

## Avant-propos

Ce Conseil d'Administration (CA) était présidé par Mmes CECCONI (*vice-présidente et sous-directrice FIN*), AMBACH (*directrice de l'EPA Masse*) et DUFFULER (*directrice adjointe*). Les rédacteurs des divers bureaux du Service Central (SC) assistaient également aux débats.

Étaient présents la Trésorière Générale des Douanes (TGD), Mme MORELLE, ainsi que MM. LORENZO (*DI Île-de-France*) et TANGUY (*DI*).

Le président de l'ALPAF, M. VERROYE et M. FRADET assistaient à la séance en qualité de personnes qualifiées, accompagnés d'un représentant du Contrôle Budgétaire (CBCM).

Toutes les organisations syndicales étaient représentées : l'alliance CFDT-CFTC, la CGT, SOLIDAIRES Douanes, l'UNSA et l'USD-FO.

Dans sa déclaration préalable SOLIDAIRES Douanes a rappelé que la situation économique actuelle rendait encore plus nécessaire la préservation de l'Établissement. Nous faisons valoir également qu'il faut que les moyens qui lui sont alloués correspondent aux missions qu'il effectue. **A ce titre Solidaraires Douanes** Par ailleurs, nous avons rappelé que nous nous interrogeons sur le futur des prérogatives des élus qui, au minimum au niveau local, ne cessent de se réduire (*cf. annexe 1*).

## I- Points donnant lieu à vote

### **A - Vote du Procès-Verbal du 30/03/2022**

**Vote NPPV (CFDT/CFTC, SOLIDAIRES Douanes et UNSA) - abstention (CGT) et pour (USD/FO).**

*Explication de vote : SOLIDAIRES Douanes n'a pas pris part au vote car le CA du 30/03 avait été boycotté à cause du conflit des retraites.*

### **B - Mise à jour de la Programmation Immobilière 2024**

Un GT s'est tenu le 21/09 dernier qui a permis de mettre à jour un certain nombre de chantiers devant être initialement réalisés en 2023 ou inscrits en 2024.

**Le coût d'un certain nombre de travaux a dû être revu à la hausse** compte-tenu de l'inflation qui a accru les sommes à déboursier (*par exemple le changement de la toiture à Ouistreham nécessitera d'investir 55000€ de plus dans l'opération tandis que la même opération à Ferney Voltaire représentera un effort budgétaire supplémentaire de 70000€*).

Si tous les coûts de la Programmation Immobilière Cadre (PIC) 2022-2025 ne peuvent être fixés au moment de la constitution de celle-ci, y compris de ses déclinaisons annuelles, tous les surcoûts ne sont pas causés par l'inflation.

**La PIC 2022-2025 représente des investissements d'un montant de 3M€** sur 4 ans sans compter les rénovations d'appartements. Mais il faut aussi tenir compte des travaux antérieurs à 2022 dont la réception intervient au fur et à mesure que ceux-ci sont terminés et qu'il faut bien régler.

Le SC a également présenté en séance les demandes des Services Territoriaux pour la rénovation des appartements en 2024.

... / ...

## Les remarques de Solidaires Douanes

- SOLIDAIRES Douanes s'est félicité que la PIC permette un meilleur suivi de la programmation des études préalables, des travaux et du paiement des factures et a fait remarquer qu'elle constitue aussi un levier de contrôle sur les mandataires et les entreprises sélectionnées ; certains se révélant peu fiables.

La Directrice nous a indiqué qu'elle avait eu 3 réunions en 9 mois avec la Semcoda (*mandataire sur les DI AuRA et Dijon*) et qu'une certaine pression lui est mise afin d'améliorer la qualité de ses prestations.

À titre d'exemple, SOLIDAIRES Douanes a cité le cas de la cité de Montmélian où un changement de chaudière tourne à la crise de nerfs pour les locataires, en raison d'une défaillance des prestataires extérieurs. Malgré l'implication continue des services de l'EPA et l'engagement total des responsables de cité, ils ont été privés de chauffage pendant des semaines. Double peine : le recours à des chauffages d'appoint a fait exploser leurs factures d'électricité.

- Nous sommes également revenus sur le nombre d'heures allouées aux responsables de cité : nous souhaitons que les délégués territoriaux ne rechignent pas à étendre leur forfait de manière à ce qu'ils puissent suivre de manière correcte les travaux. Comme cela avait été déjà revendiqué il y a plusieurs années, nous avons demandé à ce que l'engagement des responsables de cité au service du collectif soit valorisé dans leur compte-rendu d'évaluation.

