

Un mot d'ordre : la rationalisation de la cartographie des cités !

I - Avant-propos

Ce Conseil d'Administration (CA) était présidé par la Présidente de l'Établissement, Mme BRAUN LEMAIRE, assistée par M. BOLARD (*vice-président*) et Mmes MARIN (*Directrice de l'Établissement*) et DUFFULER (*directrice adjointe*). Étaient présents le Trésorier Général des Douanes (TGD) M. RIGAUD ainsi que MM. THILLIER (*DI Hauts de France*) et BOUCARD (*DI de Nantes*).

Comme depuis plusieurs CA, le président de l'ALPAF, M. VERROVE, assistait à la séance avec une représentante du cabinet Mazars en charge de la certification des comptes de l'Établissement.

Toutes les organisations syndicales étaient représentées : CFDT-CFTC, CGT, SOLIDAIRES, UNSA et USD-FO. L'UNSA, suite à des soucis techniques, n'a finalement pas pu suivre ce CA.

En propos liminaires, SOLIDAIRES a remercié le Service Central ainsi que le TGD pour le travail et les documents fournis.

II - Points donnant lieu à vote

A - Vote du Procès-Verbal du 04/12/2020

Vote pour unanime.

B - Rapport Annuel d'Activité (RAA) 2020

Le RAA a été envoyé cette année bien plus tôt que les années précédentes (*il était alors présenté lors du CA d'automne ce qui faisait que les données n'avaient dès lors plus grande valeur*).

Parmi les nouveautés de ce RAA 2020 une mise en valeur plus importante des Services Territoriaux (ST) et l'ajout d'un livret Masse diffusable aux candidats à un logement Masse.

La pandémie a contraint l'Établissement à s'adapter mais de nombreux travaux ont pu être menés. De nouveaux mandataires ont été nommés dans les ST de Metz, Dijon et Lyon.

Les remarques de Solidaraires

- La publication dès le 1^{er} semestre de l'année N+1 de ce RAA a été saluée comme plus effi

ciente en terme de lecture des indicateurs de pilotage. Cette modification a représenté une grosse charge de travail pour les services investis dans son élaboration. Nous tenions à les remercier pour la qualité de leur travail sur cet exercice de transition eu égard aux contraintes de la période.

- La conception d'un livret Masse à destination des interlocuteurs internes et externes est une très bonne idée qui a été appréciée.
- SOLIDAIRES s'est félicitée que sa demande formulée lors du CA du 04/12/20 concernant la distinction entre chambres meublées et logements familiaux pour le calcul et la comparaison des loyers avec le secteur locatif ait été prise en compte pour ce RAA.
- Le calcul du taux d'occupation/d'inoccupation fondé sur les appartements réellement disponibles est également un indicateur de pilotage plus probant.
- Par ailleurs intégrer le décompte des chambres meublées dans le nombre total de

... / ...

logements domaniaux disponibles se justifie même si cela fait fictivement gonfler le chiffre dans une trajectoire où le parc se réduit d'année en année.

- L'EPA a indiqué que pour lui, une chambre meublée est un logement comme un autre et donc intégré aux chiffres globaux. Le glissement d'un parc domanial à un parc de plus en plus locatif est assumé car il faut s'adapter aux réorganisations à venir.

Vote pour unanime.

C - Affectation du résultat financier 2020 et rapport du commissaire aux comptes

Il s'agit du second exercice sous la Gestion Budgétaire et de Comptabilité Publique (GBCP). Le résultat est impacté par le coût du renouvellement des réservations.

Concernant le chiffre d'affaires : il est en légère hausse de 0,42 % (+1,26 % en 2020). Près de 90 % des recettes de l'EPA proviennent des loyers et provisions sur charges. Les charges ont augmenté de 7,26 % (+0,65 % en 2020).

Les admissions en Non Valeur (ANV) relèvent des charges et représentent près de 5 % du montant total (environ 80 000€ sur 1,6M€ au total). Le coût des nouvelles réservations contribuent à la hausse sensible du poste des charges (près de 50 % des charges).

Le bénéfice de l'EPA est en chute -8 % (contre +54 % en 2019!!). Cependant, il y a un lien entre ce repli du bénéfice et le dynamisme de l'investissement dans le locatif. La trésorerie reste stable et le montant des créances détenues par l'EPA a baissé de 5 % en 2020.

Les dettes ont augmenté de près de 30 % (+3 % en 2020). Cela provient de la reconnaissance beaucoup plus rapide en 2020 qu'avant des services faits par des sociétés mais celles-ci n'avaient pas encore émis les factures correspondantes au 31/12. C'est positif pour le TGD.

