

Avant-propos

Ce Conseil d'Administration (CA) était présidé par Mmes CECCONI (*vice-présidente du CA et sous-directrice FIN*) et AMBACH (*directrice de l'EPA Masse*). 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. LE COZ (*DI Nantes*) et MARNAT (*DR Grand Est*).

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

Était également présent le représentant du cabinet Flash Compta, nouveau commissaire aux comptes de l'Établissement.

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, entre autres, que les bons résultats de l'Établissement devaient grandement à l'engagement des équipes. Il serait donc normal que leurs effectifs soient augmentés afin de faire face à leur charge de travail sans oublier la mise en place d'un régime indemnitaire adapté.

Solidaires constate par ailleurs que les coûts d'entretien et d'investissement explosent contraignant l'établissement à une priorisation des travaux. Pour que le budget annuel puisse répondre aux besoins, Solidaires revendique un doublement pérenne de la subvention de la DGDDI pour qu'elle soit portée à 1M€/an.

I- Points donnant lieu à vote

A – Vote du Procès-Verbal du 10/12/2024

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

Explication de vote : SOLIDAIRES Douanes n'avait pas participé à ce CA ; il n'était donc pas possible d'approuver ce PV.

B – Approbation du Rapport d'Activité 2024 de l'EPA

Ce Rapport d'Activité est organisé de manière nouvelle de manière à mettre en avant certains chiffres ou thématiques.

Suite à la réforme Elan et à ses conséquences pour les bailleurs, va se poser la question de la manière dont il sera possible de faire le recensement des logements en flux.

Le **taux d'occupation** est de 85 % au 31/12/2024. avec un taux de rotation de 17,7 %. La Programmation Immobilière Cadre 2024 représentait un montant de 3,54M€ pour un **budget total 2024** de 19M€. **50 opérations** ont été menées en 2024 avec **27 réceptions** de chantiers.

2024 a également vu la préparation de la future PIC 2025-2028 avec 2 périodes de consultation des OS (*mai et septembre*). Le budget sera de 16,52M€ sur 4 ans avec 1 centaine de projets dont 2 très importants (*rénovations cités du Havre et de Saint-Louis*) sans oublier les rénovations d'appartements.

L'accent sera mis sur l'isolation thermique (*toits, murs...*) et la sécurisation des cités.

42 chambres de célibataires ont été mises à disposition des agents venus en renfort pendant les JOP 2024 (30 à Tremblay et 12 à la cité de L'haÿ-les-Roses). A Tremblay ces rénovations ont été plus légères car nous n'en sommes pas propriétaires à la différence de L'haÿ-les-Roses. Cela a représenté 9 mois de travaux.

Au 1^{er} trimestre 2024, de nouveaux serveurs informatiques ont été installés. Un travail sur les logiciels (GMBI et INFINOE – *interfaçage DGFIP/DGDDI*) et la sécurité des réseaux ont été entrepris.

Le 21/09 a été célébré le 120^{ème} anniversaire de la cité de La Joliette (*Marseille*).

4 départs du Service Central ont eu lieu en 2024 pour 2 arrivées. 2 cellules (1 *gérant les Affaires Générales et Juridiques* et une *seconde la Vie locative et les Systèmes Informatiques*) ont été mises en place.

Concernant les Affaires Juridiques, 33 % des questions posées par les Services Territoriaux ont concerné l'application du Règlement d'Attribution et d'Occupation des Logements (RAOL).

3 contentieux ont été réglés en 2024.

3 nouveaux délégués territoriaux ont pris leurs fonctions en 2024 (*Corse, Montpellier et Méditerranée*).

12 instances se sont tenues (*dont 3 CA + 3 Commissions Préparatoires, 1 GT Règlement Intérieur, 1 GT PIC 2025-2027*).

Les remarques de Solidaires Douanes

- SOLIDAIRES Douanes a félicité les équipes du SC pour le gros travail que représente ce RA 2024 et leur constante adaptation aux nouveaux dossiers qui ne cessent de se présenter à eux.
- Nous tenons cependant à ce que les données chiffrées restent bien présentes car elles permettent de faire un suivi d'année en année et de mettre en exergue certaines thématiques (*composition du parc de logements, données RH - cf. les difficultés de recruter de responsables de cités à certains endroits qui si elles peuvent s'expliquer par des évolutions sociétales ont aussi leur source dans le refus de certains délégués territoriaux de réévaluer le quota d'heures affectés aux responsables de cités en cas de travaux*).
- Ce RA permet de confirmer que le réseau domanial se réduit, en témoigne la diminution de près de 80 logements au cours des 4 dernières années. Les lieux jugés peu pertinents pour y détenir une cité le seront-ils toujours dans le futur ?
- SOLIDAIRES Douanes renouvelle ses vœux de voir le montant de la subvention DGDDI augmentée car pour rappel, les besoins de travaux estimés lors du recensement de la future PIC 2025-2028 se montaient à près de 35M€ !

