

# Compte-rendu Masse Conseil d'Administration de l'EPA Masse

Paris – 27 juin 2018

*Ce compte-rendu fait le bilan du Conseil d'Administration (CA) du 27 juin. Celui-ci était présidé par le Président et Directeur Général, M. GINTZ, accompagné de la vice-présidente, Mme PEROZ, et du Directeur de l'EPA Masse, M. LEFEVBRE.*

## **I – Avant-propos et déclarations préalables**

L'USD-FO, la CGT et la CFDT-CFTC ont lu leur déclaration préalable ou fait des propos liminaires.

Le Président a répondu aux 3 interventions en rappelant 2 éléments importants selon lui : l'Établissement ne peut emprunter pour acquérir des bâtiments et les cités doivent être remplies soit par des douaniers, soit par des fonctionnaires issus d'autres administrations.

SOLIDAIRES a lu sa déclaration préalable (cf. pièce jointe). Elle traitait du rapport annuel d'activité et de gestion ainsi que du déménagement du Service Central (SC).

## **II - Points donnant lieu à vote**

### ***A – Vote des Procès-Verbaux (PV) des 07/12/2017 et 16/02/2018***

Les 2 PV n'ont suscité aucune contestation de la part des élus. **Vote** : adoption à l'unanimité des 2 PV.

### ***B – Le rapports d'activité 2017***

En préambule, le Directeur de l'Établissement a rappelé la structure du rapport d'activité 2017. La première partie présente la structure et composition de l'Établissement. La seconde porte sur la gestion du parc immobilier tandis qu'une troisième traite du budget et de la programmation immobilière.

M. LEFEVBRE a rappelé que parmi les actions marquantes de l'année écoulée on pouvait citer le lancement de la collaboration avec la Direction Immobilière de l'État (DIE) ce qui inclut la mise en œuvre des mesures ministérielles décidées suite au référé de la Cour des Comptes (*mutualisation des logements, mesurage des logements, mise en place d'une nouvelle politique des loyers, dépôt d'une caution à compter du 01/09/2017...*).

Il a également évoqué la nouvelle politique de récupération sur travaux, le développement des nou

veaux logiciels (Y2 et ULIS), le recours à un cabinet d'experts-comptables afin de faire certifier les comptes de l'EPA. Sans oublier également d'évoquer les élections.

Il a mentionné que le taux d'occupation dans les cités domaniales était remonté à 72,4 %. Il a confirmé la tenue le 06/07 d'un Groupe de Travail dédié à l'immobilier en Île-de-France.

### **Les remarques de Solidarités**

- SOLIDAIRES a demandé à ce qu'un tableau listant les cessions de cités entre 2013 et 2017 inclus soit fourni aux élus. Ce tableau avait été fourni en 2013 pour la période 2008-2013.
- SOLIDAIRES est intervenue sur l'entretien des cités domaniales en cours de cession.

... / ...

Ces cités se dégradent avec le temps et doivent être entretenues, sur le budget de l'EPA, avant d'être remises aux futurs acquéreurs. Ce sont les locataires domaniaux qui vont devoir financer 10 % des travaux n'incombant pas au propriétaire via le nouveau système « solidaire » de récupération des travaux.

SOLIDAIRES a interpellé le CA sur cette démarche qui consisterait à investir des ressources, dans le cadre de la programmation immobilière, dans des cités en cours de cession pour que France Domaine les brade par la suite et que l'EPA n'obtienne en retour que 50% du prix de vente.

Nous avons rappelé que, pour le moins, les efforts investis dans l'entretien des bâtiments se répercutent plus largement sur les acquéreurs.

- SOLIDAIRES a interrogé le président du CA sur la politique d'évolution des loyers et a demandé à ce que soit précisé si une hausse

des loyers supérieure à l'Indice de Référence des Loyers (seuil d'augmentation issu de la Loi ALLUR) sera appliquée au 01/01/2019. Le président a répondu que cette question sera mise en délibération lors du CA de fin d'année, en lien avec le vote du budget 2019.

- enfin SOLIDAIRES a souhaité faire part de son inquiétude concernant l'emprise grandissante et peu transparente de la Direction Immobilière de l'Etat sur la politique immobilière de l'Établissement en matière d'implantations de logements ou de politique de réservations auprès des bailleurs.

