# CONSEIL D'ADMINISTRATION
# DE L'EPA MASSE DES DOUANES
# DU 17 NOVEMBRE

Ce CA a été présidé par la Directrice Générale des Douanes, également Présidente du CA de l'EPA Masse des Douanes.

Nous diffusons ce compte-rendu en décembre car un point de l'ordre du jour relatif au budget a été modifié en séance et donc soumis à un vote électronique le 14 décembre.

Le SNAD CGT a donné lecture de sa déclaration liminaire que vous trouverez en pièce jointe
En réponse aux différentes déclarations liminaires, la Présidente a indiqué que la question budgétaire ferait l'objet d'échanges lors de l'examen de l'ordre du jour.
Concernant les difficultés rencontrées par le service territorial de la Masse Ile de France : la Présidente indique que des prévisions de modalités de renforcement de l'encadrement ont été prises (ouverture du poste de chef de service au grade IR3). Un audit en cours de cadrage va être lancé également sur les PLI et en particulier pour la Masse. L'audit devrait être lancé pour le premier semestre 2023.
Sur le point des élections : la Présidente a indiqué une intensification de la communication sur le sujet.

## POINT DONNANT LIEU A DELIBERATION

### Approbation du PV du CA du 30 mars 2022

Le SNAD CGT n'a pas pris part au vote au motif que ce CA a été boycotté. Nous étions en plein mouvement social du printemps 2022 et nous avions juste lu une déclaration de boycott à ce moment là.

### Ajustement de la trajectoire immobilière pour l'exercice 2023

Pour rappel, désormais la programmation immobilière est pluriannuelle. Ce qui signifie qu'il faut faire certains ajustements budgétaires en cours de route, puisqu'on ne peut pas refaire d'autres AE (autorisation d'engagement).

Après 8 mois d'exécution, un bilan intermédiaire de la mise en œuvre de la première tranche de la PIC (programmation immobilière cadre) 2022-2024 peut être dressé.
- La majorité des opérations initialement inscrites à la PIC 2022 a été engagée financièrement.
Au regard de la « tranche » PIC votée pour 2022 à hauteur de 2 926 874 € d'AE, 2 249 272 € ont été engagés, soit 76,84 % du montant initial

- La très forte augmentation du coût des opérations initialement budgété est particulièrement prégnante. Au regard du contexte international, et plus spécifiquement du contexte économique national (forte inflation, notamment liée à la hausse des prix de l'énergie et des matières premières, pénurie de matériaux, saturation des entreprises du BTP, délais de livraison…), les enveloppes

votées lors de l'élaboration de la PIC et celles budgétées pour les programmations immobilières antérieures ne sont pas toujours respectées.
La hausse généralisée des prix a ainsi été répercutée sur les offres des entreprises, rendant difficile la remise d'estimations fiables de la part des mandataires et des maîtres d'œuvre.
Exemples de dépassements constatés au regard des estimations initiales :
• Rénovation des façades et toitures à Saint-Malo : estimation lot façades 340 000€HT / offre entreprise : 515 949€HT – relance en cours – soit près de 200 000 € de surcoût.
- Une mise à jour de la trajectoire immobilière a ainsi été réalisée, afin de prendre en compte certaines opérations complémentaires liées à des travaux d'urgence spécifiques et circonscrits, qui n'avaient pu être anticipées lors de l'élaboration de la PIC fin 2021.

• Décalage d'opérations programmées en 2023 sur l'exercice 2024, voire au-delà dans le cadre de l'élaboration de la prochaine PIC ;
• Scissions d'opérations (études/travaux en plusieurs tranches le cas échéant) ;
• Transferts d'opérations de confort envisagés vers le fonds d'action dédié à cet effet dès 2023.

A cela s'ajoute le fonds d'amélioration
Dans le cadre de l'accord majoritaire signé le 4 avril 2022 entre les organisations syndicales et la DGDDI, la création d'un fonds budgétaire de 5 M€, spécifiquement dédié à l'amélioration du cadre de vie des agents, a été actée. En suite des négociations conduites avec les partenaires sociaux, la décision d'allouer à l'EPA Masse des douanes une subvention supplémentaire de 2 M€ prélevée sur ce fonds, pour les années 2022 à 2025, a été entérinée. Cette allocation représente ainsi une augmentation budgétaire annuelle pour l'établissement de 500 000 € sur 4 ans, exclusivement consacrée à la réalisation de travaux destinés au confort de vie des locataires. L'EPA doit ainsi justifier de l'utilisation de cet abondement budgétaire.

