



Commission Territoriale Masse Île De France

Fin des conventions de réservation à LIMEIL-BREVANNES, SARCELLES et TREMBLAY-EN-FRANCE

Roissy, le 16 novembre 2020

Ce jour s'est tenu, en audioconférence, une réunion d'information sur les échéances de conventions de réservation liant la Masse à certains bailleurs sur plusieurs cités : par ordre de « gravité », SARCELLES, TREMBLAY II, LIMEIL-BREVANNES et TREMBLAY I.

En effet, ces conventions, conclues en 2005 avec la Société Nationale Immobilière (SNI) arrivaient à échéance cette année. Les élus du personnel dont votre serviteur alertaient depuis des années l'administration sur la question du renouvellement de ces conventions et nous avons l'illustration flagrante que nous avons raison.

Commençons donc par **SARCELLES**. Là, le constat est simple : le bailleur (CDC Habitat) ne reconduit pas la convention car il souhaite vendre l'immeuble et a seulement accordé un « sursis » d'un an (jusqu'au 1^{er} juillet 2021 donc) à la Masse. Le hic est que dans l'avis envoyé aux locataires, le STM (Service Territorial Masse) IDF parle de convention de location ce qui est inexact (les représentants côté administration ont reconnu lors de cette réunion que la terminologie est importante et aussi que ce courrier était anxiogène pour les locataires concernés). **Notre analyse est** donc que la fin de la convention de réservation ne met fin qu'à deux situations : le paiement de l'indemnité prévue dans cette convention par la Masse et la priorité donnée, en échange de celle-ci, pour la proposition de locataires lors de la libération d'un logement couvert par cette convention. Rien d'autre. La Masse semble croire que la fin de la convention de réservation signifie la fin de l'intermédiation (c'est à dire la location par la Masse qui refacture ensuite une redevance d'occupation à l'agent logé), les baux conclus depuis 2012 en gestion directe avec la SNI puis avec CDC Habitat restant quoi qu'il arrive valables. Nous les avons donc au cours de la réunion invités à vérifier **AU PLUS VITE** la situation juridique induite par la fin de la convention.

Selon cette analyse, on aura donc plusieurs options :

- notre analyse est la bonne à savoir, TOUS les baux en cours, qu'ils soient en gestion directe **ET** en intermédiation restent valables et donc la situation des agents déjà dans les murs est inchangée
- l'intermédiation n'est effectivement plus possible mais la Masse réussit à négocier avec CDC Habitat le maintien dans les lieux des agents déjà dans les murs qui souhaitent rester en les basculant eux aussi en gestion directe. La clef de la négociation sera alors le montant des loyers (avec une sensible augmentation pour certaines typologies de logement), le versement ou non d'une caution lors de cette prise de bail car les agents en intermédiation en étaient dispensés, la Masse se portait caution à l'époque... entre autres. Les agents en question sont de bons locataires, paient leur loyer de façon régulière, ne dégradent pas l'habitat... CDC Habitat devrait en tenir compte.
- l'intermédiation n'est effectivement plus possible et CDC Habitat ne veut rien entendre. Là, les agents en intermédiation devraient libérer les lieux pour le 1^{er} juillet 2021. Inutile de dire que pour les plus anciens, cela pourrait être un déchirement, certains sont là depuis des décennies (huit étaient déjà dans les lieux lors de la signature de la convention en question en 2005, deux se sont même installés avant la convention précédente, la plus ancienne locataire étant là depuis 1981 !), y ont élevé leurs enfants, y ont toute leur vie sociale, etc... À la perte de la cité la moins chère d'Île De France risque donc de s'ajouter une casse sociale supplémentaire. La Masse doit venir, le Président de la CTM nous l'a indiqué, très rapidement auprès de chaque locataire concerné pour connaître ses souhaits (maintien dans les lieux, recherche d'un autre logement Masse, recherche d'un autre logement hors Masse). Ses services travaillent, dans cette hypothèse, sur la question du relogement.

Les services de la Masse doivent aussi rencontrer CDC Habitat très rapidement pour connaître leurs intentions. Nous espérons que l'analyse juridique aura été rendue d'ici-là pour leur permettre d'arriver avec les bonnes cartes en mains face au bailleur. Nous souhaitons évidemment apporter notre éclairage c'est la raison pour laquelle nous réclamons depuis des mois communication des conventions de réservation. Comme nous ne les avons toujours pas obtenues, j'ai saisi la Commission d'Accès aux Documents Administratifs qui, dans un dossier similaire avait indiqué que ce type de convention était bien un document administratif, communicable à tout requérant.

Ce que nous devons par-dessus tout éviter, c'est que la date butoir pour dénoncer les baux (six mois avant le départ prévu du locataire) arrive sans que l'analyse juridique n'ait été rendue... voire pire, qu'elle arrive après cette dénonciation et indique que notre analyse était la bonne et que les locataires auraient dû être maintenus dans les lieux...

Un autre problème qui pourrait surgir ultérieurement, comme l'a signalé la nouvelle Directrice de l'EPA Masse, serait que le repreneur du bâtiment souhaite mettre fin à TOUS les baux, y compris ceux en gestion directe. Mais cette question ne se poserait alors pas immédiatement et les mêmes méthodes appliquées aux relogement éventuel des agents intermédiés pourraient s'appliquer.

