



Conseil d'administration EPA Masse du 4 décembre 2020

Face à un avenir incertain, quelques perspectives pour 2021 ?

Ce conseil d'administration fut marquant à plusieurs niveaux :

- d'un point de vue technique tout d'abord, puisque ce dernier s'est déroulé en visio conférence au vu de la situation sanitaire
- en terme de débats sur l'orientation budgétaire et politique de l'EPA Masse
- en ce qui concerne le renouvellement de conventions en Ile de France

En préalable à l'ouverture de ce conseil d'administration, une déclaration liminaire intersyndicale a été lue. En effet, l'avenir de notre administration et l'avenir du logement douanier, en particulier en Ile de France, justifient un combat commun .

POINTS DONNANT LIEU A DELIBERATION

Point 1 : Adoption du PV du CA du 8 juillet 2020

PV adopté à l'unanimité

Point 2 : Rapport annuel d'activité 2019

Ce rapport retrace les grandes lignes de l'activité de l'EPA Masse pour l'année 2019

- **La préparation du BREXIT** : une enveloppe de 341 000 € a été prévue pour faire face au Brexit, s'ajoutant aux travaux déjà prévus de rénovation sur les cités concernées du littoral.
- **Un nouveau cycle de régularisation de charges** : le calendrier de la régularisation des charges a été redéfini pour tenir compte des capacités et du cycle de traitement induit par l'application ULIS de gestion locative. Il s'est concrétisé en 2019 pour le cycle de charges 2017.
- **La certification des comptes** : les comptes de l'année 2019 ont été certifiés par le cabinet Mazars à l'occasion de l'adoption du compte financier.

Le rapport annuel met également en avant l'activité des services territoriaux et souligne quelques chiffres concernant le logement social douanier.

Ainsi au 31 décembre 2019, l'EPA Masse des douanes dispose d'un parc total de 3033 logements dont 2073 logements pour le parc domanial et 960 logements pour le parc locatif (parmi lesquels 200 perdus pour un tour tout de même !).

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation totale des logements est de 74 %, en hausse par rapport aux résultats de 2018.

En décembre 2019 le loyer moyen facturable est de 394,76 €, en hausse de 3 % . Pour calculer ce loyer moyen l'EPA Masse prend en compte également les loyers des chambres meublées qui font mathématiquement baisser le prix moyen du loyer. Il a donc été demandé de différencier les loyers d'appartements et de chambres meublées. Le service central a indiqué que cela serait fait dans le prochain rapport annuel.

La CGT a voté pour ce rapport annuel, il est un élément statistique qui retrace l'activité de l'EPA Masse sur une année.

Point 3 : Budget rectificatif 2020

Le budget rectificatif 2020 (BR) soumis au conseil d'administration détermine, pour chaque enveloppe de dépenses, le volume d'AE (autorisations d'engagements) /CP (crédits de paiement) nécessaires et, pour les recettes, les ajustements prévisibles.

Les évolutions apportées dans le BR 2020 concernent principalement les opérations de programmation immobilière et le renouvellement des conventions de réservation .

Ce budget rectificatif prévoit un ajustement à la baisse de 3 234 717 € en AE et de 1 095 295 € en CP

La CGT a voté contre ce budget rectificatif 2020 puisque nous avons voté contre le budget initial 2020 fondé sur des augmentations de loyers que nous n'approuvons pas.

Point 4 : Programmation immobilière 2020

32 opérations de travaux ont été retenues pour la programmation immobilière 2020, ce qui constitue une baisse par rapport à l'année dernière mais cela est dû au glissement progressif vers la programmation immobilière pluriannuelle qui doit permettre de gagner en efficacité.

Le coût complet des 32 opérations et les provisions sont évaluées à 3,5 M€, dont 2,58 M€ de travaux, 0,67 M€ de frais d'études et 0,25 M€ de rémunération des mandataires.

Pour plus de détails sur la PI , vous pouvez vous reporter au compte rendu CGT du groupe de travail PI 2020 [CGT Douane : Programmation immobilière EPA Masse \(cgtdouanes.fr\)](https://www.cgtdouanes.fr/)

16 opérations de travaux ont été présentées au plan de relance de l'État , le service central devrait avoir un retour avant la fin de l'année.

La CGT a voté pour cette programmation immobilière.

