

# CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPA MASSE DES DOUANES

14 NOVEMBRE 2023

Ce CA a été présidé par la sous-directrice des finances et des achats.

Le SNAD CGT a donné lecture de sa déclaration liminaire que vous trouverez en pièce jointe

## POINTS DONNANT LIEU A DELIBERATION

### 1 - Approbation du PV du CA du 24 mars 2023

Le SNAD CGT n'a pas pris part au vote au motif que ce CA a été boycotté. Ce jour-là la CGT avait lu une déclaration intersyndicale et avait quitté la salle. Nous étions à ce moment-là dans le mouvement de lutte contre le projet de réforme des retraites.

### 2 - Ajustement de la trajectoire immobilière pour l'exercice 2024

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 2 années d'exécution sur 3 prévues, un bilan de la mise en œuvre de la première tranche de la PIC (programmation immobilière cadre) 2022-2024 peut être dressé.

Le service central insiste sur le fort enjeu budgétaire de cette PIC : 3,5 millions d'investissements pour l'année, 525 000 euros au titre des rénovations d'appartements et 1 million d'euros en lévitation, dus aux anciennes PI.

⇒ La majorité des opérations initialement inscrites à la PIC 2022 et 2023 a été engagée financièrement.

Cependant, en 2023 certaines opérations prennent du retard faute de candidats intéressés malgré la relance des mandataires et des ST.

⇒ La très forte augmentation du coût des opérations initialement budgétées est particulièrement prégnante (+12,2 % pour les menuiseries par exemple).

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 Pontarlier : estimation lot façades 300 000€HT / offre entreprise : 385 000€HT ce qui est malgré tout correct !

⇒ 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.

⇒ Certaines opérations nouvelles, relevant plus du confort de vie (remplacement des volets roulants à La Rochelle par exemple), ont été suspendues afin d'abonder les budgets d'opérations plus avancées et relevant du clos-couvert (réfection des colonnes d'eau à la Joliette par exemple).

### **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.

Pour retrouver l'intégralité des [travaux repris au FACVA 2024](#)

Le fonds d'amélioration pour 2023 servira en partie pour quelques travaux de la PIC 2024.

Pour rappel la CGT avait validé à titre exceptionnel, l'année précédente le fait que le FACVA puisse servir « d'amortisseur » pour financer quelques travaux de la PI, mais il ne faut pas non plus que ça devienne la norme chaque année.

Les Organisations Syndicales ont également évoqué le problème du chauffage de la cité de Montmélian qui est très préoccupant. En effet, l'EPA a fait installer un poêle à granules en remplacement d'une vieille chaudière. Cependant, suite à un mauvais calcul du bureau d'études, le chantier qui aurait dû s'achever le 6 novembre a pris 2 mois de retard. A ce jour, les locataires se chauffent à l'électrique ce qui occasionne de gros frais pour ces derniers. La directrice de l'EPA s'est engagé à étudier à l'issue du chantier un mécanisme de compensation pour dédommager les locataires.

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.

### **3 - Affectation de la vente de Bantzenheim au titre du Compte d'affectation spéciale**

L'EPA propose l'attribution d'un montant de 192 500 euros en provenance du compte d'affectation spéciale (vente de la cité de Bantzenheim) aux opérations de remplacement des chaudières au fioul de la cité de Chalampé et de Bourg-Madame.

**La CGT a voté pour car il s'agit de l'argent qui provient de notre patrimoine. Ce montant reste néanmoins insuffisant car nous ne récupérons que 50 % des ventes nos cités dans le cadre du CAS. Nous rappelons également que la CGT s'oppose systématiquement aux ventes de nos cités.**



#### 4 - Affectation de la vente de Modane CILOF au titre du Compte d'affectation spéciale

L'EPA propose l'attribution d'un montant de 435 000 euros en provenance du compte d'affectation spéciale ( vente de la cité Modane Cilof ) aux opérations de la reprise à neuf et l'isolation de la toiture-terrasse de Ferney et le changement de la chaudière à fioul de Calvi.

**La CGT a voté pour les mêmes raisons que la délibération 3.**

#### 5 - Budget rectificatif n°1 au budget initial

L'EPA nous explique que le BR1 2023 s'explique du fait d'une inflation difficile à évaluer au moment de l'élaboration du BI 2023 d'où des ajustements nécessaires. L'augmentation des coûts des matières premières a obligé l'établissement à prioriser certaines opérations. De plus certaines opérations non prévisibles en 2023 ont obligé l'EPA à s'adapter.

Au final le BI 2023 prévoyait :

⇒ 12 298 218 euros de recettes

⇒ 12 932 100 euros de dépenses en AE et 14 649 600 euros en CP  
Quant au BR1 on sera sur :

⇒ 12 501 300 euros

⇒ 13 742 560 euros et 15 391 500 euros  
L'EPA considère que ce BR1 2023 demeure soutenable grâce à une trésorerie initiale conséquente.

