



Conseil d'administration de l'EPA Masse

22 mars 2021

Beaucoup de points à l'ordre du jour pour ce Conseil d'administration organisé en distanciel au vu de la crise sanitaire. Seule la CGT a fait lecture d'une déclaration liminaire à laquelle la Présidente n'a d'ailleurs apporté aucune réponse.

POINTS DONNANT LIEU A DELIBERATION

Délibération 1 : Approbation du PV du CA du 4 décembre 2020

PV adopté à l'unanimité

Délibération 2 : Approbation du rapport annuel d'activité 2020 de l'EPA Masse

Ce rapport annuel reprend les événements marquant de l'année 2020 pour l'EPA Masse. Année largement marquée par la crise sanitaire.

Ce rapport d'activité indique au 31 décembre 2020 que l'EPA Masse a dans son parc un total de 3206 logements (2157 domaniaux et 1049 locatifs), ce qui est un chiffre stable mais un peu en recul.

Cependant la CGT a souligné qu'au fur et à mesure des années on assiste tout de même à une diminution de la part des logements domaniaux au profit des logements locatifs. Pour mémoire en 2015 le parc de l'EPA Masse disposait de 3254 logements (2308 domaniaux et 946 locatifs).

Ce glissement entre locatif et domanial est dangereux aux yeux de la CGT car le domanial reste une typologie de logements pour laquelle l'EPA Masse peut avoir une gestion directe.

La Directrice du service central a indiqué que de nouveaux rendez-vous était en cours avec la DIE (Direction de l'Immobilier de l'État) pour faire un point sur le parc domanial et ses possibilités d'évolution en particulier en Guyane.

La Présidente nous a informé qu'une réflexion sur la cartographie des services douaniers en corrélation avec les besoins de l'EPA Masse était en cours. Certains documents seront présentés aux organisations syndicales lors des groupes de travail DGDDI concernant les mission.

La CGT a voté POUR l'approbation de ce rapport car il reflète l'activité de l'EPA Masse sur l'année 2020.

Délibération 3 : Arrêt du compte financier 2020 et Rapport du Commissaire aux comptes

L'EPA Masse a généré un bénéfice en 2020. Si ce bénéfice est un peu moins élevé cette année c'est parce que de grosses dépenses ont eu lieu pour les réservations et le locatif.

Les comptes sont donc certifiés pour cette année par le cabinet Mazars avec une réserve légère.

La CGT a de nouveau posé la question de l'augmentation de la subvention DGDDI (toujours à 500 000 euros depuis de nombreuses années) . Nous avons déjà posé la question lors du CA précédent et la Présidente nous avait indiqué y réfléchir.

En réponse à notre nouvelle question la Présidente nous informe qu'une augmentation de cette subvention a été proposée pour validation au Ministère qui devrait arbitrer très prochainement.

La CGT a voté POUR l'approbation de ce compte financier

Délibération 4 : Affectation du résultat de l'exercice 2020

Le conseil d'administration impute le résultat net comptable de l'exercice 2020, soit un montant de 158 687,96 €, au crédit 110 du report à nouveau, ce qui en porte la somme à 38 411 785,00€.

La CGT a voté POUR cette affectation

Délibération 5 : Contrôle interne budgétaire et comptable de l'établissement

Le travail concernant la mise en place de contrôle interne budgétaire a été unanimement salué, surtout au vu de la masse de documents présentés.

La CGT a souligné le fait que la charge de travail est bien lourde tant au niveau central que local pour les collègues travaillant à l'EPA Masse. La technicité au niveau comptable et juridique accroît cette charge de travail. Il serait bon de renforcer les effectifs de l'EPA Masse.

En réponse à notre sollicitation, la Présidente a indiqué que cette question des effectifs de l'EPA Masse serait étudié au cours de l'année 2021.

La CGT a voté POUR ce contrôle interne budgétaire

Délibération 6 : Remise au domaine pour cession de la cité de Bantzenheim

La cité de Bantzenheim est un immeuble entouré d'espaces verts, composé de quatre appartements et de garages disponibles en souterrain.

