

Avant-propos

Ce Conseil d'Administration était présidé par Mme CECCONI (*vice-présidente du CA et sous-directrice FIN*) et M. MAR (*directeur par intérim de l'EPA Masse*).

Les rédacteurs de divers bureaux du Service Central (SC) assistaient également aux débats.

M.M RICHARD (*DI Hauts-de-France*) et MUCIGA (*DR Bayonne*) assistaient à la séance. Les 2 personnes qualifiées qui siègent au CA étaient également présentes : Mme LARMAND-CANITROT et M. VERROYE (*président de l'ALPAF*)

Étaient également présents la Trésorière Générale des Douanes (TGD), Mme MORELLE ainsi qu'un des agents de l'Agence Centrale Comptable (ACC), des représentants du commissaire aux comptes (*Flash Compta*) et du Contrôle budgétaire (CBCM).

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

SOLIDAIRES Douanes a lu une déclaration liminaire en ouverture de séance.

Dans cette liminaire, nous sommes revenus sur le travail effectué par l'ancienne directrice, Mme AMBACH et le bon fonctionnement de l'instance tout en rappelant la qualité du travail des équipes du SC et des Services Territoriaux (ST). Ce travail devrait leur valoir l'octroi d'une NBI.

Nous avons demandé à ce que la DGDDI double de manière pérenne le montant de subvention et que le SC continue à assurer suivi régulier de l'exécution des opérations immobilières par les mandataires.

I- Points soumis à délibération

1/ PV du 10/10/2025 : aucune remarque sur ce PV. **Vote unanime pour.**

2/ PV du 24/11/2025 : aucune remarque sur ce PV. **Vote unanime pour.**

3/ Examen du compte financier et pré-rapport du commissaire aux comptes

Le Budget Initial a été complété par 2 Budgets Rectificatifs - BR - (*en octobre avec le versement de la subvention exceptionnelle de la DGDDI et le second, classique, en novembre*).

Au niveau des dépenses :

- taux de consommation 2025 des Autorisations d'Engagement - AE - (89,6 % soit 14,6 M€) et des Crédits de Paiement - CP - (88,4 % soit 14,2 M€).

C'est la concrétisation des travaux budgétés par les Programmes Immobilières - PI - antérieures. Des dépenses imprévues provenant de PI antérieures ont dû être assumées.

Concernant les recettes :

- les recettes propres se montent à 12,3 M€ (*en hausse de 4,2 %*).
 - le solde budgétaire est de 804 447 €.
 - le fonds de roulement est positif en 2025 : 408 384€ (*grâce au CAS : 65 963€ et à la subvention exceptionnelle de la DGDDI d'un montant de plus de 1,3 M€*). Au 31/12/2025 il est de 11 M€.
 - la trésorerie de l'EPA est de 12,6 M€ en 2025 (*contre 11,7 M€ en 2024*) mais les restes à payer s'élèvent à 6,1 M€
- / ...

Les subventions reçues par l'EPA :

- la subvention annuelle : 500 000€.
- la subvention exceptionnelle de la DGDDI reçue en octobre 2025 d'un montant de 1,3 M€.
- la subvention du FACVA de 500 000€.
- la subvention FACVA pour le SC de 11 500€.

M. Vaqueta (*commissaire aux comptes chez Flash Compta*) n'a pas pu intervenir pendant la séance mais lors de la Commission Préparatoire, il avait tenu les propos suivants : les comptes sont sincères et réguliers et il se félicite du travail effectué en collaboration avec le SC.

Il n'y aura pas de levée de la réserve concernant la valorisation des surfaces occupées par les cités ; l'EPA ne pouvant trouver tous les justificatifs. Une seconde réserve, plus mineure, concerne la cité de Calais Nouvelle-France. Les amortissements d'un tel bien se faisant normalement sur 50 ans, la convention de 15 ans signée par l'EPA avec la Direction Immobilière de l'État - DIE – lui pose un souci. Ce point devrait être porté à la connaissance de la DIE.