Cependant l'établissement nous a fait part de grandes difficultés à assurer son parc domanial soit environ 2000 logements. En effet, suite à la conjoncture

nationale et internationale les Compagnies d'assurance sont de plus en plus frileuses à assurer des grands ensembles ( émeutes, catastrophes naturelles et aléas climatiques,... )

**La CGT a voté pour car il s'agit d'un vote technique sur la réaffectation de sommes.**

#### 6 - Budget initial 2024

Le budget initial 2024 soumis au CA s'élève à :

⇒ 13 400 494 euros de recettes

⇒ 14 436 700 euros de dépenses en AE et 14 760 200 euros en CP.

Ce budget présente un déficit de 1,3 million d'euros environ car les dépenses de fonctionnement sont en hausse alors que celles d'investissements en baisse.

Ce budget est assis sur l'augmentation des loyers qui représente 9 % de la PI 2024 soit 280 000 euros. En effet, l'EPA a appliqué l'augmentation maximale correspondant à l'IRL : 3,5 % pour la métropole, 2,5 % pour les DROM et enfin 2 % pour la Corse ( il est à noter qu'au départ ce devait être 3,5 % pour la Corse mais grâce à la vigilance de la CGT qui a signalé lors de la commission préparatoire qu' il y avait un décret qui limitait à 2 % l'augmentation pour la Corse )!

**La CGT a voté contre car ce budget est en partie assis sur des recettes que nous condamnons comme l'augmentation des loyers alors que les douaniers subissent de plein fouet l'inflation avec des salaires qui n'augmentent pas !**



**7-1 et 7-2 - Compétence du CA en matière de contrats, marchés, conventions et modification de la délégation de pouvoirs du CA à la directrice de la Masse des Douanes**

L'EPA propose de modifier ses articles 2 et 13 en un article unique :

« Les conventions ayant pour objet la réservation de logements auprès de bailleurs privés afin d'adapter l'offre de logements de la Masse des Douanes aux besoins identifiés relèvent de la compétence du conseil d'administration »

Il s'agissait surtout de clarifier la compétence pour les réservations de logements ce qui est chose faite.

**La CGT a voté pour**

**8 - Conventions de réservation logements en Ile de France**

Le parc de logements de l'EPA est constitué d'environ 2000 logements en domanial et 1000 logements soumis à des conventions ( Ile de France et province) . La CTM d'Ile de France a validé le non renouvellement de 4 conventions de réservations.

Elle va renouveler 2 réservations à Jules Ferry ( paris 11e ) mais ne renouvellera pas celles de Nieuport dans le 13e.

Elle prospecte auprès de plusieurs bailleurs afin de souscrire de nouvelles réservations :

- Paris Est avec VILOGIA par exemple
- Secteur géographique de DIPA
- Secteur géographique II de France

**La CGT vote pour et rappelle que compte tenu des sommes importantes dépensées pour les réservations**

d'appartements par l'EPA ( environ 800 000 euros par an ) il serait beaucoup plus pérenne d'avoir une politique de construction/acquisition ambitieuse qui valoriserait le patrimoine de l'établissement.

**9 - Conventions de réservation de logements hors d'île de France**

Beaucoup de conventions de réservation de logements sont arrivées à échéance en 2020.

Depuis, l'EPA essaie de trouver des conventions plus adaptées à la situation actuelle et surtout là où la demande est forte.

C'est pour cela que le ST d'Auvergne-Rhône-Alpes prospecte à Lyon et dans le pays de Gex.

Du côté de La Rochelle le ST de Nantes aurait reçu une proposition d'un bailleur social afin de soulager la caserne qui est pleine. Et le ST des Hauts de France prospecte à Lille et Nogent sur Oise où les collègues éprouvent de grandes difficultés à se loger. Cette dernière aurait reçu des propositions au niveau de l'écoquartier de Senlis.

Le service central est également en discussion avec la filiale de CDC Habitat en charge du réseau outre-mer afin de répondre à la demande croissante de nos collègues des Antilles et de Guyane. Le secteur de Mayotte est quant à lui sous le giron de l'ALPAF qui a fait de gros efforts sur ce territoire.

**La CGT vote pour et rappelle une fois de plus son souhait de voir l'EPA lancer un programme ambitieux d'acquisition/construction.**



## POINTS D'INFORMATION

### PLAN DE RESILIENCE 2

Grâce au Plan Résilience 2 l'EPA a pu financer pour 22 500 euros le remplacement des robinets thermostatiques de la cité de Pontarlier et pour 28 800 euros le remplacement des chauffes-bains de la cité de Chalons en Champagne.

### Gérer mes biens immobiliers ( GMBI )

Suite à la suppression de la taxe d'habitation des résidences principales et le maintien de celle des résidences secondaires, tout propriétaire de biens immobilier a l'obligation de déclarer ses locataires sur la plateforme des impôts GMBI. De ce fait, l'EPA, possédant 2000 logements, doit faire un gros travail de recensement et de déclaration.

### Admission en non valeur

La directrice par délégation du CA a admis en non-valeur de 4 créances avec suivi, pour un montant de 1 238.89 €.

### Remises gracieuses

La directrice par délégation du conseil d'administration a accordé 2 remises gracieuses s'élevant à 3 836.79 €.



**NOTRE PRIORITÉ, C'EST VOUS !**