

Un CA au pas de course autour d'enjeux structurants

Ce Conseil d'Administration (CA) aurait dû se tenir le 02/11 mais a été finalement organisé, en urgence et en visioconférence, le 04/12.

I – Avant-propos

Ce CA était présidé par la Présidente de l'Établissement, Mme BRAUN LEMAIRE, assistée par MM. BOLARD (vice-président) et de Mmes MARIN (nouvelle Directrice de l'Établissement en remplacement de M. LE-FEBVRE) et DUFFULER (Directrice adjointe).

Outre des membres du Service Central (SC), étaient présents le Trésorier Général des Douanes (TGD) M. RIGAUD, deux DI : MM. LHERMITTE (IdF) et BALZAMO (Normandie) ainsi que le président de l'ALPAF, M. VERROYE.

Toutes les organisations syndicales étaient représentées : CFDT-CFTC, CGT, SOLIDAIRES, UNSA et USD-FO.

Une déclaration préalable a été lue en début de séance par la CFDT-CFTC au nom de l'intersyndicale (*cf. pièce jointe*).

II – Points donnant lieu à délibérations

A – **Vote du Procès-Verbal du 08/07/2020**

Vote unanime pour.

B – **Rapport d'Activité 2019**

Les modifications demandées par les OS lors de la Commission Préparatoire (CP) ont bien été prises en compte.

Vote unanime pour.

Les remarques de Solidaraires

- SOLIDAIRES a fait remarquer que le prix moyen facturé aux locataires par l'EPA et indiqué dans le rapport prend en compte toutes les typologies de logements (*de la chambre meublée au T5*).

Celui-ci est mis en parallèle avec le prix moyen pratiqué par les bailleurs sociaux. Or les bailleurs sociaux ne proposent pas de

chambre meublée ; seulement des T1 au T5. Intégrer le loyer d'un tel logement revient mécaniquement à faire baisser le prix moyen du loyer à l'EPA. Ce niveau de loyer retenu sert de base aux corps de contrôle qui considèrent que nos prix étant inférieurs à ceux pratiqués dans le privé, il faut les aligner a minima sur ceux du logement social.

SOLIDAIRES a donc demandé à ce que le prochain rapport comporte 2 références par rapport au prix moyen : l'un intégrant les chambres meublées et un autre sans afin de donner une vision moins simpliste du niveau de facturation par l'EPA. Cette demande a été acceptée par le service central (SC).

- SOLIDAIRES a aussi sollicité le DI de Normandie sur l'état d'avancement des travaux dans les cités en vue du Brexit.

Celui-ci a indiqué que la cité du Havre se

... / ...

remplissait grâce aux jeunes agents (le taux d'occupation est passé de 75 à 84% grâce au Brexit). Grâce à une politique volontariste, le nombre d'appartements rénovés proposés permet de trouver rapidement preneur.

Il a par ailleurs indiqué que l'état d'occupation des cités se trouvait en ligne sur le site de la DI.

- Par ailleurs la Directrice de l'EPA a indiqué que de gros travaux de rénovation avaient été entrepris en 2019-2020 dans les cités des Hauts de France de Rosendael, Calais et Boulogne-sur-Mer. Cette politique sera poursuivie en 2021.

C - Le Budget Rectificatif (BR) 2020

Le BR est conforme à ce qui avait été présenté lors de la CP. Les ajustements proviennent principalement des négociations concernant les renouvellements des conventions chez les bailleurs sociaux en et en-dehors de l'Île-de-France.

Vote pour : CFDT, SOLIDAIRES - abstention : USD-FO - contre : CGT.

Explication de vote Solidaires : le BR maintient le niveau d'investissement en faveur des rénovations ; il faut par contre maintenant consommer les crédits budgétés par exemple dans les ST d'ARA, Metz et Dijon qui n'ont pas eu de Programmation Immobilière - PI - réalisée depuis 2018.

D - Programmation Immobilière (PI) 2021 et état d'avancement des travaux

La Directrice de l'EPA a indiqué que celle-ci repose sur des échanges entre les Commissions Territoriales de la Masse, les Services Territoriaux (ST) et le SC. Chaque ST propose une liste votée en CTM à l'année N-1 (la PI 2021 est ainsi votée mi 2020).

Puis le SC refait un classement en prenant en compte les chantiers prioritaires (mises aux normes électriques, anti-incendie, isolation thermique...) et aussi pour permettre à chaque ST d'obtenir des travaux pour ses cités.

Pour 2021 ce sont 32 opérations représentant un montant total de 3,5M€ qui sont budgétées tandis que 700 000€ sont affectés à la rénovation des appartements. En 2019, 42 opérations avaient été pro-

grammées.

La Directrice a confirmé qu'un GT sur les loyers sera organisé au cours du 1^{er} semestre 2021. La hausse des loyers en 2021 sera celle de l'IRL (soit 0,66%).

