

DÉLIBÉRATION N° 2025-07

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DES DOUANES
DU 24 NOVEMBRE 2025**

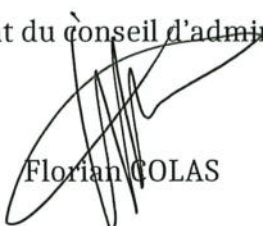
Le conseil d'administration de la Masse des douanes,

Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » ;

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve le procès-verbal du conseil d'administration du 11 mars 2025.

Fait à Montreuil, le 24 novembre 2025

Le président du conseil d'administration,



Florian COLAS

**PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'EPA MASSE DES DOUANES DU 11 MARS 2025**

Sous la présidence de Mme Géraldine CECCONI, sous-directrice des finances et des achats, participent à la réunion :

Pour les représentants de l'administration :

- Julien COUDRAY, chef du bureau Contributions indirectes ;
- Fabrice DEMAISON, chef du bureau Comptabilité et recouvrement ;
- Gwenaëlle HENON, vice-présidente suppléante du conseil d'administration, cheffe du bureau Qualité de vie au travail et action sociale (RH4) ;
- Claude LE COZ, directeur interrégional des douanes en Bretagne – Pays de la Loire ;
- Philippe MARNAT, directeur interrégional des douanes du Grand-Est (arrivée différée, à partir du vote de la délibération 2025-02).

Pour les représentants du personnel :

- **CFDT-CFTC :**
 - Marguerite BOUILLARD (titulaire) ;
 - Gaëlle ROLLAND (titulaire - en visioconférence) ;
- **SNAD-CGT :**
 - Abdelkader DAHAMNI (titulaire) ;
 - Frédéric BEYAERT (suppléant) ;
- **USD-FO :**
 - Laurent-Théo JOLY (titulaire) ;
 - Magali VIEL (titulaire - en visioconférence) ;
- **SOLIDAIRES :**
 - Cécile HANSEN (titulaire - en visioconférence).
- **UNSA-CGC :**
 - Nicolas ANGHEL (titulaire) ;
- **En qualité d'experts :**
 - Pour la CFDT-CFTC : François FERNANDEZ ;
 - Pour l'USD-FO : Nadine BEZIADE (en visioconférence) ;
 - Pour SOLIDAIRES : Renaud GOYATTON ;
 - Pour l'UNSA-CGC : Romain DESPOUY ;
 - Pour l'UNSA-CGC : Serge DETRIEUX (en visioconférence).

Pour les personnalités qualifiées

- Marc FRADET, administrateur général honoraire des douanes - en visioconférence ;
- Vincent VERROYE, attaché d'administration hors classe, directeur général des services de l'ASFL.

Pour l'établissement public administratif (EPA) de la Masse des douanes :

- **Pour le service central :**
 - Sandrine AMBACH, administratrice des douanes, directrice de l'établissement ;

- Frédéric MAR, inspecteur principal de 2^{ème} classe, adjoint à la directrice ;
- Aomar BOUZIDI, inspecteur, rédacteur marchés publics et opérations de travaux ;
- Julie GRASSEN-BARBE, inspectrice, rédactrice marchés publics et opérations de travaux- en visioconférence ;
- Romain LANCLU, inspecteur, rédacteur budget ;
- Pascale BRIZIO, inspectrice régionale de 1^{ère} classe, rédactrice gestion locative ;
- Valérie VUGHT, inspectrice, rédactrice immobilisations ;
- Louise DUVAL, inspectrice, rédactrice au service central ;
- Océane LANG, contractuelle, rédactrice au service central ;
- Adrien LEVRAT, contractuel, responsable de la cellule affaires générales et juridiques ;
- Estelle CHARDON, contractuelle, rédactrice gestionnaire d'application.

• Pour l'agence comptable :

- Nadine MORELLE, administratrice supérieure des douanes, agente comptable de l'établissement ;
- Patrick MARIN, inspecteur principal de 1^{ère} classe, chef de l'agence comptable de l'établissement.

Pour le contrôle budgétaire et comptable :

- Séverine GALIANA, service comptable.

Pour le commissaire aux comptes :

- Mickaël VAQUETA, Flash Compta (en visioconférence).

