **Une demande est valable 3 mois** : n'oubliez pas de la renouveler.

3. Les règles principales

Les demandes sont classées selon les règles établies dans le règlement d'attribution. Un certain nombre de points sont affectés à chaque dossier en fonction du grade, des revenus, de la situation de famille.

Mais d'autres critères jouent lors de l'étude des candidatures pour la prise en compte par les bailleurs sociaux. Par exemple, les revenus du ménage doivent être au minimum de 3 fois le montant du loyer et rentrer dans les plafonds de la catégorie du logement demandé (*cf. GLOS-SAIRE*).

4. Lieux d'implantation des logements proposés en Île-de-France

Nous ne pouvons que vous conseiller de bien étudier au préalable l'implantation du logement que vous demandez, sa taille et les trajets entre votre lieu de travail et le domicile, afin de ne pas refuser au final un appartement qui ne vous conviendrait pas, alors qu'il figurait dans la liste de vos demandes.

Voici les lieux actuels d'implantation des cités et résidences proposés pour l'ensemble de l'Île-de-France :

BANLIEUE NORD		BANLIEUE OUEST		BANLIEUE SUD	
Lieu	Types	Lieu	Types	Lieu	Types
SARCELLES	F2, F3, F4 et F5	OSNY	F1, F2 et F3	L'HAY LES ROSES	F3, F4 et F5
TREMBLAY 1	F3, F4 et F5	COURBEVOIE	F1, F2 et F3	LIMEIL BREVANNE	F2, F3, F4 et F5
TREMBLAY 2	F2, F3, F4 et F5	NEUILLY	F1	RUNGIS	F1, F2 et F3
TREMBLAY 3	F1, F2, F3 et F4	CHAMBOURCY	F2	VERSAILLES	F3
VILLIERS LE BEL	F3, F4 et F6	ST GERMAIN EN LAYE	F2 et F4	IVRY SUR SEINE	F1 et F2
PANTIN	F1 et F2	BOULOGNE BILLANCOURT	F4		
LOUVRES	F1, F2, F3 et F4	PARIS		PARIS (suite)	
LE MESNIL AMELOT	F1 et F2	Lieu	Types	Lieu	Types
SAINT DENIS	F1	3ème	F2	18ème	F3
CHELLES	F2	10ème	F1	19ème	F1, F2, F3 et F4
CLAYE-SOUILLY	F2	11ème	F2	20ème	F1, F2, F3 et F4
COUBRON	F2 et F3	12ème	F2 et F3		
DAMMARTIN EN GOELE	F2	13ème	F1, F2, F3 et F4	Foyers PARME (meublés)	
SURVILLIERS	F2 et F3	14ème	F3	PARIS	Chambres ou F1
VILLEPARIS	F2	15ème	F1 et F2		

5. L'attribution

Les dossiers sont présentés à la CRM lors des commissions d'attribution, qui se réunissent environ toutes les 5 semaines, plus souvent en période de mutations ou de sorties de stage.

Une liste d'attente est établie en commission d'attribution pour certains logements afin de pallier d'éventuels refus et de permettre l'attribution immédiate à un autre demandeur, sans devoir attendre la prochaine commission. Mais attention ! Le classement sur une liste d'attente pour un logement n'est valable que pour la commission où il a été établi.

6. Ce qui se passe après l'attribution

Le SR vous prévient de l'attribution du logement par l'intermédiaire du (de la) correspondant(e) social(e).

Vous pourrez visiter le logement proposé avant de l'accepter définitivement. Sachez cependant que l'acceptation de votre candidature n'implique pas toujours une validation par le bailleur.

Ce dernier est malheureusement souverain au final pour rejeter un locataire dont le dossier serait incomplet ou insuffisant.

Attention ! Prévenez immédiatement le SR, votre CS et vos élus si vous avez trouvé un autre logement, par exemple à l'ALPAF ou dans le privé. Cela permettra de ne pas faire doublon avec une attribution ultérieure et surtout, de ne pas léser vos collègues en retardant l'attribution à un autre locataire.

4- Calendrier prévisionnel des commissions d'attribution de l'année 2014

Le SR organise 1 commission d'attribution toutes les 5 semaines, plus en période de mutations ou de sorties de stages.

La dernière commission d'attribution de l'année 2013 aura lieu **le 12 décembre**.

Le calendrier prévisionnel pour l'année prochaine est le suivant :

MOIS	DATE
janvier	jeu. 16 janvier 2014
février	jeu. 20 février 2014
mars	jeu. 27 mars 2014
avril	mer. 30 avril 2014
juin	jeu. 5 juin 2014
juil.	jeu. 10 juillet 2014
août	jeu. 14 août 2014
septembre	jeu. 25 septembre 2014
octobre	jeu. 30 octobre 2014
décembre	jeu. 11 décembre 2014
