

## Commission Préparatoire au Conseil d'Administration de la Masse 20 février 2025



Qu'est-ce  
que c'est ?

Le Conseil d'Administration (CA) est l'instance de la « vie » de la Masse. C'est là que se prennent les décisions concernant la gestion de l'Établissement public. Certains sujets sont soumis au vote des élus du personnels, d'autres sont « simplement » transmis pour information. La Commission Préparatoire, tenue conjointement à la Commission de Vérification des Comptes, permet de débattre en amont des sujets pour pouvoir voter plus rapidement le jour du CA.

### Les points de l'ordre du jour sur lesquels nous sommes intervenus :

- point sur le bilan d'activité de l'EPA Masse 2024 :

> dans les chiffres-clés figurant dans ce rapport, une donnée intéressante serait le taux de satisfaction des demandes (ratio demandes/attributions) afin de pouvoir axer les recherches de nouveaux logements sur les zones où ce taux serait le moins bon.

- point sur la situation patrimoniale de l'EPA Masse :

> l'EPA est bénéficiaire sur cet exercice (1,709 million d'euros), en forte hausse par rapport à 2023. Mais il ne faut pas s'y tromper... Ce résultat est dû pour partie aux hausses de loyers (donc à l'effort supplémentaire supporté par les locataires) et au retour de CAS (Compte d'Affectation Spécial) de la vente aux Domaines de deux cités. Transformer du patrimoine immobilier en patrimoine pécunier ne nous paraît pas une raison objective de nous réjouir !

- point sur les équipements divers au sein des logements :

> sans doute lié à la remise à neuf des chambres de célibataires franciliennes pour les JOP 2024. Cet effort est donc ponctuel et bénéficiera sur le long terme aux collègues qui les intégreront dorénavant.

- point sur la répartition domaniale/bailleurs :

> la proportion inverse entre IDF et province et les fréquents problèmes rencontrés avec les bailleurs justifient notre positionnement pour une augmentation du parc domaniale en IDF.

- point sur les régularisations de charges :

> nous avons posé la question de savoir si on peut lisser (sur l'année) plus que ça n'est fait et anticiper. Un point particulier dédié à cette question est disponible sur notre site.

- point sur le FACVL (Fonds d'Amélioration du Cadre de Vie des Locataires)

> l'accord du 4 avril 2022 reconnaissait l'engagement sans faille des douaniers et le lourd tribut qu'ils ont payé aux - trop - nombreuses réformes. Cet engagement n'étant pas en baisse, nous demandons la pérennisation de la dotation à 1 million/an !

- point sur la répartition des saisines :

> en lien avec la question diverse posée : 2% de demande de communication de documents, c'est peu. Or la connaissance des conventions qui nous lient aux bailleurs permettraient aux ST et aux OS de mieux siéger pour les commissions d'attribution, sujet particulièrement prégnant en IDF.

### Les points dont nous avons demandé l'inscription à l'ordre du jour :

- outre un focus sur les régularisations de charges (finalement inscrites à l'ordre du jour par le Service Central), nous avons demandé la possibilité d'obtenir communication des conventions passées avec les bailleurs tant pour les ST que pour les élus en raison de problèmes rencontrés avec certains bailleurs afin de savoir s'ils ne sont pas "hors des clous" dans les réponses qu'ils nous opposent parfois. Il nous a été indiqué que les réponses que nous chercherions se trouveraient en fait dans les textes de loi régissant le logement social. Il n'en demeure pas moins que lorsqu'on a tous les textes opposables (textes de loi disponibles sur Legifrance + conventions), on a une vision complète des relations contractuelles avec le bailleur et parfois c'est dans ce qui n'est pas dit que se trouve la solution à un problème (ce qui n'est pas interdit est autorisé, ce qui n'est pas prévu n'est pas opposable, etc.)