ORDRE DU JOUR

I / POINTS DONNANT LIEU À DÉLIBÉRATION

- Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 10 décembre 2024 (délibération n° 2025-01)
- Arrêt du compte financier 2024 et rapport du commissaire aux comptes (délibération n° 2025-02)
- Affectation du résultat 2024 (délibération n° 2025-03)
- Approbation des documents présentés en contrôle interne budgétaire et comptable de l'établissement (délibération n° 2025-04)
- Approbation du rapport annuel d'activité de l'année 2024 (délibération n° 2025-05)

II / POINTS D'INFORMATION

- Impact de la situation budgétaire nationale sur la gestion de la Masse des douanes (services votés)
- Bilan d'étape du fonds d'amélioration des conditions de vie des locataires au 31 décembre 2024
- Point d'actualité relatif aux réservations de logements
- Tableau de bord de suivi des impayés
- Tableau de bord de suivi des diligences accomplies pour les admissions en non-valeur
- Questions diverses

Mme CECCONI, vice-présidente assurant les fonctions de présidente du conseil d'administration de

l'établissement, ouvre la séance à 9 heures 30.

Le quorum étant atteint, le conseil d'administration peut valablement délibérer.

M. ANGHEL (UNSA-CGC) est désigné secrétaire adjoint de séance.

Avant d'aborder les points inscrits à l'ordre du jour, la Présidente demande aux représentants du personnel s'ils souhaitent faire une déclaration préalable.

Mme BOUILLARD (CFDT-FTC) ne fait pas de déclaration au nom de la CFDT : elle s'en tient aux propos qu'elle a tenus lors de la commission préparatoire.

M. DAHAMNI (SNAD-CGT) donne lecture, au nom de la CGT, de la déclaration suivante :

« Madame la Présidente,

Les années s'écoulent et les tensions géopolitiques s'amplifient, faisant planer le spectre d'une guerre mondiale. Le dernier discours du Président de la République n'est pas de nature à rassurer les Français. Il faut armer la France, et pour cela le couperet de la dette n'existe plus. C'est magique. Alors que lorsqu'il s'agit d'investir dans le service public ou de garantir le départ à la retraite à 60 ans pour nos concitoyens, là ce n'est pas possible, on nous oppose la rigueur budgétaire.

La CGT rappelle que la culture de la paix fait partie des valeurs fondatrices de notre organisation syndicale. Une paix durable est une condition préalable à l'exercice de tous les droits et devoirs de l'être humain. La guerre sert surtout le capitalisme et sa soif d'enrichissement : enrichissement avec la production d'armes et l'exploitation des terres rares par exemple.

La Masse des douanes n'échappe pas à ces tensions géopolitiques. Nous l'avons constaté depuis le début du conflit en Ukraine, qui a fait flamber le cours des matières premières, alourdissant ainsi les factures des travaux prévus dans la programmation immobilière. Les régularisations de charges des locataires ont aussi subi ces répercussions. La CGT réitère ici sa demande de prise en charge bienveillante des situations de certains locataires qui doivent faire face à de très fortes augmentations et qui parfois ont des situations sociales ou familiales compliquées. La Masse des douanes se doit plus que jamais de jouer son rôle social.

La CGT est aussi inquiète des perspectives de développement de notre œuvre sociale de logement douanier. En effet, au niveau du budget nous ne voyons toujours pas de hausse de la subvention ministérielle, demande répétée de longue date de notre organisation syndicale. Mais vu le contexte international, on nous répondra certainement qu'il y a de l'argent pour des tanks et des fusils, mais pas pour le logement.

Outre le budget, c'est aussi la perspective de projection dans certaines régions d'où vient la tension dans les demandes qui nous inquiète comme le Sud-Ouest ou la région parisienne. En effet, les modalités de réservation imposées par la loi ELAN ne sont pas en adéquation avec le fonctionnement de la Masse des douanes, et l'extinction de certaines réservations historiques comme celle de Tremblay 2 ont fait diminuer sensiblement l'offre de logements en région parisienne, et plus particulièrement autour de Roissy, qui est pourtant un gros pourvoyeur d'effectifs douaniers. En témoigne l'arrivée récente de 57 contrôleurs. Les perspectives de réservations de ce côté restent floues ; ce n'est pas de nature à rassurer les collègues. Il serait peut-être temps de se lancer dans l'acquisition ou dans la construction d'une cité d'habitat dans le Nord-Est parisien. Vous envisagez un bail emphytéotique avec l'ALPAF qui pourrait être un partenaire privilégié. Il est temps d'investir. Les douaniers ont de l'avenir. Des notions de droit de vente foncières n'ont jamais été aussi à la mode ».

M. Laurent-Théo JOLY (USD-FO) donne lecture, au nom de l'USD-FO, de la déclaration suivante :

« Madame la Présidente,

L'USD-FO tient à saluer plusieurs éléments essentiels.

Merci au Service Central, pour la qualité des documents budgétaires et la gestion rigoureuse menée en bon père de famille. Dans un contexte budgétaire contraint, nous reconnaissons le sérieux et l'engagement des équipes, qui assurent un travail indispensable malgré des moyens limités.