**Vote pour unanime.**

### C – Affectation au Compte d'Affectation Spéciale

Pour rappel, les cités vendues, souvent à un prix dérisoire par les Domaines, voient une partie du produit de la vente revenir à la Douane qui doit l'affecter à des travaux pour en bénéficier.

Le produit de la vente des cités de Batzenheim et Modane CILOF vont respectivement permettre le changement des chaudières de Chalampé, Bourg Madame et Calvi sans oublier le changement de la toiture à Ferney Voltaire.

**Vote : abstention (SOLIDAIRES Douanes et UNSA) – pour (CGT) et contre (CFDT/CFTC et USD/FO).**

*Explication de vote: Solidaires Douanes n'approuve pas le principe de vente de cités, qui rétrécit le patrimoine domanial et donc les possibilités de logements.*

### D – Budget Rectificatif n°1 2023

Le contexte inflationniste a contraint le SC à modifier certaines lignes budgétaires. Les impôts fonciers de certaines cités ont fortement augmenté ce qui a constitué une mauvaise surprise. Le budget reste soutenable malgré tout.

## Les remarques de Solidaires Douanes

- SOLIDAIRES Douanes a rappelé que la hausse des dépenses provenait aussi de certains prestataires externes (*cabinet Mazars pour la certification des comptes, les avocats ou encore les prestataires informatiques*). Par ailleurs, la hausse des assurances paraît vraiment importante.

Sur ces divers points, la Directrice et son adjointe nous ont répondu : **les assurances** ne veulent plus assurer les cités suite aux dernières émeutes qui ont eu lieu ce qui contraint à accepter les devis de celles qui l'acceptent encore. L'**informatique** est vital pour le SC et l'aide de la DNSCE a permis d'avoir des serveurs permettant au SC de fonctionner correctement. Le développement des logiciels ULIS et Y2 (*pour la location et la comptabilité*) ne pouvait être fait en interne et a donc nécessité le recours à des prestataires externes.

... / ...

- SOLIDAIRES Douanes rappelle que la DG n'a rien fait depuis des années pour rendre attractifs les métiers informatiques ce qui explique qu'actuellement elle soit contrainte de recourir à des prestataires externes... avec les coûts qui vont avec.

**Vote pour (CFDT/CFTC, CGT, SOLIDAIRES Douanes et UNSA) – contre (USD/FO).**

## **E – Le budget initial 2024**

Les recettes de ce budget 2024 se monteront à 13,4M€. Un déficit prévisionnel de 1,3M€ est prévu pour 2024. L'augmentation des recettes provient pour partie de la hausse des redevances d'occupation au taux de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) soit 3,5 % en métropole, 2 % en Corse et 2,5 % dans les DROM pour 2024.

### **Les remarques de Solidaires Douanes**

- SOLIDAIRES Douanes a rappelé que les redevances d'occupation ont été gelées en 2023. Elles avaient augmenté en 2018 de 6 % et dans une moindre mesure les années suivantes avant de se maintenir en 2021 et 2022 et donc de repartir à la hausse.

Pour nous, compte-tenu de la situation économique actuelle et comme mentionné dans notre déclaration préalable, il est inconcevable que les loyers soient augmentés de 3,5 % en 2024.

**Vote : abstention (UNSA) – contre (CFDT/CFTC, CGT, SOLIDAIRES Douanes et USD/FO) .**

## **F – Compétence donnée à la Présidente de l'Établissement pour la signature des conventions**

Les dispositions révisées prévoient que la Présidente de l'Établissement fait effectuer les démarches de recherche de logements mais qu'elle est tenue de tenir au courant les élus du Conseil d'Administration des démarches et progrès enregistrés.

**Vote pour unanime.**

## **G – Conventions de réservation en Île-de-France**

Le parc de l'EPA comporte environ 3 000 logements dont 2 000 en cités domaniales ; le reste relevant du locatif en Île-de-France et en province. Depuis 2020 et le fin de certaines conventions (*cf. Tremblay*) un gros effort de renouvellement et de recherche a été entrepris.

Le SC proposait de voter le renouvellement ou la signature des conventions suivantes :

- une résidence rue Jules Ferry Paris 11ème (15 logements T2) – Bailleur CDC-Habitat,
- une résidence rue Nieuport Paris 13ème (8 logements 4 T2 et 4 T3) – Bailleur CDC-Habitat,
- une résidence à Saint Maur-les-Fossés (3 logements de type T1-T2-T3) – Bailleur Résidence Logement Français (RLF),
- un projet de co-location type T8 à Ivry-sur-Seine (*chaque locataire aura sa chambre et sa salle de bains private*), l'ameublement et la gestion des entrées et sorties seront assurés par le bailleur Val Office.