Les 30 opérations de 2022 ont quasiment toutes été exécutées en 6 mois.

Le fonds d'amélioration  pour 2023 validé sera peut être modifié si certaines opérations peuvent être couvertes par d'autres fonds comme Bercy Vert.
Vous trouverez en annexe de ce compte rendu la liste des travaux retenus au fonds d'amélioration du cadre de vie à l'EPA Masse pour 2023.

La CGT a voté POUR cet ajustement car c'est un ajustement technique dû à la hausse des coûts des matériaux que nous subissons. La CGT reste cependant attentive à l'évolution de la situation économique et sociale nationale et mondiale, qui risque d'impacter les prochaines programmations immobilières.

## Budget initial 2023

Les documents de travail de ce CA envisageaient une hausse des redevances d'occupation pour les logements domaniaux 2023 de 3,5 % et de 2,5 % pour les DROM. Pour le SNAD CGT ces projections de hausse de redevance ne sont pas acceptables surtout dans le contexte économique et social que nous traversons.
Un long débat sur la question budgétaire s'est donc engagé et notamment sur la question de la hausse prévue de la redevance d'occupation.
Le service central indique que cette augmentation de 3,5 % représente 300 000 euros de budget en plus pour l'EPA Masse des Douanes.
Les représentants syndicaux ont indiqué cependant que le budget de l'EPA Masse, c'est 9M€ de recettes. L'établissement bénéficie d'une embellie financière avec l'apport des différents fonds financiers (fonds d'amélioration, Plan de relance), donc se passer de 300 000 euros peut être

supportable par l'EPA Masse et ce serait un signal social fort envoyé par l'EPA Masse aux locataires.
La CGT a insisté également sur le fait que l'agence comptable se doit de prendre en compte les situations personnelles délicates qui pourraient advenir avec les régularisations de charges à venir.
Sur l'accompagnement des difficultés de paiement, l'agence comptable a répondu que les paiements les plus difficiles sont les RO avec les rappels de charge. Il existe cependant la possibilité d'un paiement échelonné pour ces dernières en cas de difficultés.
Quand à l'augmentation de 3,5 % des redevances d'occupation, la Présidente estime que pour elle le taux de 3,5 % est déjà une augmentation contenue et que ce ne serait pas raisonnable de supprimer complètement cette augmentation.
La Présidente propose une augmentation de 2 % qui lui semble plus équitable et permet de prendre en compte l'augmentation à prévoir des régularisations de charges.
**Pour la CGT, même si la Présidente a fait « un effort » en ramenant l'augmentation prévue dans les documents de travail du CA de 3,5 % à 2 %, ce n'est pas suffisant comparé à ce que devront supporter les locataires en 2023.**
La proposition d'augmentation ayant été modifiée en séance, le vote n'a pas eu lieu car une nouvelle délibération se doit d'être écrite et transmise au membres du CA pour un vote électronique.
Cette délibération a été soumise au vote électronique le 14 décembre. Fidèle à ses engagements la CGT s'est prononcée contre cette augmentation de 2 %

## Suppression du dispositif de récupération sur travaux

Le dispositif de récupération sur travaux a initialement été mis en place au sein de l'EPA en 2010, pour amortir une part du financement des travaux réalisés dans les cités domaniales. Très contraignant et complexe dans sa mise en œuvre, le conseil d'administration du 1er décembre 2015 a toutefois décidé de suspendre ce régime de récupération sur travaux à compter du 1er janvier 2016, en attendant la mise en place éventuelle d'un dispositif renouvelé.

Plusieurs éléments d'analyse ont justifié cette suspension :
– le dispositif mis en œuvre a été jugé inéquitable ;
– le système imposait une contrainte de veille continue aux services territoriaux : les modalités de calcul de la revalorisation s'avéraient complexes et généraient des erreurs ou des négligences, sources de litiges avec les locataires ;
– enfin, la performance financière du dispositif n'a pas été prouvée, au regard notamment de sa complexité de gestion d'une part, et des recettes escomptées.

La CGT s'est prononcée POUR la suppression du dispositif de récupération sur travaux qui permettra enfin de mettre fin à un système purement inéquitable dès sa création. Notre syndicat n'a eu de cesse de dénoncer ce dispositif dès sa création, il était temps que l'EPA Masse corrige son erreur !