Les remarques de Solidaires

- SOLIDAIRES se félicite de ce BI mais les retards de PI vont peser lourd. La sécurisation des sources de financement posent également question.

Petits changements de politique concernant les rénovations d'appartements : le SC va désormais attribuer une somme globale à chaque ST (*en reprenant les premières propositions*) ; à charge pour ce dernier de gérer la répartition des crédits entre les appartements qui doivent être rénovés. Si ces fonds ne sont pas consommés avant le 31/12 de l'année de la PI, il seront perdus.

Le nombre d'opérations en baisse s'explique aussi par la transition vers une PI pluriannuelle 2022-2024 qui va se mettre en place à compter de l'année prochaine. Celle-ci devrait permettre de mieux gérer les travaux et les crédits engagés.

Le plan de relance gouvernemental a permis de présenter un certain nombre d'opérations de rénovation relevant soit de la Masse, soit de la Douane. Les arbitrages devraient être rendus pour la fin d'année (prévu le 07/12, le comité a été repoussé) mais les critères pris en compte ne sont pas connus. La Douane (Masse y compris) a présenté 16 projets d'un total de 7,8M€.

Disposant désormais d'un nouvel Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO), les ST d'ARA, Metz et Dijon vont pouvoir voir enfin leur PI 2018, 2019 et 2020 mises en œuvre. Pour ARA et Dijon, l'AMO est une vieille connaissance, la Semcoda qui avait perdu le contrat il y a 3 ans. Les visites dans ces 2 ST des différents sites ont déjà faites.

Les remarques de Solidaires

- SOLIDAIRES a souhaité qu'à la lumière de ce qui s'est déroulé dans 3 ST les AMO soient mieux contrôlés par le SC afin de ne plus mettre l'établissement en situation de dépendance vis à vis de ses prestataires.
- Le maintien du niveau d'investissement et le montant des crédits disponibles sont une satisfaction.

... / ...

Vote unanime pour.

E - Budget Initial 2021

- Ce budget prévoit 11M€ de recettes (1M€ de moins qu'en 2020) et 18,5M€ d'Autorisations d'Engagement de crédits (en prenant en compte les PI non réalisées depuis 2018 et les conventions de réservation de logements en et en-dehors de l'Île-de-France).
- SOLIDAIRES, comme les autres OS, est revenue sur une demande récurrente au CA : la hausse de la subvention allouée par la DGD-DI à la Masse (500 000€ ces dernières années).

Pour la première fois, un refus ferme n'a pas été opposé aux élus. Son maintien en l'état est acté mais, compte-tenu de l'évolution de la cartographie à venir (suite à la pertes des missions fiscales et la reconcentration des implantations à prévoir), elle pourrait se voir accrue de manière à prendre en compte de nouvelles implantations ou la réhabilitation d'autres. La Directrice Générale devra en discuter avec la Présidente de l'EPA...

Vote abstention : CFDT et SOLIDAIRES - contre : CGT, UNSA et USD-FO.

Explication de vote Solidaires : l'effort d'investissement est maintenu mais la difficulté de sécuriser les recettes amène à s'interroger pour la suite. Il ne faudrait pas que ce soit les locataires qui en paient le prix.

F - Réservation à bail en Île-de-France

1/ Il y a actuellement 3 projets consolidés :

- St Maur des Fossés (Val de Marne) : 3 logements neufs (T1, T2 et T3), réservés avec le bailleur RLF pour une durée de 25 ans.
- Villejuif : 2 logements (T2 et T3) réservés sur 15 ans. Consultée le 01/10, la CTM d'Île-de-France a donné son accord pour ce projet ainsi que celui de St Maur des Fossés.
- Quai de Valmy : 10 logements sont proposés. C'est une très grosse opportunité dans un secteur très demandé mais avec des loyers de plus de 1 000€ hors charges.

Il est à noter que cette dernière réservation n'était

pas évoquée dans les documents préparatoires tant de la CP que pour le CA. Aux questionnements des OS, la Directrice de l'EPA a souligné que ces logements étaient apparus dans le paysage et qu'il avait fallu être réactif.

Vote unanime d'abstention.

Explication de vote Solidaires : Abstention en raison de l'absence préalable de vote des élus de la CTM IDF sur la nouvelle proposition de Valmy et de leur vote négatif sur la proposition de Villejuif située près d'une voie ferrée.

2/ Les renouvellements de conventions :

- 4 cités sont concernées en Île-de-France

Ces cités font parties de la convention de 2005 (avec un avenant en 2011) signée entre la SNI et l'EPA et qui s'est achevée en juin dernier.