Merci, Madame la Directrice, pour votre intervention personnelle sur les ASA 15 et la durée prévisible des réunions. Grâce à vous, le dialogue social a retrouvé une sérénité bienvenue, et nous tenions à le souligner sincèrement.

Merci enfin pour votre déplacement sur le terrain et votre appréhension de la situation. Cette démarche montre une volonté d'écoute et une reconnaissance des réalités du terrain, et nous espérons que cette prise de conscience se traduira en décisions concrètes.

Nous remercions aussi l'Agence Comptable pour la mise en place de l'étalement des charges. Cette mesure a permis d'apaiser certaines tensions, mais quid des régularisations à venir et de leur lisibilité ? Nous avons besoin d'une transparence totale et d'une anticipation sur ces sujets.

Néanmoins, malgré ces avancées, nous sommes à un tournant.

Soyons clairs : le Service Central tient la barre autant qu'il le peut, avec des équipes compétentes et engagées. Mais aujourd'hui, il est débordé.

- Les obligations réglementaires explosent.
- Les exigences de suivi et de contrôle s'alourdissent.
- Les attentes des locataires, légitimes, ne cessent de croître.

Et pourtant... les effectifs, eux, n'ont pas suivi !

Nous parlons ici de collègues à bout de souffle, qui jonglent entre dossiers en retard, pression constante et manque de soutien. Jusqu'où allons-nous les pousser avant qu'ils ne craquent ?

Là est le vrai problème :

- un sous-effectif devenu chronique, qui freine l'exécution budgétaire et la gestion du parc immobilier ;
- un manque de transmission des compétences, qui engendre des pertes de savoir-faire et des lenteurs administratives ;
- une surcharge de travail permanente qui pousse les agents à bout et empêche tout suivi rigoureux des dossiers.

À ce stade, ce n'est plus une simple difficulté, c'est une impasse. Ajoutons à cela un modèle budgétaire qui ne tient plus. Il est profondément dommageable que l'EPA Masse dépende principalement de la vente des cités et de la hausse des loyers pour financer ses dépenses.

- Vendre du patrimoine ou augmenter la charge des locataires n'est pas une politique viable à long terme.
- Les agents et les locataires ne peuvent pas être la seule variable d'ajustement budgétaire.

L'EPA Masse doit être dotée d'un budget propre, stable et indépendant, et ne pas survivre uniquement grâce à la subvention de la DGDDI ou à la liquidation progressive de son patrimoine. Les moyens humains doivent être renforcés immédiatement, sans quoi la Masse des Douanes continuera à s'enfoncer dans une crise structurelle. Il faut agir, et il faut agir maintenant !

POUR LE BUDGET, NOUS DECLARONS UN VOTE CONTRE, POUR UN SIGNAL CLAIR !

Notre vote n'est pas un désaveu du Service Central, qui fait tout ce qu'il peut. Notre vote est un cri d'alerte face à un manque criant de moyens et un financement pérenne incertain.

- Des agents qui gèrent des missions impossibles avec des effectifs insuffisants.
- Des postes en tension permanente, où chaque départ fragilise un peu plus le service.
- Une charge de travail exponentielle, avec des équipes qui n'ont plus de marge de manœuvre.
- Un financement bâti sur du sable, reposant principalement sur la hausse des loyers et la vente du patrimoine.

Et dans le même temps, on annonce aux locataires une hausse de 3,3 % des loyers, alors même que les services ne suivent plus. Comment expliquer cette contradiction ? Comment justifier auprès des agents que tout augmente sauf les moyens pour faire fonctionner ce service ?

Nous ne pouvons pas leur dire « vous payez plus, mais nous n'avons pas les ressources pour améliorer votre quotidien ». À cela s'ajoute une gestion des charges locatives qui doit évoluer. En effet, la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, qui régit les rapports entre bailleurs et locataires en France, dite loi Mermaz, dispose notamment à son article 23 que le bailleur doit fournir un décompte des charges et les justifications correspondantes au moins une fois par an. Cette loi n'impose aucun mode d'envoi particulier (courrier papier ou électronique).

Aussi, l'USD-FO réclame une accélération par les ST de la dématérialisation des factures et des documents de régularisation, pour que les agents puissent avoir accès facilement, en cas de litige, et en toute transparence aux sommes qui leur sont réclamées. Nous ne pouvons pas continuer avec des procédures lourdes et inadaptées à la réalité actuelle, alors que les outils numériques existent et permettent de simplifier ces démarches.

C'est pourquoi l'USD-FO votera CONTRE ce budget. Parce que continuer ainsi, c'est condamner nos collègues à l'épuisement et nos locataires à l'incompréhension.