### **Les remarques de Solidaires Douanes**

- La démarche de prospection nous paraît intéressante (*programmes de constructions neuves aux normes environnementales, situation géographique attractive, loyers modérés*) voir innovante (*projet de colocation*).

Cependant, ce type de réservations sur des quantités très restreintes (*1 à 10 logements*) nous interroge sur le volume final de logements locatifs potentiellement disponibles. Il faut se rappeler que jusqu'en 2020, l'EPA disposait d'un vivier d'environ 300 logements en IDF. Or avec les conventions actuelles et à venir nous sommes très loin de ce chiffre.

... / ...

Pour la Directrice, l'EPA fait des paris sur des zones pouvant se révéler attractives pour les personnels et leur permettre de s'installer de manière plus durable en Île-de-France (*cf. la zone autour de Roissy*)

- L'ALPAF a également indiqué que pour les bailleurs, les fonctionnaires sont une population intéressante. Par contre l'ALPAF ne réserve plus de logements en grand nombre au même endroit compte-tenu des pertes possibles et du coût que représente la réservation d'appartements en Île-de-France.

**Vote pour unanime.**

## **H – Conventions de réservation en province**

Le constat est fait que le domanial ne suffit plus et qu'il faut, selon les régions, compléter cette offre avec du locatif chez des bailleurs.

Des recherches ont été menées dans les DI et DR d'AuRA (*zones frontalières de l'Ain et de Haute-Savoie et métropole lyonnaise pour des logements de type T2 et T3*), de Bayonne (*2 conventions signées en 2021 pour 3 ans pour 10 logements à Bordeaux*), de Nantes (*2 conventions de 5 logements chacune pourraient être signées*) et dans les Hauts-de-France (*la métropole lilloise et Nogent-sur-Oise vont nécessiter de nouveaux logements pour faire face à des arrivées d'agents ; une convention pourrait être signée pour cette dernière avec un bailleur dans la ville de Senlis à compter du 01/01/2024 pour 3 ans*).

Concernant l'Outre-Mer, là aussi des besoins émergent notamment pour la Guyane, la Martinique et la Guadeloupe :

- Guyane : 2 organismes du logement social SIGUY et SIMKO sont démarchés,
- Guadeloupe : un acteur local, la SIG, est lui aussi sollicité,
- Martinique : la SIMAR est en discussion avec le SC.

L'EPA Masse souhaite des logements de type T2 et T3 sur ces territoires.

### **Les remarques de Solidaires Douanes**

- SOLIDAIRES Douanes a indiqué qu'Orléans, avec la création d'un nouveau service, pourrait bénéficier de telles démarches car plusieurs agents ont déjà fait part de leur intérêt. La Directrice a pris bonne note de cette demande même si elle ne pourra être satisfaite dans l'immédiat. Mais si ce projet devait voir le jour, cela aiderait à renforcer l'attractivité de la résidence.

**Vote pour unanime.**

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

### **A – Le Plan de Résilience 2**

15 projets de l'EPA et de la DGDDI ont été présentés et 2 d'entre eux ont été retenus au titre de ce plan visant à faire baisser de 10 % la consommation d'énergie d'ici 2024 :

- la cité de Pontarlier et le remplacement des vannes thermostatiques pour 22 500€,  
la cité de Châlons-en-Champagne avec le remplacement des chauffe-bains pour 28 800€

### **B – Gérer Mes Biens Immobiliers**

Dans le contexte du maintien des taxes d'habitation sur les résidences secondaires, l'obligation déclarative de la situation d'occupation par les propriétaires s'effectue désormais au sein du portail dénommé Gérer mes biens immobiliers (*GMBI*). Pour la campagne 2023, cette obligation déclarative était initialement fixée avant la date 30 juin 2023 puis a été repoussée en septembre.

... / ...

Les Services Territoriaux ont été mobilisés pour faire remonter les informations que le SC a ensuite rentré dans le logiciel.

### **C – Admissions en Non-Valeur**

1 238,89€ de créances non recouvrables (4 *dossiers*) ont été annulées par la Directrice de l'EPA

### **D – Remises gracieuses**

2 demandes (2 *dossiers pour un montant de 3836,79€*) ont été acceptées tandis qu'une troisième de 18€ a été refusée.

### **E - Tableau de bord des impayés**

Au 31/08/2022 le nombre de dossiers d'impayés était de 64 pour un total de 112 669€.

Au 31/08/2023 le nombre de dossiers en instance est descendu à 50 représentant un montant total de 71072€ (*sur les 50 locataires concernés, 10 ont contracté un premier impayé antérieurement à 2023 pour un montant de 40992€ soit 57,68 % du montant total des sommes dues à l'EPA*).

*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.*