## Ajustement du loyer de certaines chambres meublées

Lors des groupes de travail de mai et juin 2022, relatifs à la politique patrimoniale de l'établissement, une mesure d'harmonisation concernant le niveau des loyers appliqués aux chambres meublées, a été proposée aux élus du conseil d'administration.

La CGT s'est prononcée pour l'ajustement du loyer de certaines chambres meublées.

Une réflexion sera engagée sur le fait de pouvoir ouvrir les chambres de célibataires aux agents qui effectuent des stages ponctuels.

## Remise au domaine de la cité de St Avold

La « cité des douanes » de Saint-Avold, construite dans les années 1970, se situe au 53, avenue des Généraux Altmeyer, dans un ensemble immobilier composé de deux bâtiments de trois étages entourés d'espaces verts, d'une superficie totale de 6 861 m². La résidence est composée de 24 logements, répartis sur les deux bâtiments (A et B).
Du fait de la faible attractivité de cette résidence et de la vétusté des logements, et en concertation avec le service central de l'EPA Masse, la remise au Domaine de la cité de Saint-Avold en vue d'une cession a été décidée. Elle interviendra fin septembre 2022.
Le SNAD CGT a rappelé que deux retraités y logent encore et pour nous, il est inconcevable de mettre deux retraités à la rue, même si le service central indique qu'ils sont accompagnés localement pour trouver un nouveau logement.
On ne peut pas continuer à dépecer notre parc de logement alors que les services douaniers existent à côté de cette cité. Encore une fois l'EPA Masse n'a pas investi en temps et en heure dans cette cité de Delle qui se retrouve aujourd'hui dans un état vétuste et in fine, ce sont les locataires qui en paient les pots cassés.

**La CGT s'est donc prononcée contre la remise au domaine de cette cité.**

## Remise au domaine de la cité de Leymen

La « cité des douanes » de Leymen, située au 1 à 5, rue de la Vallée, construite par la Cilof en 1971, comporte 16 appartements, regroupés en un seul bâtiment assis sur une parcelle de 2 700 m². Au cours des dernières années, l'occupation de la résidence a décru continûment ; le dernier occupant a quitté son logement le 25 avril 2022.

**La CGT s'est prononcée contre la remise au domaine de cette cité**

## Remise au domaine de la cité de Delle

Au cours des dernières années, l'occupation de la résidence a décru continûment ; le dernier occupant a quitté son logement le 25 avril 2022. L'immeuble est relativement dégradé et nécessiterait des travaux de rénovation conséquents, dont le coût total avoisine 300 000 €

**La CGT s'est prononcée contre la remise au domaine de cette cité**
La CGT a rappelé à la Présidente du CA engagement du CA du 4 octobre 2019 concernant les missions, la stabilisation des effectifs et de la cartographie qui en découle.
La Présidente indique qu'il n' y aura pas de cartographie figée. Il faut partir de la structure existante. Il n'y a aucune grosse restructuration majeure en perspective, selon la Présidente. Pas de resserrement prévu mais des ajustements à la marge.

La CGT a indiqué qu'il fallait aussi offrir une compensation d'offres de logements domaniaux dans les endroits où les cités sont remises au domaine.
La Présidente a répondu que le service central doit se rapprocher de la sous Direction RH pour identifier au mieux les besoins de logements existants.

## Mise en œuvre du protocole vétusté

Suite aux multiples questions des services territoriaux concernant les réparations locatives et aux remarques émises lors du groupe de travail dédié aux responsables de cité, le service central propose la mise en place d'un protocole d'accord sur la vétusté, à soumettre à l'approbation du conseil d'administration de l'EPA Masse des douanes.
L'accord sera applicable à tous les locataires et sera annexé au RAOL. Le protocole garantira à tous les locataires, quelle que soit l'implantation géographique de leur logement et leur service territorial d'appartenance, un traitement uniformisé de la procédure d'état des lieux et une tarification plus homogène des réparations locatives.

La CGT a voté POUR la mise en œuvre de ce protocole vétusté qui garantira une équité entre les locataires pour les états des lieux.

## Admission en non valeur

Il a été proposé au conseil d'administration d'approuver l'admission en non-valeur d'une créance avec suivi, pour un montant de 23 276 €.

**La CGT a voté pour cette admission en non valeur**

## Remise gracieuse

Il a été proposé au conseil d'administration d'apprécier la demande de remise de dette partielle de M. P s'élevant à 13 734,03 €.