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

C – Compte financier 2024

En 2024 se sont tenues 1 réunion consacrée au budget initial et 2 dédiées au budget rectificatif. Le second budget rectificatif a vu une consommation de 86,2 % des crédits. 59,8 % des crédits d'investissement ont été consommés sur les opérations immobilières de la PIC 2022-2024.

Concernant les autorisations, 84,8 % ont été consommés par rapport au BR 2.

Les recettes de l'EPA se montent à 13,76M€, en hausse de 3,3 % par rapport à celles budgétées. Cela s'explique, pour les ressources propres, par la hausse des loyers de 3,5 % en métropole, 2,5 % en Corse et 2 % dans les DOM. Les autres ressources ont cru de 46,2 % (*en partie grâce aux retours de CAS provenant de la vente des cités de Batzenheim et de Modane*).

Le solde budgétaire est positif à 1,2M€ et la trésorerie de l'EPA se monte à 11,746M€ au 31/12/2024 (*plus ou moins le montant de 2023*). À relativiser par rapport aux Restes à Payer qui se montent à 5,9M€ (*contre 5M€ en 2023*).

... / ...

M. Vaqueta (*Flash Compta*) a rappelé qu'il n'y aura pas de levée de la réserve concernant la valorisation des surfaces occupés par les cités ; l'EPA ne pouvant trouver tous les justificatifs.
Les comptes seront certifiés réguliers et sincères par le commissaire aux comptes.

Les remarques de Solidaires Douanes

- SOLIDAIRES Douanes note un rattrapage dans l'exécution des AE : +59 % par rapport aux faibles taux de 2023 , afin de finaliser l'exécution de la dernière tranche de la PIC 2022-2024...
- Le gel des crédits jusque mi-février va entraîner des retards pour la PI 2025. Il va donc falloir produire un gros effort pour lancer la nouvelle PIC. Comment faire par rapport aux CP ?

Vote pour : SOLIDAIRES Douanes – abstention : CGT, UNSA – contre : CFDT/CFTC, USD/FO.

D – Compte financier 2024

Le résultat de résultats 2024 (1 709 691,67€) a été affecté au compte financier 110 (ce qui fait un total de 35 443 124,44M€).

Vote pour unanime.

E – Contrôle interne comptable et de la cartographie des risques

Le DR adjoint, M. MAR, a présenté le dispositif de contrôle interne comptable.

Ce dispositif vise la qualité des comptes ainsi que la soutenabilité des projets. 5 objectifs sont poursuivis :

- la réalisation et optimalisation des opérations,
- la protection des actifs et de ressources financières,
- la fiabilité des informations comptables et financières,
- la conformité aux lois et règlements,
- la qualité des prestations.

Cela englobe les acteurs internes (ST, SC et CA) et externes (*Contrôle Budgétaire et commissaires aux comptes*). Les contrôles de 1er niveau relèvent des ST, ceux de 2ème niveau du SC et de la TGD. 2 ST ont été audités en 2024 (*Metz et Guadeloupe*).

10 risques ont été identifiés au final : 8 ont été résolus et les 2 restants le sont à 75 %.

II- Points donnant lieu à information

A – Les services votés

La LFP 2025 n'étant pas votée, une loi a été passée le 20/11/2024 qui ne permet aux ministères de fonctionner que par rapport aux besoins strictement nécessaires. Une ordonnance du 31/12/2024 autorise uniquement la continuité de service et ne permet par exemple aucun nouveaux travaux.

Le CBCM et la direction du Budget ont confirmé que du fait de la subvention DGDDI, l'EPA tombait sous le coup de l'ordonnance. La LFP 2025 a finalement été votée le 15/02 mettant fin aux services votés (*entre temps une liste des travaux urgents avait été faite et envoyée à la DG puis au CBCM*). Tout a été débloqué le 17/02 mais les retards se sont accumulés dont les rénovations de logements pour les collègues arrivant dans les services au 01/03.