La direction continue d'affirmer que l'EPA Masse n'est pas sous tutelle de la DIE.

**Vote contre** (SOLIDAIRES) - **pour** (CFDT, CGT, USD-FO et UNSA).

Explications de vote : SOLIDAIRES a voté contre en raison d'un manque de transparence sur les évolutions concernant la diminution du parc domanial ou l'augmentation des loyers (cf déclaration préalable).

### **C – Délibération 4 : budget rectificatif 2018**

Un budget rectificatif marqué, selon SOLIDAIRES, par une augmentation très importante des dépenses de fonctionnement liées à la mise en place des nouveaux référentiels informatiques.

Ce sont des dépenses que l'on ne maîtrise pas complètement puisque l'on recourt à des prestataires privés mais qui impactent lourdement la capacité de l'EPA à investir dans la rénovation ou l'augmen-

tation de son parc.

**Vote contre** (SOLIDAIRES, CGT et USD-FO) - **pour** (CFDT et UNSA).

Explication de vote : pour les OS qui ont voté contre, il s'agit d'un vote « technique » induit par le vote contre du budget initial lors du CA du 07/12/2017.

### **D – Délibération 5 : attribution de sommes du Compte d'Affectation Spéciale (CAS)**

Le CAS est constitué par une partie (50 %) des revenus générés par les ventes, par la DIE, des immeubles domaniaux gérés par la MASSE. Ces revenus doivent financer certains travaux déjà votés.

Au titre de l'exercice budgétaire 2018, un peu plus de 930 000€ seront attribués à des opérations de réfection sur les cités de Rosendaël, Auxerre et

Ajaccio.

**Vote abstention** SOLIDAIRES – **pour** : CFDT, CGT, UNSA et USD-FO.

Explication de vote : SOLIDAIRES se félicite des sommes investies pour la réfection des cités mais conteste l'assiette des sommes issues du CAS.

... / ...

## ***E – Délibération 6 : dématérialisation des fiches de paie des personnels contractuels***

De nouveaux textes réglementaires prévoient qu'à partir du 01/07/2018, les éditions papier des bulletins de paie ne seront plus émises. Dès lors, l'EPA doit mettre en place la dématérialisation des bulletins de paie de ses agents contractuels.

**Vote** pour unanime des OS.

## ***F – Délibération 7 : reconversion des bâtiments G et K de la cité de la Joliette***

Ces 2 bâtiments, qui regroupent 73 logements, sont désaffectés depuis 2013. Leur état fortement dégradé nécessiterait une importante rénovation. Plusieurs projets de reconversion se sont succédés.

Le 31/01/2018, le directeur du CROUS Aix- Marseille- Avignon a demandé la mise à disposition, dans le cadre d'une convention d'utilisation de longue durée, de ces bâtiments afin d'y créer une résidence étudiante de 200 places.

Les travaux de rénovation sont à la charge du CROUS pour une mise à disposition pour la rentrée

universitaire 2020.

Les 2 bâtiments réaffectés au CROUS seront sécurisés et clôturés de manière à ce qu'il n'y ait pas d'accès direct à la cité et aux services douaniers implantés sur le site.

**Vote abstention** : SOLIDAIRES – pour : CFDT, CGT, UNSA et USD-FO.

Explication de vote : SOLIDAIRES se félicite qu'une solution ait été trouvée pour ces 2 bâtiments mais ce sont encore des logements que nous rendons.

## **III – Points d'informations**

### **1/ les élections professionnelles**

Les personnels de la Masse seront amenés à élire leurs représentants au CT Masse dans le cadre des élections de décembre 2018.

Le corps électoral est composé des agents travaillant à plus de 50 % pour l'EPA. Les candidats sont issus du corps électoral. Nombre de sièges : 3 titulaires/3 suppléants.

### **2/ les nouveaux locaux de l'EPA Masse**

Le 9 juillet le service central quittera les locaux de la DG pour s'installer dans un immeuble regroupant d'autres services des Ministères Economiques et Financiers comme l'ALPAF ou l'AGRAF, à Vincennes.

