

CONSEIL D'ADMINISTRATION EPA MASSE 12 MARS 2024

Pour l'occasion ce CA était présidé par la cheffe de la sous direction FIN puisque la Directrice Générale a quitté la DGDDI. La CGT a fait lecture de sa déclaration liminaire

POINTS DONNANT LIEU A DELIBERATION

Approbation du PV du CA 14 novembre 2023

La CGT a voté pour l'approbation de ce PV

Approbation du rapport annuel d'activité 2023 de l'EPA Masse

Ce rapport dense retrace l'activité des services de la Masse pour l'année 2023 avec quelques éléments marquants notamment :

⇒ au 31 décembre 2023, l'EPA Masse dispose d'un parc total de 2897 logements (incluant les chambres meublées) dont 2118 logements domaniaux et 779 logements locatifs. Parc en diminution de 19 logements.

⇒ la programmation immobilière cadre qui a subi les remous du contexte géopolitique et de la hausse des matières premières qui l'accompagne.

⇒ 2023 est aussi la deuxième année d'application du FACVA avec un impact concret sur le quotidien des locataires des cités domaniales.

⇒ de nouvelles conventions de réservations ont été conclues et se concrétiseront début 2024.

⇒ 2023 fut une année lourde en matière d'obligations déclaratives au regard de la nouvelle fiscalité immobilière.

La CGT est intervenue pour souligner quelques éléments :

⇒ la satisfaction de voir le taux d'occupation du parc domanial à 79,30 %, les efforts de rénovation de logements payent.

⇒ la satisfaction de voir la hausse des effectifs du service central qui est porté à 17 agents. Tant la tâche est grande. Le nécessité de développer l'attractivité des postes de l'EPA Masse demeure, notamment par l'attribution d'une NBI à tous ces agents.

⇒ l'inquiétude sur la diminution du nombre de logements même si elle est minime (-19), cela montre une tendance à la baisse.

⇒ sur les logements locatifs 193 logements rendus pour un tour, c'est énorme 193 sur 779 c'est presque un quart du parc locatif qui n'est pas disponible pour les collègues ayant besoin d'un logement.

Cela mérite une attention de tous les instant. La Directrice de l'EPA Masse a d'ailleurs répondu qu'elle partageait ce constat.

⇒ Focus sur la convention de Tremblay 2 qui va s'éteindre au fur et à mesure des départs de locataires. Où en est on ? Le service central fera un point sur ce sujet lors d'une prochaine réunion.

La CGT a voté pour l'approbation de ce rapport annuel

Arrêt du compte financier 2023 et rapport du Commissaire aux comptes

Pour l'année 2023 la trésorerie de l'établissement s'élève à 10 427 953 € avec un fond de roulement à 9 239 830€.

Globalement les recettes sont en hausse, mais c'est surtout du grâce à l'augmentation des redevances d'occupation (pour mémoire 2 % pour 2023) . Augmentation que la CGT avait dénoncée , ce n'est pas au locataires de tout supporter.

La CGT est donc intervenue en séance pour demander une nouvelle fois une augmentation de la dotation ministérielle.

La directrice du service central indique qu'il y aussi une marge de progression en terme d'occupation des logements pour faire augmenter les recettes. L'EPA Masse s'emploie à faire les travaux.

La cheffe de l'agence comptable a présenté une nouveauté réglementaire : le déploiement d'un nouvel applicatif Infinoé qui permettra la transmission directe des fichiers de comptes de l'EPA Masse.

Le cabinet Mazars en charge de la certification des comptes indique que les comptes sont de très haute facture et que le dispositif mis en place dans le contrôle interne est de très haut niveau également.

Les comptes sont certifiés avec une réserve pour limitation (une partie de l'actif immobilier de la Masse qui a été intégré selon des évaluations de France Domaine mais ces évolutions ne sont pas assez détaillées)

Un nouveau marché a été lancé pour trouver un nouveau commissaire aux comptes.

La CGT a voté pour cet arrêt du compte financier et de ce rapport du commissaire aux comptes.

Affectation du résultat 2023

Le Conseil d'administration impute le résultat net comptable de l'exercice 2023, soit un montant de 658 335, 42€ au crédit du compte 110-report à nouveau ce qui porte la somme à 33 816 608, 12€.

La CGT a voté pour cette affectation du résultat 2023 car il s'agit d'un vote technique sur l'affectation d'une somme.

Approbaton des documents présentés en contrôle interne budgétaire et comptable de l'Etablissement

Le décret n°2012- 1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (dit décret GBCP) a apporté un cadre réglementaire aux démarches de renforcement de contrôle interne financier des établissements publics (contrôle interne comptable -CIC et contrôle interne budgétaire – CIB). Cela oblige donc l'EPA a voir un plan de contrôle interne. Les documents de contrôle ont été mis à jour.

La Directrice de l'EPA indique également que des audits ont également été menés dans 2 services territoriaux en 2023.

La CGT a voté pour cette approbation des documents relatifs aux contrôle interne budgétaire et comptable de l'EPA.

Approbation de la révision du règlement intérieur du conseil d'administration et de la commission d'audit et de vérification des comptes.

Les révisions proposées arrêtent les dispositions suivantes :

⇒ les suppléants peuvent être convoqués par leur organisation syndicale en qualité d'experts

⇒ chaque OS disposant d'élus titulaires peut disposer d'un maximum de deux experts. Le temps de préparation et de compte rendus ne changent pas.