Depuis fin 2017, le taux d'occupation de la résidence est de 0 %. Aucune demande de location n'a été enregistrée ces dernières années par le service territorial de Metz .

Toutes les organisations syndicales sont intervenues unanimement pour dénoncer le fait que cette cité a subi le sort de tant d'autres cités douanières : à savoir un défaut d'entretien pendant de nombreuses années qui conduit à une vétusté et donc à un désintérêt des locataires.

La CGT a voté CONTRE la remise au domaine de cette cité car cela appauvrit l'offre de logements domaniaux pour les douaniers et cette vente n'est pas comblée par l'acquisition d'autres logements dans d'autres villes où les besoins sont criants comme Bordeaux par exemple.

Délibération 7 : Remise au domaine pour cession de la cité de Rochefort

La cité de Rochefort, construite en 1970, se situe dans un ensemble immobilier composé de quatre étages, au-dessus des locaux de l'ancienne recette des douanes, antérieurement installée en rez-de-chaussée et au sous-sol du bâtiment. La résidence est composée de neuf logements.

Au 1er février 2021, cinq appartements sont respectivement loués par deux douaniers en activité à l'END de La Rochelle, une veuve de douanier, un retraité des douanes et un agent de la DRFiP.

Les organisations syndicales sont une nouvelle fois intervenues unanimement pour indiquer que cette cité, à l'image de tant d'autres, a subi un défaut d'entretien ce qui l'a conduit aujourd'hui à être une cité vétuste. D'ailleurs les problèmes de chaudière vécus par cette cité lors de cet hiver en témoignent. La remise en état de ces logements induirait une enveloppe budgétaire conséquente que l'EPA Masse ne veut pas engager.

Cependant les organisations syndicales rappellent à la Présidente que cette cité est occupée à plus de 50 %, ce qui rend d'autant plus incompréhensible cette décision de vendre. Une nonagénaire fait partie des locataires, ce qui rend cette décision encore plus anti sociale.

La CGT a souligné le fait que l'EPA Masse faillit à sa mission car dans le décret portant statut de l'EPA Masse il est stipulé que l'établissement a pour mission de « loger les agents des douanes » et non de les virer de leurs logements alors qu'ils s'acquittent de leur loyer.

Un focus a été fait concernant le problème des charges de cette cité. En effet, la chaudière étant vétuste, elle a surconsommé du fioul cet hiver induisant une explosion des charges pour les locataires, qui eux subissent la situation. Le Service Central a indiqué qu'une remise sur loyer à hauteur de 30 % serait faite sur le montant des charges facturés pour couvrir le laps de temps où la chaudière a dysfonctionné. Les provisions pour charges seront également lissées.

La CGT a voté CONTRE cette remise au domaine pour cession.

Délibération 8 : Approbation des conclusions du groupe de travail sur les responsables de cité

De nouvelles dispositions concernant les responsables de cité vont entrer en vigueur suite à ce Conseil d'administration à savoir :

- désormais tous les locataires pourront candidater au poste de responsable de cités
- la formation à Tourcoing a été augmentée
- l'évaluation professionnelle sera formalisée pour la reconnaissance de cet engagement.
- pour les responsables de cités qui n'habitent pas la cité et qui font des allers retours ils pourront être remboursés.
- le volume horaire du forfait complémentaire va passer à un maximum de 16h mensuelles

En détail pour le volume horaire :

- un forfait principal maintenu à une heure pour deux logements ;
- une décharge complémentaire déterminée par le délégué territorial jusqu'à 4 heures pour chacun des critères suivants, cumulatifs :
 - éloignement de la cité par rapport au service territorial ou à la résidence administrative du responsable de cité ;
 - fréquence des interventions des prestataires et techniciens ;
 - importance de la rotation des locataires ;
 - suivi des chantiers de travaux et de rénovation de logements.