- SARCELLES : l'EPA a poursuivi les négociations et obtenu des avancées. Le bailleur CDC Habitat gère des logements intermédiés (une dizaine) et non intermédiés (27). L'EPA doit signer avant le 31/12 un avenant permettant à tous les locataires de rester en place.

Pour les locataires en gestion directe une hausse du loyer (environ 50%) devrait intervenir dès 2024 et serait étalée sur 6 ans.

- TREMBLAY I (bailleur Semipfa) : pour cette cité aussi les négociations ont évolué favorablement. Après une réunion le 19/11, un avenant va être signé permettant de reconduire les 54 logements dont l'EPA dispose sur site sans hausse de loyer. Cela sera aussi le cas pour les 27 chambres de célibataires.

Un logement vacant pourrait même être potentiellement transformé en 3 chambres de célibataires supplémentaires.

- LIMEIL-BREVANNES (bailleur 1001 vies Habitat) : suite à des réunions les 19 & 26/11, le renouvellement de tous les logements (chambres meublées y compris) est acté pour 5 ans.

- TREMBLAY II : le point noir !

Les discussions sont toujours en cours pour 79 logements seulement (au lieu des 110 actuels). 30 % des logements ont été transférés à la préfecture et 20 % à la mairie de Paris.

... / ...

Pour les locataires acceptant de signer un bail social, ils pourraient bénéficier des APL et n'auraient pas de hausse de loyer. Pour les autres, pas de hausse avant 4 ans.

Des discussions sont en cours avec la Préfecture pour faire classer la zone en Quartier Prioritaire de al Politique de la Ville (QPV) et donc empêcher des hausses de loyer.

Par contre rien n'est fait pour les quelques 60 chambres de célibataires restantes.

Vote unanime d'abstention.

Explication de vote Solidaires : cette délibération comportait trop d'imprécisions.

En outre Solidaires s'est montré très inquiet concernant l'incertitude pesant sur le maintien de chambres meublées en Île-de-France. Cette solution de logement est primordiale pour accueillir les agents en fonction en Île-de-France mais continuant à avoir leur résidence familiale en province.

- Renouvellement en province

Les projets concernaient les ST de Méditerranée, Rouen, Bayonne et Lyon :

- cité de Saint-Victoret (département 13) : 8 logements,
- cité d'Avignon (département 84) : 18 logements,
- cité d'Hérouville St Clair (département 14) : 6 logements,
- cité de Canteleu (département 76) : 14 logements,
- cité de Bayonne (département 64) : 17 logements,
- cité de Bellegarde (département 74) : 12 logements.

Vote unanime pour.

Explication de vote Solidaires : des interrogations malgré tout demeurent concernant certaines cités peu demandées. Les discussions avec les bailleurs sont très compliquées. Il serait intéressant que l'EPA fasse des recherches de logements pour Lyon et Bordeaux.

III – Points d'informations

A – Admissions en Non-Valeur

3 dossiers ont été présentée à la Direction de l'Établissement en 2020 qui les a tous acceptés.

B – Evolution des impayés en 2019

Depuis 2019, un tableau de suivi des impayés est fourni par le TGD aux membres du Conseil d'Administration. Celui présenté lors de ce CA couvrait les 365 derniers jours.

Au 31/10/2019 il y avait 227 débiteurs. Au 04/12 il n'en reste que 66 soit une baisse de 71 %. Le montant des créances a baissé de 234 000€ (230 000€ restent dus). Sur 1692 locataires, seuls 23 font l'objet d'une procédure de recouvrement.

Le TGD, M. RIGAUD, a proposé que les mesures de recouvrement soient encore davantage optimisées. IL pourrait en être discuté soit lors d'un GT soit via la production d'un rapport.

Cette dernière solution a semblé faire consensus.

Quelques remarques pour conclure

- Il est très vite apparu que pour la DG, ce CA sous la pression de l'obligation de validation des comptes devait se tenir coûte que coûte et peu importait sous quelle forme (visio, audio ou même mail): La preuve en est qu'une autre réunion était prévue dans la foulée et que les questions diverses ont été rapidement closes par le vice-président en fin de séance.
- Entre la Commission Préparatoire et le CA, certains sujets, polémiques (*le statut des responsables de cité, la vente de 2 cités dont celle de Rochefort...*), ont été évacués de l'ordre du jour. Ils seront ré-étudiés lors d'un prochain CA.

- Concernant les résolutions soumises au vote lors de ce CA, tout n'avait pas été examiné lors de la Commission Préparatoire. En effet, en suite de la dernière bilatérale le 02/11 entre l'ancien Directeur et les élu(e)s , une réservation de logements sur Paris a été proposée à la validation. Même si ,en raison de l'urgence ,la concertation s'en trouve réduite , nous pouvons souligner l'engagement et le travail important réalisé par l'EPA dans le traitement du dossier préoccupant des réservations en Île-de-France.
- SOLIDAIRES a noté qu'à la différence de ce qui prévalait sous l'ancien Directeur, il n'est désormais plus tabou d'évoquer le non-renouvellement de certaines conventions jugées non intéressantes dans le domaine locatif en Île-de-France (*cela pourrait également être le cas en province*).