La révision des règlements intérieurs du CA et des CTM est une demande historique de la CGT, depuis que les droits des représentants du personnel avaient été rognés unilatéralement il y a 8 ans par un Directeur de l'EPA et une adjointe qui n'étaient pas douaniers.

Cette révision, même si elle n'est pas parfaite, a le mérite de rétablir un certain équilibre dans le dialogue social au sein de la Masse des Douanes.

La CGT s'est prononcé pour l'approbation de la révision du règlement intérieur du CA et de la CAVC

Approbation de la révision du règlement intérieur des commissions territoriales de la Masse

Même dispositif que pour le CA :

⇒ les suppléants peuvent être convoqués par leur organisation syndicale en qualité d'experts

⇒ chaque OS disposant d'élus titulaires peut disposer d'un maximum de deux experts. Le temps de préparation et de compte rendus ne changent pas.

À noter que les nouveaux règlements intérieurs finalisés seront très bientôt diffusés sur le site internet de l'EPA Masse.

La CGT s'est prononcé pour la révision du règlement intérieur des CTM

Approbation du programme de renouvellement de conventions de réservation à bail en Ile de France

La Directrice de l'EPA indique que la SEMIPFA qui a été racheté par la LOGI-REP, un bailleur beaucoup plus difficile. La SEMIPFA était le bailleur historique des cités de Tremblay 1 et Tremblay 3.

Le service central souhaite se lancer dans de la réservation en droit unique pour 10 logements avec le bailleur Valophis Habitat. Le coût de la réservation du logement est seulement appliqué quand le locataire entre dans l'appartement et l'EPA ne verse aucune subvention au bailleur lors de la signature de la convention. Cela évitera aussi de « perdre des logements pour un tour ». Le coût d'une réservation en droit unique est aussi beaucoup moindre qu'une réservation en droit de suite.

Cependant la réservation de logements en droit unique a aussi un fonctionnement particulier :

⇒ le bailleur informe la Masse au fil de l'eau des logements disponibles dans les villes ciblées par l'EPA Masse, mais on ne sait pas à l'avance ce qui sera disponible.

la Masse dispose d'un délai de 12 jours pour manifester son intérêt pour le logement, ce qui implique une forte réactivité pour trouver un locataire.

La CGT a émis beaucoup de réserves sur la réservation de logements en droit unique : est – il vraiment adapté à l'Ile

de France ? En effet le service territorial Ile de France est régulièrement en souffrance, les arrivées de stagiaires et d'agents mutés ne correspondront pas forcément au moment où il y aura des logements vacants. Cela pourrait être difficilement compatible avec la réactivité qu'il faut avoir pour une réservation en droit unique.

Comme ce projet est un projet test et ne concerne pour l'instant que 10 logements la CGT a tout de même voté pour ce programme de renouvellement de convention en Ile de France

Approbation du programme de renouvellement de conventions de réservations à bail hors Ile de France

⇒ Lyon : 2 logements à Lyon 5, 2 logements à Lyon 8 et 1 logement à Lyon 3 en partenariat avec CDC Habitat.

⇒ ST de Bayonne : renouvellement de convention de réservation de 5 logements en droit unique avec le bailleur Aquitanis

⇒ ST de Nantes : Atlantic Aménagement a proposé au service central de présenter des candidats douaniers sur le contingent préfecture/fonctionnaires sans contrepartie pour l'EPA. 4 dossiers de collègues sont en cours de traitement.
-ST Lille : Projet de réservation de réservation en droit unique avec la bailleur Clesence de 10 logements (8 sur Senlis et 2 sur Beauvais)

La CGT a voté pour l'approbation de ce programme

POINTS D'INFORMATION

Articulation/Méthodologie de la construction de la PIC 2025-2027

L'année 2024 sera marquée par la mise en place d'un PIC pour les trois prochaines années, ainsi que la nécessaire adaptation du parc domanial à la transition écologique. Ambition d'avoir une PIC dans les 12-13 millions pour les 3 années à venir.

Ces enjeux à venir imposent une solide concertation locale et nationale afin de les analyser, les prendre en compte et les prioriser pour aboutir à une construction collégiale en termes de stratégie immobilière.

Projet de construction au Marin : actualités

Projet de construction mixte en partenariat avec la SIMAR . Le projet consiste à bâtir 42 logements , dont 28 logements pour seniors et 14 logements familiaux pour des agents publics (4 ALPAF et 10 EPA, idéalement 4 T4, 4T3 et 2 T2)
Livraison du projet courant 2027.

La CGT espère que ce projet aboutira enfin tant le besoin de logements en Martinique est grand.

Projet de vente de l'ancienne caserne de gendarmerie de Port Saint Louis

Le 6 janvier 2024 le pôle d'évaluation domaniale de Marseille a évalué la valeur du bien à 510 000 euros (démolition comprise).Ce bien a été mis en vente via Le Bon Coin et la Provence.

Tableau de bord de suivi des impayés

En 12 mois une nouvelle progression des paiements spontanés des redevances d'occupation ont été enregistrées. La valeur cumulée des 10 impayés les plus importants s'élève désormais à 54 000 euros.

Notre priorité, c'est vous !