Ainsi porté à un maximum de 16 heures, la décharge complémentaire mensuelle totale ne devrait cependant pas excéder la moitié du forfait principal

	Décharge complémentaire octroyée mensuellement à la discrétion du DI/DR	Forfait principal
Critère n° 1 : Éloignement de la cité par rapport au service territorial ou à la résidence administrative du responsable de cité	4 heures	1 heure pour deux logements
Critère n°2 : Fréquence des interventions des prestataires et techniciens	4 heures	
Critère n°3 : Importance de la rotation des locataires	4 heures	
Critère n° 4 : Suivi des chantiers de travaux et de rénovation de logements	4 heures	
Total de tous les critères cumulés	16 heures	
Exemple : montant maximal total pour 52 logements	13 heures (26/2)	26 heures (52/ 2 × 1)

La CGT a voté POUR les conclusions de ce groupe de travail sur les responsables de cité.

Délibération 9 : Report des élections professionnelles

Les élections professionnelles de la DGDDI devant avoir lieu fin 2022, il est donc proposé de proroger le mandat des élus de la Masse de dix-huit mois. Il est par ailleurs proposé de modifier l'arrêté du 10 juillet 2015, dans l'optique de supprimer le second tour des élections au conseil d'administration et aux commissions territoriales de la Masse.

La CGT a voté pour le report des ces élections professionnelles, tout en signalant qu'en 2004 un second tour avait du avoir lieu en Ile de France car le minimum de 50 % de votants n'avait pas été atteint. Le risque est minime, mais il existe.

Délibération 10 : Examen du rapport établi par l'Agent comptable : propositions d'optimisation de la fonction recouvrement.

L'agent comptable a souhaité soumettre différentes pistes pour optimiser le recouvrement à l'EPA Masse des Douanes. Les pistes présentées ci-dessous ont été débattues en bilatérale ainsi que lors de la commission préparatoire au Conseil d'administration.

- délibération 10-1 : contribution spéciale au coût du recouvrement applicable aux locataires négligents.

Pour l'agent comptable il apparaît légitime de mettre à la charge du locataire négligent une contribution spéciale au coût du recouvrement. Dans les documents de travail cette contribution spéciale est prévue sur une fourchette de 5 à 10 % de la redevance mensuelle des charges !

Rappelons tout de même que plus de 97 % des locataires s'acquittent spontanément du paiement de leur loyer et de leurs charges.C

Pour la CGT notre ligne de conduite a toujours été claire depuis les premières bilatérales où ce sujet a été évoqué par l'agent comptable : non à une mesure anti-sociale qui n'existe même pas dans le parc social HLM , ce qui rend cette mesure exorbitante. Nous rappelons que l'EPA Masse se doit d'avoir un caractère social même dans sa fonction recouvrement.

Si lors de la commission préparatoire certaines organisations syndicales étaient favorables à la mise en place de cette majoration, elles se sont finalement ravisées .

Face au refus unanime des syndicats de mettre en place cette majoration, la Présidente de l'EPA Masse a retiré cette mesure de l'ordre du jour.

- délibération 10-2 : modification de la délégation de pouvoirs jusqu'à présent accordée par le Conseil d'Administration à la Directrice de l'Etablissement dans la matière suivante : admissions en non valeur .

Cette modification intervient notamment si la créance est inférieure ou égale à 5000 euros et en présence d'un échec total ou partiel de l'action en recouvrement. Ces ANV se feront après information de la CTM.

La CGT a voté POUR cette délibération

- délibération 10 -3 : le conseil d'administration délègue à la Directrice de l'EPA Masse le pouvoir d'octroyer une remise gracieuse lorsque la demande formulée par le débiteur est d'un montant inférieur ou égal à 2500 euros.

Les remises gracieuses inférieures à 2500 euros seront de la seule compétence de la CTM.

Cette disposition va dans le sens d'un renfort des décisions locales et du rôle important de proximité que se doit d'avoir la CTM, ce qui est important aux yeux de notre organisation syndicale.

La CGT a voté POUR cette délibération.

- délibération 10- 4 : recueil de l'avis de l'agent comptable, postérieurement à l'avis de la CTM ou préalablement à ses délibérations en matière de remise gracieuse, conformément aux dispositions de l'article 193 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012

La CGT a voté POUR cette délibération

- délibération 10- 5 : Mandat à l'Agent comptable pour mener un cycle d'échanges avec la Mutuelle Des Douanes et jeter avec cet organisme les bases d'un accord partenarial de prévention du risque social locatif.