Les remarques de Solidaires Douanes

- SOLIDAIRES Douanes se félicite de la bonne exécution de ce budget tout en rappelant aussi l'importance de la hausse des recettes dont la subvention exceptionnelle dans ce très bon résultat. La DGDDI devrait s'interroger sur la nécessité de pérenniser une subvention à 1M€ ou plus afin d'accélérer la mise à niveau du parc domanial.

Vote unanime pour.

4/ **Le compte de résultat 2025** est inclus dans le budget 2026 (**vote unanime pour**).

5/ Présentation du contrôle interne budgétaire et comptable ainsi que la cartographie des risques

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

- la réalisation et optimisation 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 (*CBCM, commissaires aux comptes, SAFI*). Les contrôles de 1^{er} niveau relèvent des ST, ceux de 2^{ème} niveau du SC et de la TGD. 2 ST devaient ont été audités en 2025 (*Île-de-France et Guyane*) mais un changement dans les équipes en Guyane a conduit à reporter celui-ci.

Les remarques de Solidaires Douanes

- C'est la seconde année de mise en œuvre de « plan d'actions » et d'intégration de « risques métiers ». Solidaires Douanes souligne la qualité du document et du cadre de référence. 5 ans après la mise en œuvre du contrôle interne (2019), il y a une bonne maîtrise de l'outil et une évolution de la cartographie des risques plus fine autour des problématiques métiers de l'EPA.
- Nous soulignons la nécessité de mettre la focale sur le process de contrôle interne des OP de régularisations des charges locatives.

Vote unanime pour.

6/ Approbation d'études préalables pour des travaux à la cité d'Anglet

Afin d'augmenter l'offre locative, le SC travaille sur 3 axes :

... / ...

- accroître la réfection des logements actuellement retirés du parc car inhabitables en l'état.
- mettre en place des solutions de financement pour construire des logements neufs.
- optimiser le foncier déjà existant pour y construire de nouveaux logements.

C'est cette dernière solution qui est mise en œuvre à Anglet. Dans une zone de forte tension immobilière, l'EPA pourrait, sous réserve de validation des études préliminaires (*sols...*) et hors PIC, financer, sur fonds propres, la construction de 10 nouveaux logements avec des places de parking sur l'emprise où se situe la cité.

Le SC va étudier la question du nombre de places de parking et des bornes électriques de recharge. La typologie des appartements va être conçue de manière à compléter celle de la cité déjà existante (T2 ou T3).

Vote unanime pour.

7/ Approbation du renouvellement de la convention de réservation de logements à Limeil-Brevannes

Une convention avait été signée avec la SNI en 2005 pour 90 logements pour 15 ans et qui avait été prolongée de 5 ans. 9 logements ont été préemptés par la mairie.

Dans le cadre du renouvellement de la convention avec 1001 Vies Habitat, les élus de la CTM d'Île-de-France et le ST estimaient les besoins à 35 logements familiaux et 2 chambres meublées.

Finalement le bailleur a maintenu le nombre à 81 logements sans aucune contrepartie financière (*point à surveiller quand même*). Le système d'intermédiation n'est pas remis en cause par le bailleur qui laissera le système s'éteindre au fur et à mesure du départ des locataires concernés.

Bien que proche du RER A et de l'annexe de la DI, il semblerait que la cité souffre du comportement irrespectueux de certains locataires, non douaniers, qui remettent en cause le « vivre ensemble ». Pourraient aussi s'ajouter des difficultés pour se garer. Sans oublier la très forte hausse des loyers subie par les locataires il y a quelques années.

Il faudra désormais que le taux de remplissage de la cité augmente. Administration et syndicats devront y travailler de concert.

Vote unanime pour.

Les remarques de Solidaires Douanes

- Solidaires se félicite d'une dynamique soutenue et efficace en matière d'augmentation des offres de logements comme en témoigne en 2025 le retour dans le patrimoine de l'EPA de la cité de Calais Nouvelle France et en 2026 du renouvellement de la convention de réservation de la cité de Limeil Brevannes sur un volume de 81 logements ou le projet voté de constructions de 10 logements à Anglet.