En résumé l'EPA ne s'est pas appauvri en 2020 ; la hausse des dettes s'expliquant par la signature de 5 conventions de réservations.

Le cabinet Mazars en tant que commissaire aux

comptes (CAC) vérifie que les opérations sont conformes aux règles comptables. Il ne contrôle pas l'opportunité de telle ou telle dépense.

Une réserve avait été émise en 2020 car les immobilisations et les financements ne disposaient pas de justificatifs suffisants. Ce problème est en passe d'être résolu mais devra être poursuivi en 2021 afin d'accéder dans un moyen terme à la certification des comptes.

Des audits ont été menés en 2020 dans les ST de Rouen et Nantes pour vérifier comment fonctionnait la chaîne de quittancement. Aucune remarque n'a été faite par le CAC.

Les comptes 2020 sont certifiés avec réserve mais celle-ci est plus légère qu'en 2020 preuve des efforts réalisés par le SC, le TGD et les ST. Selon le TGD, le travail lié à la certification des comptes a généré un lien entre les équipes et il devient de plus en plus simple de parvenir à une certification sans réserves.

Les remarques de Solidaires

- Satisfaction de voir un résultat financier qui reste bon en dépit du poids de l'investissement locatif (renouvellement des conventions de réservations).
- Un des enjeux pour les prochains budgets sera d'articuler le coût du renouvellement de l'investissement locatif avec le nécessaire maintien d'une politique ambitieuse de rénovation du parc domanial d'autant que 3 ST ont 3 ans de retard dans la réalisation de leurs Programmations Immobilières et qu'il va falloir rattraper et financer celles-ci.
- Comme les autres OS, SOLIDAIRES a demandé à ce que la subvention de la DGDDI (500 000€) soit augmentée.

La Présidente de l'EPA (et DG des Douanes) a indiqué qu'elle avait fait la demande à Bercy et que le dossier suivait son cours. La cartographie des implantations douanières qui sera communiquée aux syndicats lors d'un GT ultérieur permettra de disposer d'une base de réflexion sur le futur maillage cités/réservations Masse.

Vote pour : CFDT-CFTC, CGT, SOLIDAIRES - Abs-tention : USD-FO.

... / ...

D – Affectation du résultat financier 2020

Vote pour unanime.

E – Contrôle interne budgétaire

Des logigrammes ont été mis en place afin de clarifier le contrôle mais aussi faciliter l'intégration des nouveaux arrivants à l'EPA.

Les audits menés dans les ST de Montpellier, Nantes et Rouen n'ont révélé aucune anomalie.

Les remarques de Solidaires

- Le travail fourni par le SC et les ST est énorme. Un petit bémol peut être apporté sur la nécessité de devoir embaucher un informaticien pour assurer le suivi des applications informatiques auprès des prestataires les ayant développées.

La présidente de l'Établissement a indiqué que lors du prochain CA, les effectifs de l'EPA seraient objectifs afin de répondre aux remarques des syndicats sur le manque d'effectifs.

Vote pour unanime.

F – Remise aux Domaines de la cité de Bantzenheim

La remise avait été envisagée lors du CA de décembre 2020 mais avait été repoussée à ce CA.

Il s'agit d'une cité composée de 4 logements dans un bâtiment vétuste. Le coût de la remise en l'état est estimé à 650 000€. Le bâtiment est vide et n'est plus demandé depuis longtemps. Le ST de Metz avait voté en juin 2019 sa vente.

La cité de Chalampé, toute proche, affiche un taux d'occupation de près de 60 %.

Pour la DR de l'EPA, vendre ce bâtiment permettra de concentrer nos ressources financières sur des cités demandées par des agents.

Les remarques de Solidaires

- SOLIDAIRES est contre le rétrécissement sans fin du parc domanial. Nous constatons que tous les ans des propositions de cessions de cités sont faites au CA et que

parallèlement nous ne voyons pas émerger de propositions de diversification et d'augmentation du parc dans des secteurs où l'EPA n'est pas implanté.

- Nous émettons de grandes réserves sur le système de cession aux Domaines que nous jugeons archaïque, il faut de nombreuses années pour vendre un bien finalement très déprécié et dont seule une infime partie du produit de la vente revient à l'EPA dans le Compte d'Affectation Spéciale¹. Cf. l'exemple de la cité de Modane en vente depuis 11 ans sans trouver preneur.

Vote contre : CGT, SOLIDAIRES – Abstention : CFDT-CFTC, USD-FO.