B – Bilan du FACVA AU 31/12/2024

La méthode d'utilisation des fonds du Fond d'Amélioration des Conditions de Vie des Agents - FACVA (*issu de l'accord d'avril 2022 signé suite à un conflit social qui s'est traduit par la perte de missions douanières*) prévoit que le recensement se fait en local et est validé par le délégué territorial.

... / ...

Une réunion à la DG, avec les OS signataires, valide les projets. Tout projet validé est réalisé, même si des retards peuvent se produire. Des projets ont pu être annulés et remplacés par d'autres.

La répartition des fonds du FACVA s'est faite de manière à ce qu'un maximum de cités bénéficient de financements.

Il s'agit d'améliorer au sens large les conditions de vie des locataires : espaces extérieurs, téléphonie, parties communes internes, éclairage solaire, moustiquaires....

109 projets sont réalisés ou en cours dans le cadre du FACVA pour un total d'1,5M€ (43 sont prévus pour 2025). Au 31/12/2025 la totalité de l'enveloppe aura été utilisée.

Certains projets ont connu des retards car tous les Services Territoriaux ne travaillent pas au même rythme.

C – Les conventions de réservation des logements

Il y a actuellement 69 conventions de réservations de logements dont 54 en Île-de-France. 91 % sont en droit de suite et 9 % en droit unique.

Conséquences de la loi Elan, se pose désormais le problème de la gestion des flux entrants et sortants avec les bailleurs sociaux.

2 conventions arrivent à échéance en 2025 (*St Julien-en-Genevois et Limeil-Brévannes*). Le SC attend encore le retour de la CTM d'AuRA ; la CTM d'Île-de-France ayant acté le principe de rester à Limeil-Brévannes.

Comme indiqué déjà en Commission Préparatoire le 20/02, les recherches sur les zones en tension (*IdF, arc Léman, Lyon, zone basque, Bordeaux...*) se poursuivent de même que les remontées des Services Territoriaux. Le monde des bailleurs sociaux connaît aussi des problèmes au niveau de la construction et ce qu'il leur reste ne nous intéresse pas nécessairement.

110 propositions émanant de 36 bailleurs sont arrivées au SC pour la métropole comme pour les DOM avec des livraisons s'étalant de 2026 à 2028. Sur ce total, une partie sera écartée car ne répondant pas aux besoins/urgences de logements.

En Île-de-France, 14 pistes en droit unique existent mais 4 semblent peu précises.

Lors de la Commission Préparatoire, il a été évoqué la possibilité de conclure des « partenariats souples » pourraient être conclus avec des bailleurs avec lesquels le SC travaillent en confiance.

Les remarques de Solidaires Douanes

- SOLIDAIRES Douanes a indiqué que par rapport à la loi Elan, il serait extrêmement souhaitable que le DG, absent de la réunion, obtienne une clarification sur le statut des douaniers par rapport à la loi Elan : bénéficient-ils ou non de la qualification « Force de Sécurité Intérieure » ?, ce qui constituerait une exception et permettrait à l'établissement de continuer à réserver auprès des bailleurs sociaux, des appartements en stock.
- SOLIDAIRES Douanes est également revenu sur l'état d'avancement des recherches de nouvelles conventions de réservations car des remontées de terrain font poindre des inquiétudes sur le futur nombre de logements à terme disponible en Île-de-France. En province la problématique paraît moins prégnante car le taux de rotation est plus lent qu'à Paris et les dates de fin des réservations sont plus échelonnées.
- Concernant la cité de Limeil-Brévannes, il faut selon nous trouver un juste milieu entre le nombre de logements réservés et leur taux d'occupation (*41 sont occupés en ce moment sur 80*). Il faut pouvoir proposer des logements vides à de futurs locataires sans quoi il n'y aura aucun gain en terme d'offre de logements.

D – Tableau de bord des impayés

Au 31/01/2024 il y avait 70 000€ d'impayés contre 72 000€ au 31/01/2025. En un an le nombre de débiteurs est passé de 42 à 54 dont 44 pour l'année écoulée.

... / ...

E – Tableau de bord des ANV

Les sommes Admises en Non Valeur (ANV) peuvent être recouvrées si le débiteur dispose à nouveau de liquidités. 10 dossiers (ANV prononcées de 2020 à 2024) sont actuellement suivis pour un montant total de 127 496,74€.