II- Points d'information

1/ Impact de la situation budgétaire nationale sur la gestion de la Masse des douanes (services votés)

En raisons de l'absence de Loi de Finances initiale 2026, une loi spéciale mettant en œuvre les services votés a été mise en œuvre comme en 2025. Seules les dépenses nécessaires à la continuité essentielle des missions de l'EPA pouvaient être engagées (*sécurité des biens et des personnes par exemple*) ou si les projets avaient déjà été engagés antérieurement au vote de la loi spéciale.

Le vote de la Loi de Finances Initiale 2026 en février a mis fin aux services votés.

2/ Campagne de régularisation des charges 2026 (année 2024)

Si les dépenses liées à l'énergie baissent légèrement (- 4,75 %), celles liées à l'eau continuent d'augmenter (+ 9,27 %) comme celles ayant trait à l'entretien (+ 14,32 %).

On observe une hétérogénéité des situations selon les ST, selon les cités (*certaines cités connaissant, au global, des rappels de charge négatives quand d'autres connaissent des positives*) et au sein mêmes de certaines cités entre les différents occupants.

... / ...

Des tableurs ont été fournis aux ST afin de les aider à calculer au mieux les rappels de charge, opération extrêmement délicate. Les rappels resteront élevés en 2026.

Si des montants s'avèrent trop importants pour certains locataires, ceux-ci doivent immédiatement prendre contact avec l'ACC afin d'arrêter le prélèvement automatique (*sinon la totalité du rappel sera prélevé en une fois*) et solliciter tout de suite un échelonnement.

Les remarques de Solidaires Douanes

- SOLIDAIRES Douanes a fait remarquer au SC que la défiance croissante des locataires provenait de la complexité des rappels et de la difficulté à distinguer ce qui relevait de la consommation individuelle et du collectif (*communs...*).

Le SC a admis qu'il fallait être attentif à cet aspect des choses ; la période des rappels de charge débutant.

3/ Prospections pour la réservation de logements dans les ressorts des CTM d'Île-de-France, de Méditerranée, de Lyon, de Bayonne, de Nantes et de Lille

Les zones de forte tension immobilière (*Île-de-France, de Méditerranée, de Lyon, de Bayonne, de Nantes et de Lille*) sont privilégiées, sans exclure d'autres zones comme la Gironde, Toulouse ou La Réunion, pour rechercher de nouveaux logements à proposer aux agents dans le cadre de programmes neufs.

Suite à démarchage du SC auprès de bailleurs, des propositions ont été faites en région parisienne et dans les environs de Nice.

4/ Point d'actualité relatif à la législation sur la réservation en stock

La gestion en stock consiste à identifier chaque logement pour le rattacher à un réservataire (*EPA Masse, État etc.*) qui l'intègre à son contingent pour le proposer à la location. Avec la gestion par flux, il n'y a plus de lien entre un logement identifié et le contingent d'un réservataire.

Une proposition de loi actuellement débattu au Sénat après un premier vote de l'Assemblée Nationale devrait permettre à la Douane de pouvoir continuer à bénéficier de la gestion en stock comme la Justice, les Transports et les Ministères relevant des Forces de Sécurité Intérieure. Le vote du Sénat sera connue le 30/03.

5/ Renouvellement du mandat d'une personne qualifiée

16 personnes composent le CA de l'EPA Masse dont 2 personnes dites qualifiées du côté de la parité administrative compte-rendu de leurs connaissances ou de leur parcours au sein de l'Établissement.

Le mandat de 4 années de M. FRADET est arrivé à échéance. Il est remplacé par Mme LARMAND-CANITROT (*ancienne DI-A d'Île-de-France*).

6/ Élections Masse 12/2026

Elles se dérouleront du 03 au 10/12/2026 en même temps que les élections professionnelles et sur la même plateforme de vote.

La délimitation des circonscriptions territoriales a déjà été entérinée lors du CA du 24/11/2025. Le futur arrêté des élections Masse est à la signature du DG.