G – Remise aux Domaines de la cité de Rochefort

Cette remise avait été étudiée lors du CA de 08/07/2020 puis repoussée à plus tard afin d'obtenir de nouvelles informations.

Cette cité, située au-dessus de l'ancienne recettes des douanes vendue en 2012 se compose de 9 logements. 5 sont occupés (1 veuve, 1 agent de la DGFIP, 1 retraité et surtout 2 collègues de l'ENDLR). Comme pour Bantzenheim le coût de restauration du bâtiment est beaucoup trop important. De plus il n'y a aucune demande pour cette résidence (confirmé par le président de l'ALPAF).

La direction de l'EPA évoque un choix dans l'intérêt de l'établissement et du plus grand nombre.

Les remarques de Solidaires

- Nous déplorons la décision de rendre une cité alors qu'elle est toujours occupée. La situation sociale des locataires pourrait devenir préoccupant.
- Nous nous sommes également interrogés sur l'estimation des besoins en logement sur la Rochelle, secteur sous tension immobilière.
- Nous avons alerté la présidente du CA sur l'application des nouvelles règles de mobilité qui imposent aux enseignants de l'ENDLR une durée maximale de fonction de 7 ans.

... / ...

1 *Compte d'Affectation Spéciale (CAS) : les sommes récupérées issues de la vente des cités doivent être obligatoirement affectées à des travaux de rénovation des cités pour pouvoir être versées sur ce compte.*

Il n'est pas acquis que L'EPA soit en capacité d'accompagner la mobilité des agents en proposant des solutions alternatives de logement.

Le DI de Nantes a indiqué que début 2022 3 logements allaient se libérer à la cité de La Rochelle (1 T3 et 2 T4) donnant ainsi la possibilité aux 2 collègues enseignants de se reloger facilement.

La présidente a indiqué qu'un point serait fait à chaque CA concernant le suivi de ces 5 locataires.

La Directrice de l'EPA a également indiqué qu'une réduction de loyer allait être accordée aux 5 locataires suite au paiement d'un trop-plein de charges à cause d'une chaudière défectueuse.

Vote contre unanime.

H – Mesures pour les responsables de cité

Elles avaient fait l'objet d'une étude lors du CA du 08/07 mais devant être précisées et complétées, leur étude avait été repoussée à ce CA.

Que prévoit l'EPA pour les responsables de cité ?

- 1 forfait principal de 1h/2 logements/mois.
- 1 forfait complémentaire reposant sur 4 situations ouvrant droit à 4h chacune (*soumises au bon vouloir du DI et dont le nombre total ne doit pas dépasser la moitié du forfait principal*) :
 - ◆ si le responsable de cité n'habite pas sur place,
 - ◆ si le taux de rotation dans la cité est élevé,
 - ◆ si les travaux à réaliser sont importants,
 - ◆ si la fréquence d'intervention des prestataires élevée.
- le remboursement des frais de déplacement pour ceux n'habitant pas à la cité,
- rédaction dès 2022 d'un Avis Préalable à l'Évaluation (APE) afin de faire apparaître cette fonction dans l'évaluation,
- stage de formation à l'ENDT augmentée d'une journée pour atteindre 4 jours.

Les remarques de Solidaires

- Ce GT était un gros enjeu pour une fonction qui connaît des difficultés de recrutement comme le montre le RAA 2020 (-11 responsables en 1 an).

Certaines avancées sont à noter (*l'APE, le statut du suppléant enfin reconnu*).

- Par contre SOLIDAIRES aurait souhaité que la majoration porte non pas sur le forfait complémentaire (*et dépendant en plus de la volonté du délégué territorial local – le DI*) mais sur le forfait principal.

Vote pour unanime.

I – Report des élections professionnelles

Elles devaient avoir lieu cette année mais l'EPA a souhaité les reporter à 2022 (*soit en même temps que les élections professionnelles*) car, outre la mise en place du Comité Social d'Administration ², se pose encore la question du rattachement ou non du CT de l'EPA à celui de la Douane.

Au moment de la Commission Préparatoire (CP) de début mars, l'EPA qui avait obtenu l'accord de principe des OS sur le report stricto-sensu, a rajouté un second élément : la suppression d'un second tour aux élections masse.

Le procédé a de quoi surprendre. Sachant que un second tour ne s'est produit qu'une seule fois au début des années 2000, les syndicats ne se sont pas opposés à ce rajout.

Vote pour unanime.

J – Rapport du TGD sur le recouvrement des loyers impayés

Le TGD, M. RIGAUD, a reçu comme mission le 04/12/2020 de faire encore chuter le montant des créances.