Arrive ensuite la cité de **TREMBLAY II**. Ici, la situation diffère. Le bailleur 1001 Vies Habitat semble disposé à renouveler la convention de réservation... Mais pas à l'identique !

En effet, les travaux de rénovation et surtout de sécurisation engagés par ce bailleur lorsqu'il a pris la suite de la SNI (d'abord sous le nom de Logement Francilien puis de 1001 vies habitat lorsque toutes les entités du groupe ont fusionné) l'ont été en allant frapper à toutes les portes pour obtenir des subventions. Il les a obtenues mais a dû s'engager en contrepartie à réserver une partie des logements pour la Préfecture, pour la Mairie... Le volant de logements disponibles s'est donc réduit mécaniquement de 50 % (sauf autre surprise non encore révélée par le bailleur). Bien sûr, les agents actuellement dans les lieux conservent la jouissance de leurs baux quoi qu'il arrive mais la question qui se pose pour la Masse est la question de l'avenir de la cité. Si nous reconduisons la convention (mais sous un format plus restreint donc en terme de nombre de logements), tant que nous n'aurons pas atteint par le jeu « naturel » des départs des locataires (mutations, départs en retraite, départ vers d'autres logements sociaux ou privés...) le nombre de logements à « rendre », nous n'aurons aucune disponibilité pour les nouveaux arrivants sur ce site car les partants seront remplacés par les locataires présentés par les autres organismes bénéficiaires. Cette situation durera alors plusieurs mois voire plusieurs années...

Une autre effet induit par ces subventions est que le bailleur a dû s'engager, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors, à conventionner la cité (ici, attention, le terme de conventionnement ne concerne pas une convention de réservation dont il est question depuis le début du document mais le conventionnement social c'est à dire les catégories de demandeurs - en particulier en termes de ressources - qui peuvent être bénéficiaires des logements sociaux construits ou rénovés à l'aide des subventions obtenues) or sous le statut conventionné, l'intermédiation n'est plus possible. S'agissant des logements familiaux, aucun problème, puisque contrairement à SARCELLES, plus aucun agent n'est concerné, tous sont en gestion directe. Mais les chambres meublées, résultat de la « division » de logements familiaux de grande taille, sont louées par la Masse sous ce statut et chaque occupant se voit ensuite répercuté sa quote-part sous forme de redevance d'occupation. Là, ce n'est donc plus possible. Ces chambres sont des logements provisoires dont la durée d'occupation est de toute façon limitée à un an mais elles sont un véritable outil social pour les sorties de stage, les célibataires géographiques, etc... On le voit bien en regardant leur taux d'occupation qui frise depuis des années les 100 %.

En aparté, il est ici intéressant de constater que notre revendication de longue date de cesser de privilégier les conventions de réservation pour se réorienter vers le domanial (où nous pouvons faire des chambres meublées sans le moindre problème) montre une fois de plus toute sa pertinence.

Mais pour en revenir au problème que nous allons rencontrer, où allons-nous loger tous ceux qui à l'avenir auront besoin de ces chambres de célibataires, celles disponibles au niveau de l'ALPAF ne seront évidemment pas disponibles sous le même volume ni la même localisation... Il serait de toute façon parfaitement immoral de faire supporter à ce partenaire avec qui nous entretenons une complémentarité intéressante et d'excellents rapports le poids de ce problème. Là encore, les services de la Masse y travaillent mais nous n'avons pas encore de visibilité sur la suite des événements.

Ils doivent rencontrer là encore très prochainement le bailleur pour s'accorder ou non sur le renouvellement de la convention et sous quel format. Nous communiquerons évidemment dès que nous en saurons plus sur le devenir de cette cité.

Vient ensuite le cas de la cité de **LIMEIL-BREVANNES**, là encore avec le bailleur 1001 Vies Habitat. Ici aussi, le bailleur n'a pas indiqué de façon ferme et définitive son intention de renouveler ou non la convention et sous quel format mais il semblerait qu'il souhaite renouveler la convention ; et là, même si une diminution du nombre de logements devait intervenir, vu que nous en avons déjà un certain nombre inoccupés ou perdus pour un tour, la bascule devrait (sous toutes réserves évidemment) se faire sans trop de souci y compris pour les logements en intermédiation.

Pour finir, la cité de **TREMBLAY I**, avec le bailleur SEMIPFA est celle qui inspire le moins d'inquiétudes puisque le bailleur a indiqué qu'il était disposé à renouveler la convention à l'identique de la précédente. Ne reste donc plus qu'à acter ce renouvellement.

Avant de conclure, j'ai parfaitement conscience que le présent compte rendu est très dense et peut sembler indigeste. C'est normal au regard de la complexité (et de la multiplicité) des situations des cités, voire au sein d'une même cité. Je me suis efforcé de vous restituer l'ensemble des débats et d'éclaircir tous les passages liés au jargon technique ou aux situations juridiques. Néanmoins si l'un(e) d'entre vous ne se retrouvait pas dans les situations évoquées et/ou souhaitait plus d'informations, qu'il(elle) n'hésite pas à se rapprocher de moi pour plus d'informations.

Bonne réception, prenez soin de vous et des vôtres,

Sincèrement

L'élu à la CTM IDF, Nicolas ANGHEL