Une élection test va être organisée du 30/03 au 03/04 avec 300 agents pour les scrutins des ST de Normandie, d'Île-de-France ainsi que du CA.

Le futur CSA Masse va reposer sur un corps électoral de 17 agents (*le seul SC*) ; les agents des ST votant pour leur CSAL de rattachement. Ce CSA sera composé de 3 membres ce qui va mécaniquement exclure certains OS de cette instance.

7/ Vente de la caserne de gendarmerie de Port-Saint-Louis-du-Rhône

Cette ancienne caserne de gendarmerie avait été acquise en propre par l'EPA en 2007. L'idée de la transformer en cité n'a jamais eu de suite

... / ...

Le 27/03/2012 le CA a voté sa vente. Par une délibération du 05/06/2024, la vente a été entérinée sous réserve d'un relèvement du prix si les travaux de désamiantage se montaient à moins de 150 000€ et si la surface construite excédait 1918m².

Après un premier échec, un second promoteur serait intéressé par la construction de 30 logements à destination de personnes âgées plus 14 logements locatifs intermédiaires. Les élus locaux seraient favorables à ce projet.

8/ Travaux dans les cités de Ferney-Voltaire et de Cornières

À Ferney-Voltaire, des travaux sur les réseaux ECS et de chauffage ont été réalisés en 2021-2022 mais cela s'est avéré insuffisant. Des dysfonctionnements ont continué à se manifester. Un diagnostic envoyé en janvier 2026 recommande la reprise complète de la production d'ECS, la reprise partielle des réseaux ECS et chauffage et la reprise totale sur le réseau d'eau froide, pour un coût de travaux estimé à 275 000 € HT (*hors PIC*). Le SC a programmé la réalisation de ces travaux après la période de chauffe de l'hiver 2026.

Concernant la cité de Cornières, le diagnostic a révélé qu'il fallait procéder au changement des réseaux ECS et de chauffage actuels qui n'ont bénéficié d'aucun travaux.

Les travaux, d'un coût de 220 000€ HT, non inscrits à la PIC, vont débiter par le réseau ECS en 2026.

Les remarques de Solidaires Douanes

- Solidaires réitère ses alertes à la Direction. Les désordres sur la chaufferie durent depuis trop longtemps. Il apparaît évident que les prestataires (*Engie, installateurs*) n'ont pas rempli leurs obligations contractuelles. Il appartient à l'EPA de leur demander une indemnisation pour les dommages subis par les locataires.

En tout état de cause, il est primordial que les travaux d'ampleur de reprise des réseaux eau/chauffage, votés aujourd'hui soit mis en œuvre de manière efficiente et coordonnée cet été avant la nouvelle période de chauffe hivernale.

- Solidaires se joint à la demande d'une autre OS à la présidente du CA de réduire le montant des charges locatives des locataires de la cité de Ferney Voltaire en compensation des semaines d'hiver sans chauffage et sans eau chaude.

Il n'est pas concevable de demander aux locataires de régler des prestations de chauffage dont ils n'ont pas bénéficié et alors qu'ils ont eu en outre des frais supplémentaires d'électricité (*radiateurs d'appoint*).

Madame CECCONI a pris note de cette revendication des représentants du personnel.

9/ Avancement des travaux à Saint-Georges de l'Oyapock

En 2011 le bureau et la BSE ont été transférés dans de nouveaux locaux. La décision a été prise de transformer ces locaux inoccupés en logements pour les collègues.

Les travaux ont finalement démarré en septembre 2024 sous la supervision du SC et du ST de Guyane. 300 000€ issus du retour de CAS ont été affectés à cette opération et 253 000€ supplémentaires ont permis de financer la sécurisation du site rendue nécessaire par l'abandon du site depuis une dizaine d'années.

La réception des travaux devait être effective à la fin du 1^{er} trimestre 2026. La finalisation des extérieurs prendra encore quelques semaines selon M. MAR. 3 logements, sur les 10 disponibles, ont d'ailleurs été attribués à des collègues en septembre 2025.