Ce rapport a fait l'objet d'une présentation lors de la CP de début mars et au moment du CA. Le TGD a également pris contact avec les titulaires des OS au CA avant la CP et le CA afin de recueillir leurs positions. Un rapport a été fourni parmi les documents remis à l'occasion de la réunion.

... / ...

² Le CSA sera issu de la fusion des Comités Techniques et des CHSCT ; ce dernier devenant une Formation Spécialisée au sein du CSA.

- 1 délibération instaurait que pour une remise gracieuse³ de dette de moins de 2500€ les CTM seraient désormais compétentes.

Vote pour unanime.

- 1 seconde délibération concernait les ANV : à moins de 5 000€ la Directrice de l'EPA pourrait décider de l'accorder ou non. Si l'ANV est supérieure à 5 000€, il y aurait vote en CA.
- Dans tous les cas, la CTM dont la personne bénéficiant d'une ANV dépend serait informée et son président rendrait un avis.

Vote pour unanime.

- 1 dernière délibération se rapportait à une possible majoration de la redevance d'occupation (RO) pour les locataires ne l'acquittant pas.
- Cette majoration serait valable pendant les 12 mois suivants les non-acquittements de la redevance.
- 2 non paiements spontanés consécutifs ou séparés par plusieurs mois entraîneraient la majoration.
- Le non-paiement de 3 RO de manière consécutive déclencherait immédiatement une enquête sociale.

La Présidente a finalement décidé de surseoir à ce vote. Cette délibération fera l'objet d'une nouvelle

présentation après le GT sur les Loyers qui sera organisé au second semestre 2021.

Les remarques de Solidaires

- Ce sujet divise au sein des OS car certaines CTM ont affaire à des mauvais payeurs dont les dettes sont autant de sommes dues non récupérées pour pouvoir effectuer par exemple des travaux dans les cités.
- Cependant le droit de s'arroger le pouvoir de majorer un loyer pose question (même si le TGD prétend l'EPA en-dehors de la loi ALUR). Le droit privé ne le permet pas pour les propriétaires.

K - Remise gracieuse d'une dette

Un dossier était soumis au vote du CA.

L'EPA était dans l'impossibilité absolue de recouvrer les sommes dues (2 703,51€).

Vote pour unanime.

L - Admissions en Non Valeur

2 dossiers étaient soumis au vote :

- 1^{er} dossier : ANV pour un montant de 22 075,35€.

Vote pour unanime.

- 2^{ème} dossier : ANV pour un montant de 11 430€.

Vote pour : CGT, SOLIDAIRES, USD-FO - contre : CFTD-CFTC.

III - Points d'informations

A - Plan de relance gouvernemental

4 opérations ont été retenues pour un montant total de près de 600 000€. Cf. tableau ci-dessous

16 opérations (pour un montant de presque 8M€) avaient pourtant été soumises. A l'inverse la DGDDI, au titre du même plan de relance, a vu près de 11M€ de projets retenus.

... / ...

3 Une remise gracieuse est l'effacement pur et simple d'une dette. L'Admission en Non Valeur (ANV), au contraire, maintient active la dette. C'est un jeu d'écriture comptable. Le comptable reste néanmoins en capacité de percevoir les sommes dues (par exemple via une saisie sur compte ou sur salaire).

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

B – Point de situation sur le renouvellement des conventions d'occupation en Île-de-France et en province

1/ Cité de Sarcelles

La convention de réservation n'est pas renouvelée. Le bailleur CDC a manifesté son intention de vendre l'immeuble. Par ailleurs, au regard de l'implantation et du taux d'occupation de la cité, l'opportunité de financer un renouvellement était clairement posée.

Le SC a obtenu la signature d'un avenant à la convention de 2005 permettant un maintien dans les lieux de l'ensemble des locataires. Le loyer négocié initialement pour les agents en gestion intermédiaire est maintenu 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 arrive à échéance en mai 2024*). À cette date, un échancier s'étalant sur 6 ans entraînera une augmentation progressive du loyer de 50 % du différentiel constaté entre le loyer actuel et le loyer du marché.

2/ Cité de Tremblay I

Une convention de réservation pour 50 logements a été signée entre l'EPA et le bailleur SEMIPFA. Elle permet la préservation des loyers appliqués initialement pour une durée de 15 ans (*montant unitaire de 10 000 € par logement, soit 500 000 € échelonnés sur 3 ans*).

Un droit de réservation complémentaire pour l'intégration d'appartements vacants proposés par le bailleur a été convenu avec la SEMIPFA. La transformation d'appartements familiaux en chambres meublées a été actée. Un premier T5 va être transformé sur ce modèle.