Point 5 : Budget initial 2021

Le budget initial 2021 (BI), soumis au conseil d'administration s'élève à :

- 11 435 500 € de recettes
- 18 542 481 € de dépenses en autorisations d'engagements (AE)
- 15 755 306 € en crédits de paiements (CP).

Ce budget initial comprend surtout dans la partie recettes une augmentation des redevances d'occupation de 0,66 % basée sur l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre 2020.

La CGT est intervenue une nouvelle fois pour rappeler à la Présidente que nos points d'indice sont toujours gelés et qu'à la crise sanitaire s'ajoute aussi une crise économique . Cela induit une année 2021 fragile sur le plan budgétaire pour bon nombre de collègues, d'autant que cette nouvelle augmentation de loyer s'ajoute aux précédentes, qui n'ont pas toujours été basées sur l'IRL. Une année blanche en terme d'augmentation de loyers serait la bienvenue pour les locataires.

Fin de non recevoir de la part de la Présidente qui a maintenu cette augmentation.

Nous avons également insisté sur la nécessité d'augmenter la subvention de la DGDDI envers l'EPA Masse. Subvention plafonnée depuis un certain temps à 500.000 euros. Il faut que la DGDDI fasse un effort budgétaire afin que la Masse des Douanes dispose d'un volant pécuniaire plus large pour engager des projets sur le long terme comme des projets d'acquisition/construction de logements. Cela permettrait à la Masse de moins dépendre des bailleurs sociaux.

La Présidente a répondu qu'il fallait déjà s'estimer heureux que la DGDDI maintienne cette subvention, d'autres dans le même Ministère ne le font pas. Cependant la Présidente a indiqué qu'une augmentation de la subvention pourrait être envisagée pour le budget 2022. L'administration souhaite cartographier les effectifs et les implantations douanières afin de calquer au mieux le logement douanier.

Même si la CGT ne croit pas aux belles promesses, cette perspective proposée par la Directrice Générale, Présidente de l'EPA Masse, est tout de même assez inédite puisque tous ces prédécesseurs ont balayé d'un revers de main les possibles augmentations de subvention ou les cartographies demandées par les organisations syndicales.

La Présidente s'est dite également sensible au fait d'intégrer le sujet de l'acquisition de logements dans le dialogue que nous pourrions avoir prochainement sur la cartographie en 2021.

La CGT a tout de même voté contre ce budget initial puisque nous sommes opposés à cette nouvelle augmentation de loyers pour l'année 2021.

Point 6 : conventions de réservation à bail en Ile de France

Le service central a d'abord présenté 3 projets de réservation de nouveaux logements en Ile de France :

- Saint Maur des Fossés : 3 appartements situés au 96 boulevard Foch
- Villejuif : 2 appartements situés au 30-40 Avenue de Stalingrad
- Paris : 10 appartements dans ensemble immobilier situé 45-49 quai de Valmy à Paris 10 ème, occupé actuellement par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et par la Poste. Il s'agit d'un immeuble ancien situé dans l'îlot historique de la direction interrégionale et des entrepôts de douane de la chambre de commerce de Paris, en face de la « Passerelle de la douane », à proximité de la place de la République.

La CGT est intervenue pour souligner que le montant des loyers pour les appartements de Paris peuvent paraître élevés pour les collègues de catégorie C ou B (950 euros pour un T2 et 1100 euros pour un T3) .

Le service central a ensuite présenté les dernières informations concernant le renouvellement des conventions de réservation ex-SNI en Ile de France : cités de Tremblay 1, Tremblay 2, Sarcelles , Limeil Brévannes.

Les élus au CA de l'EPA Masse avaient déjà interpellé par mail la Directrice Générale sur les problématiques rencontrées dans le renouvellement de ces conventions et de l'impact sur les locataires . La sensibilité concernant ces renouvellements n'a pas échappé au service central qui est toujours en négociation avec les bailleurs. Quelques avancées nous ont été présentées.

Pour la cité de Sarcelles (bailleur CDC habitat)

Une dizaine de logements sont encore sous le système de l'intermédiation dans cette cité. Le service central de l'EPA Masse a signé un avenant au contrat avec CDC habitat qui comprend certaines garanties : garantie du maintien dans les lieux pour tous les locataires qu'ils soient dans un logement intermédié ou non. Les locataires en logements intermédiés ont également la garantie que leur loyer n'augmentera pas et ce système de logements intermédiés s'éteindra au fur et à mesure du départ des locataires. Pour les locataires non intermédiés, les loyers devraient augmenter à partir de 2024 et le service central a demandé à ce que cette augmentation soit progressive sur 6 ans.