10/ Tableaux de bord de suivi des impayés

Si la moyenne des redevances acquittées spontanément en décembre 2025 (97,64 %) est en très légère baisse par rapport à celle de décembre 2024 (98,49 %), cette moyenne reste extrêmement satisfaisante.

Au 31/01/2026 les 10 impayés les plus importants représentent un total de 65 913,12€. Les situations

... / ...

d'impayés sont très majoritairement liées aux difficultés de s'acquitter des sommes notifiées au titre des régularisations des charges locatives.

11/ Diligences faites pour ANV

7 dossiers sont actuellement suivis. 1 des personnes a spontanément repris des versements à l'ACC.
Pour rappel ces ANV n'éteignent pas la dette : en effet elles restent suivies par l'ACC qui dès qu'elle le peut récupère tout ou partie des sommes dues à l'EPA.

III- Question diverse

Quid de la sécurisation de La Joliette pilotée par FIN et qui concerne piétons et véhicules ?

Ce projet effectivement piloté par la sous-direction FIN a pour but de sécuriser l'emprise douanière (*présence de l'antenne ONAF de Marseille dans les locaux*).

*La délégation SOLIDAIRES Douanes était composée de **C. HANSEN** et **R. GOYATTON**. Pour toute demande de renseignement complémentaire, n'hésitez pas à les contacter.*

Déclaration préalable Conseil d'Administration 9 mars 2026

Madame la présidente du Conseil d'Administration,

En premier lieu, suite au départ de Madame Ambach, nous tenons à saluer la qualité de son investissement à la direction de l'établissement depuis 2023 où elle a su impulser dynamisme et volontarisme dans un cadre d'échanges respectueux et approfondis avec les représentants élus au Conseil d'Administration.

Sous sa direction, un certain nombre de chantiers structurants pour l'EPA ont été initiés ou développés : études préalables à des orientations de densification du patrimoine domanial, poursuite des prospections pour la réservation de logements auprès des bailleurs sociaux dans les régions à forte demande immobilière, travaux juridiques en lien avec l'application de la loi ELAN pour les réservations .

Nous savons l'ampleur de l'engagement des équipes du service central et des services territoriaux pour porter ces chantiers au long cours. C'est pourquoi nous réaffirmons notre demande d'une reconnaissance par l'administration sous la forme de l'octroi à ces agents d'une NBI.

Dans la continuité des exercices précédents, l'examen du compte financier 2025 démontre une gestion saine et maîtrisée des ressources de l'établissement. L'EPA Masse dispose d'une trésorerie qui permet de faire face à ses engagements budgétaires et de mener une politique pluriannuelle de rénovation immobilière.

La poursuite d'un investissement de rénovation d'ampleur est absolument nécessaire au regard de la vétusté ou dégradation de certains bâtiments mais aussi des obligations d'optimisation énergétique qui s'imposent aux bailleurs publics.

Le vote d'un budget rectificatif au dernier trimestre 2025 pour intégration au budget initial d'une subvention exceptionnelle de 1.3 millions d'euros afin de faire face à la survenance imprévue de pathologies bâtimentaires démontre que le besoin en investissement est croissant et impérieux.

Alors que les locataires participent à l'accroissement des recettes par une hausse continue des loyers, le montant de la subvention nominale de 500 000 euros versée par l'administration n'a pas évolué depuis plus de 10 ans.

Au regard des besoins et de l'augmentation importante du coût des travaux, Solidarités Douanes revendique au moins le doublement pérenne de la subvention DGDDI à hauteur de 1 M d'euros.

Si l'établissement a démontré sa capacité constante à s'adapter aux aléas économiques, juridiques ou fonctionnels pour remplir sa mission, nous attirons l'attention de la direction sur des points de vigilance comme :

- la nécessité de sécuriser la méthodologie de détermination et de recouvrement des régularisations des charges locatives par un cadre transparent et explicite, en collaboration avec les équipes de l'agence comptable ;
- la pertinence de continuer à assurer un suivi régulier de l'exécution des opérations immobilières par les mandataires.

La délégation Solidaires Douanes
Paris 24 novembre 2025