

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

5 JUIN 2024

Ce CA, non prévu dans l'agenda s'est tenu de façon exceptionnelle au vu de l'actualité de l'EPA Masse qui nécessitait un vote au CA : notamment pour la vente de la caserne de gendarmerie de Port St Louis et le projet de construction au Marin. 2 projets qui avaient des dates contraintes.

La CGT a donné lecture de sa déclaration liminaire.

Concernant la demande de la CGT sur la création d'une réserve financière concernant l'aménagement de certaines de nos cités aux locataires en situation de handicap, la Directrice de l'EPA Masse ne souhaite pas créer de réserve financière dédiée pour ne pas créer un « appel d'air », mais le service central continuera de traiter les demandes d'aménagements au fil de l'eau.

## POINTS DONNANT LIEU À DELIBERATION

### Vente de la caserne de gendarmerie de Port St Louis

Après consultation du dossier par de nombreux promoteurs nationaux comme locaux, une seule offre d'un opérateur local (Inova Promotion) a été formulée pour 370 000 euros net vendeur.

Les conditions de cession sont les suivantes :

#### Clause de retour à meilleure fortune :

Dans l'hypothèse où les travaux de démolition et de désamiantage se révéleraient d'un montant

inférieur à 150 000 euros hors taxes, le prix d'acquisition serait revu à la hausse à hauteur de la différence entre ce montant et le coût réel.

#### Clause de révision de prix :

Dans l'hypothèse de l'obtention d'un permis de construire rendu définitif permettant la réalisation d'un programme immobilier de logement d'une surface de plancher supérieure à 1 918 mètres carrés, un complément de prix sera payé et calculé sur la base de 192 euros par mètre carré.

#### Conditions suspensives :

⇒ Obtention d'un permis de construire devenu définitif autorisant la réalisation d'un programme immobilier résidentiel d'une surface de plancher d'un minimum de 1918 m<sup>2</sup> :

⇒ non-exercice d'un droit de préemption ;

⇒ absence de surcoût de fondations spéciales ou remettant en cause l'économie du projet ;

⇒ absence de prescriptions liées à l'archéologie, à la loi sur l'eau, une étude d'impact, une étude environnementale, ou toute autre autorisation administrative remettant en cause l'économie du projet ;

⇒ absence de pollution, ou ne remettant pas en cause l'économie du projet ;

⇒ absence de toute inscription hypothécaire ;



⇒ absence de servitudes de nature à déprécier la valeur du bien ou à nuire au projet envisagé ;

⇒ coût de désamiantage démolition n'excédant pas la somme de 150 000 euros hors taxes ;

⇒ état parasitaire négatif ;

⇒ absence d'occupation du bien au jour de l'acte authentique de vente.

**La CGT a insisté sur le fait que le produit de cette cession devait être réinjecté dans des projets immobiliers de la CTM Méditerranée. Il y a des besoins et c'est une juste réparation pour nos collègues de cette région. La Directrice de l'EPA Masse a répondu qu'elle était d'accord sur le principe d'une réinjection de cette somme dans le domanial en particulier lors de l'élaboration des prochaines PIC ( programmation immobilière cadre )**

**Même si notre organisation syndicale salue le travail fait par le service central pour ne pas laisser ce terrain et cette caserne vide en déshérence, la CGT s'est prononcée contre la vente de cette caserne. C'est un vote de principe sur le fait que la CGT est contre la vente de cité ou de terrains qui contribuent à réduire la taille du parc immobilier de la Masse et la possibilité d'offres de logements.**

**Projet de construction au Marin (Martinique) – Réservation de 10 appartements.**

L'EPA Masse des douanes est utilisateur d'un bien domanial situé au Marin, consistant en un terrain nu d'une surface de 4675 m<sup>2</sup>, autrefois porteur

d'un ensemble de pavillons détruit à la suite du cyclone Dean en 2007. Sa position centrale en zone urbaine et en bord de mer est très recherchée. De plus, il est situé à proximité des brigades terrestre (BSE) et nautique (BSN) du Marin, soit un vivier pérenne de 25 à 30 agents.