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.



Déclaration liminaire

Conseil d'administration de l'EPA Masse du 4 décembre 2020

Madame la Présidente,

Nos espoirs, si nous en avons encore un peu, sont dès à présent douchés.

Nous vous avons laissé le bénéfice du doute, puisque lors de votre premier Conseil d'administration, vous nous aviez rappelé votre attachement à la Masse des Douanes. Mais à l'épreuve du feu, force est de constater que vous resterez dans la même lignée que vos prédécesseurs à savoir : ventes de cités domaniales qui contribuent à diminuer l'offre de logements pour les douaniers, hausse constante du montant des redevances d'occupation alors que nos points d'indice demeurent gelés, continuité dans la politique de réservation locative qui coûte cher à l'EPA Masse pour un bénéfice modeste puisque nous sommes pieds et poings liés aux bailleurs.

En témoigne la catastrophe qui se profile pour 2021 pour les logements de la cité de Tremblay 2 où le bailleur 1001 Vies Habitat, malgré ses promesses, ne souhaite pas reconduire la convention telle qu'elle avait été signée il y a 20 ans, ce qui implique la perte de 48 logements et de 60 chambres meublées. C'est tout simplement impensable pour une résidence si proche de Roissy !

En tant que Présidente de l'EPA Masse et Directrice Générale des Douanes, vous ne pouvez pas sacrifier les possibilités de logements pour les agents de Roissy, d'autant que cette Direction accueille des agents en régime de travail particulier, mais aussi dernièrement les « naufragés du Brexit ». Comment aurions-nous pu loger ces collègues sans chambres meublées à côté de l'aéroport ? Et quid des possibilités de relogement des locataires qu'on met dehors comme à Sarcelles ?

Un élément nouveau depuis l'annonce de ces renouvellements plus que partiels des conventions de réservation en IDF est cette lettre d'information datant du 21 octobre envoyée aux locataires des cités de Tremblay et de Limeil Brévannes mentionnant une date limite d'occupation des chambres au 30 juin 2021 !

Et s'agissant des logements non intermédiés, les locataires occupants sont d'ores et déjà informés de l'augmentation de leur loyer... ! Ces terribles annonces arrivent au pire moment, en pleine période crise sanitaire, à un moment où des conjoints de douaniers perdent leurs emplois, à un moment où les douaniers de la surveillance de Roissy sont redéployés dans des brigades franciliennes, sacrifiant au passage une partie de leur rémunération (en moyenne 200 euros). Ces augmentations et cette perte de nombreux logements sont inacceptables ! Où est la dimension sociale de la Masse des Douanes ?

Est-ce à dire que tout est bouclé ?

Nous vous demandons donc solennellement une augmentation significative de la subvention de la DGDDI afin que l'Établissement dispose d'un volant budgétaire

nécessaire pour pallier cette perte significative de logements et qu'il poursuive sa politique immobilière d'amélioration générale des bâtiments et logements, seul gage d'attractivité, d'occupation et constituant aujourd'hui la grande majorité de ses recettes.

Nous faisons appel aux capacités de négociation de la Directrice Générale des douanes pour trouver des solutions immédiates à ces annonces, notamment celles de l'abandon des chambres meublées. Nous faisons appel à son poids politique en tant que cheffe d'une administration qui rapporte 85 milliards d'euros à l'État par an, une administration qui a participé à la bataille contre la Covid 19 en dédouanant des milliards de masques en un temps record, d'une administration pour laquelle certains douaniers ont même perdu la vie !

Nous entamerons par ailleurs l'an prochain les discussions sur la stratégie patrimoniale qu'il conviendra d'adopter au regard des trop nombreuses fermetures de sites douaniers qui entraînent des restructurations et des mouvements contraints de personnels.

Force est de constater que ces discussions ne commencent pas, pour le moins, sous les meilleurs auspices.

Rappelez-vous, Mme la Présidente, que le cœur de mission de l'EPA Masse est de pourvoir au logement des douaniers. Au vu des pertes de logements que nous enregistrons d'année en année, pensez-vous vraiment que l'EPA soit encore en mesure d'assurer sa mission ? De notre côté nous craignons le pire...

Enfin, nous vous rappelons, une nouvelle fois, que nous traversons une période de crise sanitaire sans commune mesure avec des conséquences sociales et économiques terribles. Il s'agit pour l'heure de soutenir nos collègues et non de les enfoncer avec des augmentations de loyers inacceptables !

Les élus au CA de l'EPA Masse des Douanes