Pour la cité de Tremblay 1 (bailleur Semipfa)

Le service central a rencontré le bailleur le 19 novembre. Le projet de convention est en cours de finalisation pour la totalité des 54 logements avec une préservation du niveau des loyers actuels, donc pas d'augmentation pour les locataires. Le renouvellement pour les 27 chambres de célibataires est acté aussi. La possibilité d'étendre le nombre de chambres de célibataires est à l'étude soit en transformant quelques uns des 54 logements réservés pour la Masse en chambres de célibataires, soit en transformant des logements vacants du bailleur . Cette dernière possibilité est encore à valider.

Pour la cité de Limeil Brévannes (bailleur 1001 vies Habitat)

Un renouvellement de la convention pour l'ensemble des logements et des 6 chambres meublées réservés par l'EPA Masse a été acté pour 5 ans.

C'est un renouvellement certes, mais qui demeure, aux yeux de la CGT, une solution à moyen terme.

Pour la cité de Tremblay 2 (bailleur 1001 vies Habitat)

A la date du 4 décembre les négociations sont toujours en cours avec le bailleur qui maintient une reconduction de la convention uniquement de 79 logements sur 110 logements qui sont actuellement occupés par des douaniers. Selon les modalités de la nouvelle convention, qui est en discussion, les locataires des 110 logements auront le choix de signer un bail social (c'est à dire un bail qui peut leur permettre de toucher les APL selon leurs conditions de revenus) et qui peut leur permettre de ne pas avoir d'augmentation de loyer.

Les locataires actuels qui ne signeraient pas le bail social, resteraient dans leurs logements et ne subiraient pas d'augmentation de loyer avant 4 ans.

A noter que le DI Ile de France et la Directrice de l'EPA Masse doivent rencontrer le Préfet de Seine St Denis dans les prochains jours afin d'obtenir un classement de la cité de Tremblay 2 en zone QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville) afin de pouvoir éviter les augmentations de loyers.

La grande incertitude demeure pour les 60 chambres de célibataires où rien n'est encore acté définitivement, ce qui n'est pas acceptable.

La CGT s'est abstenue concernant le vote sur les conventions de réservations à bail en Ile de France. En effet, si nous pouvons noter des localisations intéressantes pour les nouveaux projets de réservation de 2021 et le fait que certains renouvellement de conventions aillent dans le bon sens comme à Tremblay 1, il n'en demeure pas moins que nous perdons pour l'instant des logements sur Tremblay 2 et que l'avenir des chambres de célibataires dans cette cité est toujours incertain.

Point 7 : conventions de réservation à bail hors Ile de France

Les projets de réservation soumis à l'examen du conseil d'administration pour validation, concernent les services territoriaux de Méditerranée, Rouen, Bayonne et Lyon :

- 8 logements à Saint-Victoret (13)
- 18 logements à Avignon (84)
- 6 logements à Hérouville St Clair (14)
- 14 logements à Canteleu (76)
- 17 logements à Bayonne (64)
- 12 logements à Bellegarde (30)

La CGT a voté pour ces conventions de réservation en émettant juste un bémol sur certaines localisations qui semblent désertées par les collègues comme Bayonne et Avignon au vu des quartiers dans lesquels elles se trouvent.

POINTS D'INFORMATION

Admissions en non valeur décidées par la Directrice

Depuis le dernier conseil d'administration, la directrice de l'établissement a accordé 3 admissions en non-valeur pour un montant total de 7 978,66 €

Evolution récente des impayés (tableau de bord partagé)

Ce tableau de bord partagé permet de visualiser les principales caractéristiques des impayés de loyers et de charges à une date donnée ainsi que leur évolution sur les court et moyen termes. Ce tableau de bord permet de voir la nette diminution du nombre de débiteurs sur l'année en cours.

Questions diverses :

La CGT est intervenue pour indiquer l'envoi prochain d'un courrier à la Directrice de l'EPA Masse demandant la mise en place d'un relais local Masse à temps plein sur la Direction du Havre.