**La CGT a voté pour cette remise gracieuse**

## POINTS D'INFORMATION

### Relevé de conclusions des groupes de travail relatifs à la Politique patrimoniale de l'EPA Masse

Les 17 mai et 21 juin 2022, deux groupes de travail ont été organisés, afin d'établir un état des lieux exhaustif des actions et expérimentations menées depuis 18 mois, mais également pour tracer des orientations de court, moyen et long termes, susceptibles de consolider efficacement les missions confiées à la Masse et d'améliorer la gestion de son parc.
6 objectifs ont été définis :
1 – VISIBILITÉ ET POSITIONNEMENT
2 – AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE DES LOCATAIRES
3 – CONSOLIDATION DE LA STRATÉGIE DE RÉSERVATION
4 – ÉVOLUTION DU PARC DOMANIAL
5 – STRUCTURATION DU RÉSEAU INFORMATIQUE
6 – SIMPLIFICATION ET HARMONISATION – GESTION DES LOYERS

## Point d’information relatif au Plan de relance au Plan de résilience et à l’appel de projets Bercy vert

- Dans le cadre de la démarche « France relance » et du plan décidé par le gouvernement pour la rénovation énergétique des bâtiments publics de l’État, l’EPA Masse des douanes s’est vu attribuer la somme de 600 000 €, correspondant au financement de quatre opérations de rénovation.
- À la suite du déclenchement de la guerre en Ukraine, le Gouvernement a élaboré et présenté le 16 mars 2022, un plan de résilience économique et sociale visant à limiter les conséquences de ce conflit sur l’économie du pays. Afin de compenser la forte hausse de coût de l’énergie et de contenir les tensions induites sur les marchés du gaz et du pétrole, une enveloppe de 50 millions d’euros a été votée pour subventionner, à court terme, des travaux et des opérations de rénovation permettant de réduire la consommation en énergie fossile.
Le plan de résilience comprend 12 objectifs. L’objectif n°9 visant à « Renforcer la souveraineté énergétique » concerne l’immobilier public.
Huit projets de l’EPA ont fait l’objet d’une validation pour un montant total de près de 184 000 €. Tous les projets ont été engagés dès le mois de juillet et permettront de réduire dès l’hiver 2022-2023 la dépendance aux énergies fossiles du parc immobilier de l’EPA. Il s’agit d’opération de changement de chaudière, de désembouage de système de chauffage, d’installation de chauffe eaux solaires.
- Bercy Vert :
Dans le cadre de l’appel à projets, intitulé « Tous acteurs de Bercy vert », doté d’un fonds de 500 000 € au niveau ministériel, l’EPA Masse a présenté cinq propositions pour favoriser les actions écoresponsables et participatives, et leur donner les moyens d’être mises en œuvre. Trois projets de l’EPA ont été sélectionnés pour un montant global de 15 000 €.
Ces projets concernant le cité du Havre : jardins partagés, réintégration d’arbres fruitiers, plantes mellifères.

## Point d’information relatif aux élections au CA et aux CTM de la Masse

Les élections se dérouleront du 1er au 8 décembre de façon électronique via la plate-forme Neovote. La CGT a insisté une nouvelle fois sur la nécessité de bien communiquer sur le sujet de la question de l’identification par les 5 derniers numéros de l’IBAN, pouvant rebuter certains collègues.

## Présentation du projet d’enquête destiné aux agents des douanes et aux locataires de la Masse

Le projet de questionnaire a été présenté et sera bientôt envoyé aux agents.

## Admission en non valeur

Depuis le dernier conseil d’administration, la directrice de l’établissement a accordé une admission en non-valeur s’élevant à 4 186,07 €.

## Remise gracieuse

Depuis le dernier conseil d’administration, la directrice de l’établissement a accordé une remise gracieuse pour un montant total de 2 500 €.

## Tableau de bord partagé des impayés

Le tableau de bord a été présenté par l'agent comptable. Ce tableau a mis en lumière le fait que pour la septième année consécutive l'orientation des impayés est à la baisse.

## Sécurisation de la cité du Boulou

Le SNAD CGT est intervenu en fin de réunion concernant les problèmes de sécurisation de la cité du Boulou. Les locataires ont fait une pétition et signalent régulièrement des problèmes au service territorial. Le service central nous a indiqué qu'il nous répondrait par mail sur ce sujet après avoir pris attache avec le délégué territorial.