Ce mandat d'action donnera lieu à l'établissement d'un rapport, qui sera débattu dans le cadre du dernier conseil d'administration convoqué au titre de 2021.

La CGT a voté POUR cette délibération

Délibération 11 : Remise gracieuse de dette

Une remise gracieuse pour un montant de 2 703,51 euros a été présentée.

La CGT a voté POUR

Délibération 12 : Admission en non-valeur

Une admission en non valeur de 22 075, 35 et une autre de 11430 euros.

Si sur la deuxième ANV un léger débat s'est tenu sur la qualité « non exemplaire » de la locataire, pour les dossiers d'ANV la CGT se place dans une logique comptable d'apurement de la dette. Si des problèmes d'incivilité existent alors cela dépend des pouvoirs juridiques de l'EPA Masse et de poursuites pénales. Le service central de l'EPA Masse a indiqué qu'il se pencherait sur ce 2ème dossier.

La CGT s'est prononcée pour les 2 dossiers d'ANV

POINTS D'INFORMATION

- **Plan de relance** : vous trouverez ci-dessous le tableau des opérations retenues au titre du plan de relance écologique gouvernemental pour l'EPA Masse des Douanes.

Commune	Adresse Postale	Montant à financer	Intitulé de l'action	Descriptif
Saint-Louis	8 à 14, cité douanière - 68300 Saint-Louis	420 000 €	Isolation thermique par l'extérieur	Isolation thermique par l'extérieur système calé chevillé à enduit mince sur isolant en polystyrène expansé recouvert de toile de verre. Fourniture et pose d'appuis de fenêtre en aluminium anodisé. Reprise des balcons et casquettes.
Cierp-Gaud	63-69 avenue de la Gare - 31440 Cierp-Gaud	33 000 €	Changement de la chaudière	chaudière gaz à remplacer par chaudière à haute performance
La Trinité	Lieu dit les Raisiniers	74 403 €	GER Autonomie énergétique	Installation de cuves de récupération d'eau de pluie Remplacement de chauffe-eau électrique
Anglet	17, allée de l'Eglise-Blancpignon - 64600 Anglet	66 000 €	Changement de la chaudière	chaudière gaz à remplacer par chaudière à haute performance

- Point de situation relatif aux conventions de réservation en Ile de France et en province

10 logements ont été réservés à Paris 10ème et 9 logements à St Maur des Fossées.

Un point a été fait sur les anciennes conventions de réservation.

* **Cité de Sarcelles** : La convention de réservation n'est pas renouvelée. Le bailleur CDC a manifesté son intention de vendre l'immeuble. Le service central a obtenu la signature d'un avenant à la convention de 2005 permettant un maintien dans les lieux de l'ensemble des locataires et la préservation du loyer initialement négocié pour les agents en gestion intermédiaire jusqu'à leur départ volontaire. Les agents directement gérés par le bailleur se verront proposer le rachat de leur logement. S'ils souhaitent rester dans les lieux, leur loyer sera préservé de toute augmentation jusqu'au renouvellement du bail en cours (le premier bail arrivant à échéance en mai 2024)

* **Cité de Tremblay I** : Une convention de réservation pour 50 logements a été signée entre l'EPA et le bailleur SEMIPFA, permettant la préservation des loyers appliqués selon les termes de la convention initiale, pour une durée de 15 ans et pour un montant unitaire de 10 000 € par logement, soit un investissement global de 500 000 €, échelonné sur 3 ans. Les négociations menées ont également permis d'inscrire à la convention un droit de réservation complémentaire pour l'intégration d'appartements vacants proposés par le bailleur. La transformation possible d'appartements familiaux en chambres meublées – repris initialement à la convention ou intégrés sur proposition (pour répondre à une évolution très forte de la demande en région parisienne) a été actée.