Pour rappel, la résidence de Tremblay I est conventionnée « logement social » (PLS/PLUS).

3/ Cité de Limeil-Brevannes

Les négociations conduites avec le bailleur 1001 Vies Habitat ont permis une prorogation de 5 ans de la convention initiale de 2005 sans contrepartie financière.

... / ...

81 logements familiaux sont réservés par l'EPA (et 9 des 90 logements sont préemptés par la Mairie). Les locataires intermédiés voient leur loyer préservé sans augmentation (*idem pour les locataires en gestion directe*). Pour rappel, la résidence de Limeil-Brévannes n'est pas conventionnée « logement social ».

4/ Cité de Tremblay II

La convention de réservation n'est pas renouvelée pour les appartements familiaux avec 1001 Vies Habitat.

La résidence de Tremblay II a fait l'objet en 2018 d'un conventionnement social (*PLUS/PLS*). Cela a entraîné la préemption de 30 % des logements par la Préfecture et de 20 % par la Mairie, en contrepartie des financements accordés.

Le bailleur proposait à l'EPA une reconduction de la convention pour 13 ans et 79 logements (*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 par contre de reconduire la réservation des 20 appartements aménagés en chambres meublées.

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. Les conditions liées au conventionnement social (*plafond de ressources notamment*) ne leur sont par ailleurs pas applicables, étant déjà dans les lieux avant la modification du statut de la résidence, sauf si elles acceptent ou sollicitent la signature d'un nouveau bail leur permettant d'accéder, le cas échéant, aux aides associées (*APL*).

La question de la préservation des 20 appartements aménagés en chambres meublées posait un gros souci à 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. Finalement 1001 Vies habitat a renouvelé la réservation de ces 20 appartements au profit de l'EPA Masse pour 13 ans (*12 000 € par appartement*). Leur gestion est la même qu'actuellement (*intermédiation*).

5/ Réservation Quai de Valmy (Paris 10ème)

Une convention de réservation portant sur 10 appartements situés au 45-49 quai de Valmy a été signée au tarif de 60 000 € par logement (*montant global de 600 000€*) pour une durée de 25 ans. La commercialisation du programme est prévue le 31 juillet 2021.

6/ Réservation à Saint-Maur-des-Fossés (94)

La CTM d'IdF a retenu 9 logements (*type T1/T2*) dans un ensemble neuf auprès du bailleur Résidences le Logement des Fonctionnaires (RLF).

Situation des réservations en province

1/ Résidence locative de Saint-Victoret (13)

8 logements (sur les 16 initiaux) ont été réservés auprès du bailleur CDC Habitat (*ex SNI*). Ces logements sont situés proche de l'aéroport de Marseille (3 520€ par appartement).

2/ Résidence locative de Canteleu (76)

Sur 23 logements, 14 ont été conservés et ont vu la convention renouvelée pour 10 et un coût de 4 600€ par appartement (*soit un total de 64 400€*).

3/ Autres conventions du ST de Rouen

10 autres conventions échues regroupaient 148 logements dont 107 ont été remis aux bailleurs entre 2001 et 2020. Aucune de ces conventions ne sera renouvelée en l'état. Le maintien d'une convention « tacite » induit aujourd'hui des coûts potentiels importants pour l'EPA (charges, loyers d'inoccupation...), qui re-

... / ...

quièrent des décisions rapides. La situation des locataires en place n'a été remise en cause par aucun des bailleurs. Si les conventions n'étaient pas renouvelées, l'EPA veillerait u maintien des intérêts des locataires.

Par ailleurs des recherches vont être entreprises en coopération avec l'ALPAF sur la région bordelaise.

C – Réorganisation interne de l'Agence Centrale Comptable

Entre 2021 et 2023 un pôle unique de comptabilité va être créé de même qu'un service unique de recouvrement.

D – Admissions en Non Valeur

3 dossiers d'un montant total de 1 427,09€ ont été approuvés par la Directrice depuis le CA du 04/12/2020.

IV- Points/questions divers

- un GT Programmation Immobilière aura lieu avant al fin du 1^{er} semestre 2021 (*passage à une PI pluriannuelle*).
- un GT Loyers aura lieu au second semestre 2021.
- un GT Politique Immobilière sera organisé au 1^{er} semestre 2022.

*La délégation SOLIDAIRES était composée de : **Cécile HANSEN** (titulaire) et **Renaud GOYATTON** (expert). Pour toute demande de renseignement complémentaire, n'hésitez pas à les contacter.*