Après différents revirements de situation depuis 2007, un projet pérenne avec le partenaire historique de la SIMAR est aujourd'hui bien avancé.

Dans le cadre d'un partage du terrain entre l'État et la commune du Marin, la SIMAR s'engage à bâtir un ensemble immobilier de 42 logements, dont 28 logements pour seniors sur la partie du terrain cédée à la municipalité, et 14 logements familiaux sur l'autre partie de la parcelle qui resterait domaniale et ferait l'objet d'un bail emphytéotique. Dix logements seraient destinés à l'EPA et quatre à l'ALPAF, le tout étant réparti en quatre bâtiments.

Les futurs logements seront réservés à l'EPA dans le cadre d'une convention de réservation conclue avec la SIMAR, prévoyant notamment une contribution financière, qui serait de 30 000 € par appartement si elle est versée sous forme de subvention et de 35 000 €, voire 40 000 €, par unité si elle est versée sous forme de prêt (cette dernière formule ayant la préférence de l'établissement).

La Directrice de l'EPA Masse nous indique que si la réservation par appartement se fait plutôt autour des 40000€, le service central négociera pour avoir du confort supplémentaire dans les appartements comme la climatisation par exemple.

Les organisations syndicales laissent toute latitude à la Directrice de l'EPA Masse de gérer au mieux les



négociations.  
Enfin concernant les loyers, la Masse paierait à la SIMAR les loyers et les locataires payeraient ensuite leurs loyers à la Masse.

C'est en quelque sorte un dispositif d'intermédiation qui ne dit pas son nom, le service central parle de « gestion locative ». En effet, le dispositif de l'intermédiation n'est plus censé exister à l'EPA Masse des Douanes.

Cependant ce dispositif est un plus dans les négociations faites avec la SIMAR en le sécurisant sur le paiement des loyers.

**La CGT a voté pour ce projet de construction et de réservation de logements via un bail emphytéotique car c'est un bon signal pour la pérennisation de notre parc de logement et son développement en outre-mer.** Le fait de passer par un bail emphytéotique est également un élément positif, c'est ce qui s'est d'ailleurs fait il y a longtemps pour un projet de construction rue de Thionville à Paris.

#### **Budget rectificatif 2024**

Une rectification du budget pour 3 raisons principales :

- ⇒ Des opérations dont l'engagement se concrétise en 2024 et dont certaines sont d'une ampleur supérieure à l'estimation initiale (ex : transformation de bureaux à St Georges de l'Oyapock).
- ⇒ Des dépenses non prévisibles (notamment pour les travaux de la programmation immobilière).
- ⇒ La perception d'une subvention de 115 910 € au titre de l'appel à projet au titre de la transition écologique.

La CGT a voté contre ce budget rectificatif

dans un souci de cohérence puisque nous avons voté contre le budget initial 2024 qui est assis sur des recettes que nous condamnons, notamment la hausse des loyers.

### **POINTS D'INFORMATION**

#### **Transformation d'anciens locaux administratifs en logements et rénovation de quatre à St Georges de l'Oyapock**

La transformation des anciens locaux administratifs permettra la création de trois appartements de type T2, faisant croître le nombre de logements douaniers proposés à Saint-Georges, de quatorze (dont deux chambres meublées) à dix-sept.

La société CTN (Construction Traitement Nuisibles) conduira les travaux qui devront être finis début 2025.

#### **Appel à projets transition énergétique**

Quatre projets ont fait l'objet d'une validation pour un montant total de près de 173 000,00 € dont 115 910,00 € de cofinancement État.

- ⇒ installation de robinets thermostatiques à la cité d'Anglet
- ⇒ installation de robinets thermostatiques à la cité de Nantes
- ⇒ installation de robinets thermostatiques à la cité d'Ajaccio
- ⇒ désembouage du réseau de chauffage et des radiateurs et installation d'un système de régulation du chauffage du bâtiment B (entrées E et F) pour la cité de Rosendaël

## **NOTRE PRIORITÉ, C'EST VOUS !**