4 123,77€ ont déjà été récupérés par la TGD.

F – Questions diverses

1/ travaux de St Georges de l'Oyapock : les travaux avancent et devraient être livrés dans les délais (automne 2025).

2/ travaux de la cité de Port Saint-Louis : la société responsable des travaux ayant fait faillite sans que ceux-ci n'aient été achevés (*appartements et extérieurs*), la recherche pour en trouver une nouvelle vont commencer.

3/ construction au Marin : le maire ne souhaite pas signer le permis de construire car la partie seniors du projet ne lui convient pas. Or la viabilité du projet repose sur cet aspect là pour la SIMAR, responsable du projet sur place. L'idée d'implanter des logements demeure mais sans doute va-t-il falloir trouver une autre solution.

En cas de difficulté, l'ALPAF pourrait aider à trouver des logements sur place.

4/ Service Territorial d'Île-de-France et Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) : celui-ci n'ayant pas d'AMO, le SC souhaite leur trouver un appui pour le suivi des travaux. 2 prestataires ont répondu (4 000€ pour des prestations au coup par coup et entre 20 et 25 000€ pour une aide au long court).

Le SIEP BIMO (AMO du Ministère) a été sollicité lui aussi : il peut offrir des conseils (*administratifs, juridiques...*) mais aussi une assistance à la réalisation des travaux mais sous la supervision du ST

La CTM s'est prononcée en faveur du SIEP BIMO.

*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.*

Monsieur le président du Conseil d'Administration,

Depuis plusieurs années déjà, l'examen du rapport annuel d'activité de l'Établissement met en lumière l'importance des missions de la Masse ainsi que la diversité et la complexité des chantiers à mener. L'ambition est grande : valoriser le parc domanial, prospecter pour offrir des solutions de logement aux douaniers là où il y en a besoin, assurer le suivi des travaux et se conformer aux évolutions réglementaires.

Cette ambition s'appuie sur les agents de l'EPA dont l'engagement et le professionnalisme sont reconnus par les acteurs institutionnels et les organes de contrôle. SOLIDAIRES Douanes souhaiterait que cette reconnaissance se traduise par un calibrage à la hausse des effectifs, adapté à la densification de la charge de travail et par une valorisation des fonctions exercées pour l'EPA tant au niveau des mobilités professionnelles que par la mise en place d'un dispositif indemnitaire spécifique.

L'ambition est là, les résultats aussi :

- l'Institution joue pleinement son rôle d'accompagnement des agents en matière de logement lors des mobilités. Ainsi en témoigne le récent chantier de création/rénovation de 42 chambres meublées dans le cadre des renforts mobilisés lors des JO 2024. Le satisfaisant taux d'occupation de 86 % constitue un marqueur de l'attractivité des résidences douanières.

- l'EPA a répondu avec sérieux et constance aux attendus ministériels de 2016 et 2020 : démarche de certification des comptes et contrôle interne, réduction drastique des impayés, programmation immobilière pluriannuelle, politique locative rénovée.

- les obligations en matière de rénovation énergétique des bâtiments domaniaux qui s'imposent aux opérateurs de l'État et la nécessité de rénovation qui pèse sur un parc vieillissant exigent un investissement très conséquent.

Nous sommes évidemment inquiets des effets de la crise économique mondiale sur la soutenabilité de notre programmation immobilière. Les coûts d'entretien et d'investissement explosent nous contraignant à une priorisation des travaux.

Le budget est insuffisant pour répondre aux besoins. On ne peut se satisfaire de recettes ponctuelles et partielles issues de la vente de nos cités.

Pour répondre à des exigences sur l'entretien du bâti de plus en plus fortes, SOLIDAIRES revendique, comme nous l'avons déjà évoqué lors des CA de novembre 2023 et mars 2024, un doublement pérenne de la subvention de la DGDDI pour qu'elle soit portée à minima à un million d'euros par an.

Enfin nous portons un point d'attention particulière sur l'évolution à la baisse du volume de logements disponibles que ce soit en domanial sur un rétrécissement significatif du périmètre suite à la vente de cités ou en locatif.

Sur ce vecteur, l'EPA se heurte aux effets délétères de la Loi Elan sur les dispositifs de conventionnement avec les bailleurs sociaux et peine à diversifier son offre locative en IDF et dans les régions sous tension immobilière, malgré un engagement dynamique et suivi des services.

La délégation Solidaires Douanes
Paris 11 mars 2025