* **Limeil-Brevannes** Les négociations conduites avec le bailleur 1001 Vies Habitat ont permis la signature d'un avenant permettant une prorogation de 5 ans de la convention initiale de 2005, sans contrepartie financière. L'avenant fait état de la réservation de 81 logements familiaux (9 des 90 logements de la résidence sont préemptés par la Mairie). Les locataires intermédiaires voient le niveau de leur loyer préservé, tel qu'initialement fixé. Aucune augmentation n'est par ailleurs opérée sur le loyer des locataires en gestion directe.

La CGT est intervenue pour indiquer que les locataires étaient inquiets du fait que la prorogation pour cette cité n'est que de 5 années contrairement aux autres cités . Le service central a indiqué que pour l'instant il n'avait pu faire mieux, mais il continue de suivre le dossier.

***Cité de Tremblay II** La convention de réservation n'est pas renouvelée pour les appartements familiaux. La résidence de Tremblay II a fait l'objet en 2018 d'un conventionnement social (PLUS/PLS) à l'occasion de la réalisation d'importants travaux de rénovation et de résidentialisation. Ce conventionnement a de fait entraîné la préemption respective de 30 % des logements par la Préfecture et de 20 % par la Mairie, en contrepartie des financements accordés. Le bailleur 1001 Vies Habitat proposait ainsi à l'EPA une reconduction de la convention pour 13 ans, portant sur un volume de 79 logements, fléchés pour 64 logements en PLUS et 15 logements en PLS. Le budget global de cette réservation s'élevait à environ 950 000 € échelonné sur 5 ans. 1001 Vies habitat refusait en outre de reconduire la réservation des 20 appartements aménagés en chambres meublées, grévant brutalement et de manière préoccupante l'offre de logements pour les agents affectés à Roissy (en célibat géographique ou en sortie de stage) Près de 110 familles douanières vivent aujourd'hui dans la cité de Tremblay II et occupent d'ores et déjà les 79 logements initialement proposés. L'absence de

renouvellement de la convention n'impacte pas leur situation, qui demeure entièrement préservée en termes de maintien dans les lieux. . La question de la préservation des 20 appartements aménagés en chambres meublés a conduit à un positionnement radicalement différent de la direction de l'EPA. Le taux de rotation y est logiquement très important et le maintien d'une offre à la hauteur des besoins s'est imposé comme un enjeu majeur dans les négociations conduites avec le bailleur. Malgré une réticence initialement très marquée, 1001 Vies habitat a concédé le renouvellement de la réservation de ces 20 appartements au profit de l'EPA Masse pour 13 ans à un coût unitaire de 12 000 €, dans les mêmes conditions de gestion qu'actuellement

La CGT a demandé au service central où en était ses prospections pour d'autres logements dans le Nord Est Parisien. La Directrice de l'EPA a indiqué être en relation avec les villes de Fontenay en Parisis et Tremblay concernant certains projets immobiliers.

*** Pour les réservations en province**

2 conventions ont été renouvelées : celle de Canteleu pour 14 logements et celle de Saint Victoret pour 8 logements.

- Evolution de l'organisation interne de l'agence comptable Masse

Cette évolution sera faite selon 3 axes :

- fusion du SFACT Masse et de l'équipe recettes, au sein d'un pôle unique
- création pour ce pôle unique d'un management de proximité porte à deux emplois, dans le cadre d'un binôme managérial
- resserrement au sein d'une Cellule recouvrement de l'activité « résiduelle » en matière de recouvrement amiable

- Admissions en non-valeur décidées par la directrice de l'établissement

Depuis le dernier conseil d'administration, la directrice de l'établissement a accordé trois admissions en non-valeur pour un montant total de 1427, 09 €.

En fin de séance les organisations syndicales sont intervenues pour demander une amélioration du calendrier social de l'EPA Masse dont les réunions sont souvent fixées en début ou fin de semaine dans l'après-midi ce qui peut limiter les débats et poser des problèmes de transports aux élus venant de province (lorsque les réunions sont en présentiel). Le vice – Président de l'EPA Masse a indiqué qu'il serait attentif à ce problème pour les prochaines réunions.

Vos élus au CA de l'EPA Masse,
Abdelkader Dahamni et Mathilde Morival