SOLIDAIRES a fait part de sa désapprobation concernant ce déplacement et s'est dite préoccupée par la situation d'isolement des agents du service central, coupés de la communauté douanière.

### **3/ la facturation des loyers**

La mise en place un peu difficile des nouveaux logiciels de gestion locative et de gestion comptable a perturbé le cycle de facturation des loyers et créé des retards de prélèvements qui se résorbent progressivement.

Cependant il est à noter qu'il ne pourra y avoir 12 facturations pour l'année 2018. Etant précisé qu'il ne peut y avoir 2 prélèvements sur le mois de décembre, la régularisation se fera sur 2019.

## **IV – Questions diverses**

- les représentants du personnel ont souhaité obtenir des éléments concrets sur la mutualisation de l'offre de logements, proposée par la DIE, au bénéfice des douaniers dans les zones où l'offre de la Masse est insuffisante.

Cette interrogation n'a trouvé .... aucune réponse.

... / ...

- les conventions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage ont été reconduites en juin dernier. Or dans certaines CTM, aucun candidat n' a répondu à l'appel d'offres. Le directeur de l'EPA a rassuré les OS en précisant qu'en l'absence de mandataire, le service central gèrera directement les opérations de travaux.

- l'agent comptable a prévu d'assister à des CTM sur toute l'année 2018 afin d'expliquer les enjeux de la nouvelle politique de recouvrement, en priorité dans les CTM où il y a un ratio d'impayés supérieur à la proportion moyenne.

La délégation SOLIDAIRES était composée de **Cécile HANSEN** (titulaire) et de **Renaud GOYATTON** (expert).

*Pour toute demande de renseignement vous pouvez les contacter.*



## Déclaration Préalable

### Conseil d'Administration de l'EPA MASSE du 27 Juin 2018

Monsieur le Président,

Se tient aujourd'hui un Conseil d'Administration (CA) avec un ordre du jour dense et notamment un rapport annuel d'activité et de gestion qui doit être, pour les administrateurs que nous sommes, un outil de compréhension des évolutions stratégiques de l'Établissement.

Globalement, ce rapport qui se veut sincère, précis et prospectif traduit un travail de qualité.

Ce qu'il dit est important, ce qu'il tait l'est sans doute davantage.

Ainsi n'y figure pas l'évolution quantitative du parc domanial de l'EPA. Ce qui nous aurait permis de constater l'ampleur de la régression : 3036 logements, tous parcs confondus au 31/12/2017... Nous en comptons près de 3400 en 2012. L' EPA a donc vendu ou perdu 365 logements en 5 ans, soit près de 10%, ce qui, selon l'expression pleine de pudeur du rapport de gestion « *resserre quelque peu le périmètre du parc* » !

Si ce constat n'est pas nouveau, il est toujours aussi amer. La survie de l'Établissement repose inexorablement sur la liquidation ou le transfert d'une partie de l'actif ; les représentants territoriaux et nationaux étant consultés ou ... pas. Ce qui interroge sur la portée décisionnelle et le caractère paritaire des organes de gouvernance de l'Établissement.

De même s'agissant de la politique des loyers il aurait été utile d'avoir un tableau récapitulatif de l'évolution des hausses de loyer depuis cinq ans (incluant les récupérations sur travaux). Si la hausse n'est que de 0,65 % pour l'année 2017 dans la mesure où il y avait eu une suspension temporaire du système de récupération sur travaux, qu'en est-il entre 2010 et 2016 ?

Enfin, le rapport d'activité ne nous permet toujours pas de fixer le cadre exhaustif d'une relation avec la DIE qui n'en finit pas de s'esquisser. Une présentation si minimaliste de cette nouvelle autorité de tutelle – pardon partenaire - qu'on en vient à se demander si c'est une réalité.

Voilà un rapport d'activité qui a évité avec soin d'apporter des éléments éclairants sur les questions les plus clivantes et qui a donc au moins le mérite de ne pas être anxiogène.

SOLIDAIRES réaffirme son opposition au déménagement du Service Central qui se prépare à quitter le giron maternel. Si l'éloignement ne condamne pas le lien, il le fragilise certainement. Il isole surtout les personnels du reste de la communauté douanière ce qui va inévitablement nuire à l'attractivité du service.