Nous ne pouvons pas parler de la Masse sans évoquer l'état des cités et des travaux en cours.

Port-Saint-Louis du Rhône ? Un chantier à l'arrêt, 1,8 million d'euros investis, un seul locataire et une cité fantôme. Vous en avez bien pris conscience, Madame la Directrice, et c'est un premier pas.

La Joliette ? 26 logements inlouables.

Calais – Nouvelle France ? Une cité où les travaux et la gestion souffrent du même mal chronique : un manque criant d'effectifs pour un prochain suivi optimal et efficient...quid ?

Des cités qui se dégradent, des travaux qui traînent, et des agents et locataires qui subissent.

Pourquoi ? Toujours la même cause : pas ou peu d'effectifs engendrant un suivi parfois défaillant.

En effet, sans équipes pour piloter ces dossiers, on constate que les chantiers stagnent, les travaux dérivent, les malfaçons s'accumulent. Et le pire dans tout cela ? Ce n'est pas un accident, c'est un schéma qui se répète.

- Sans moyens humains, il n'y a pas de suivi ;
- Sans suivi, il n'y a pas de planification.
- Sans planification, les problèmes s'accumulent et les agents paient la note.

Nous ne pouvons pas nous permettre de laisser se détériorer un patrimoine essentiel au logement des agents. Aussi, l'USD-FO demande :

- Un état des lieux précis et public des cités en difficulté.
- Un calendrier clair sur les travaux en attente.
- Des moyens humains à la hauteur des besoins.

RÉTABLIR L'ATTRACTIVITÉ DES MÉTIERS DE LA MASSE : DES MOYENS ET UNE RECONNAISSANCE

Ces métiers sont techniques, exigeants et mal valorisés. Résultat : on peine à recruter, on peine à garder nos agents, et la charge repose toujours sur les mêmes épaules. Nous devons rendre ces fonctions visibles, reconnues, et attractives

C'est pourquoi, l'USD-FO exige :

- la réécriture de l'article 48 du RAOL avec l'introduction d'un amendement autorisant clairement les ST, les OS et les locataires à pouvoir échanger par voie dématérialisée en cas de litige sur la régularisation des charges et donc l'accès à leurs factures ;
- la création d'une prime ou majoration ACF spécifique aux agents des services EPA/ST Masse ;
- une revalorisation immédiate des Responsables de Cité, véritables chevilles ouvrières du

quotidien des locataires.

Il faut rendre ces postes attractifs pour garantir un service fiable et durable.

NOTRE MESSAGE EST CLAIR : IL FAUT DES ACTES, PAS DES PROMESSES !

- On ne peut plus gérer un parc immobilier national avec des effectifs réduits au strict minimum.
- On ne peut plus traiter les agents des ST et du SC comme des variables d'ajustement.
- On ne peut plus financer l'EPA Masse sur la seule vente de cités et la hausse des loyers.
- On ne peut plus laisser les locataires dans l'incertitude et dans des procédures administratives obsolètes.

L'USD FO ne demande plus : Nous exigeons des effectifs, de la reconnaissance et un minimum de moyens.

Madame la Présidente, la prise de conscience est là et nous l'accueillons positivement. Mais maintenant, il faut des engagements concrets de vous et de la Direction Générale ».

M. Nicolas ANGHEL (UNSA-CGC) donne lecture, au nom de l'UNSA-CGC, de la déclaration suivante :

« Monsieur le Président,

Lors de la Commission Préparatoire à ce Conseil d'Administration, nous avons eu l'occasion de soulever plusieurs points, nous avons alors obtenu certaines réponses (cf. notre Compte-Rendu). Mais pour certains autres, s'agissant de vœux ou de gestion de dossiers « en cours », nous nous permettrons donc au cours de cette séance de revenir dessus. Ces points sont, pour les principaux, au nombre de trois :

- un premier sujet « d'actualité » : les régularisations de charges. Si nous avons obtenu des éclaircissements sur le processus, le calendrier et les tenants et aboutissants particulièrement par l'agence comptable, nous déplorons encore pour plusieurs collègues, dans certaines CTM, un accès difficile voire une absence de réponse suite aux demandes d'accès aux pièces justificatives de ces régularisations de charges. Cette situation est source de tensions et de crispation, les sommes en jeu étant parfois assez importantes. Ce n'est pas acceptable.
- un deuxième sujet sur le FACVL : l'avenir. Ce fonds institué par l'accord du 4 avril 2022 reconnaissait l'engagement sans faille des douaniers et le lourd tribut qu'ils ont payé aux - trop - nombreuses réformes déjà subies et toujours en cours. Cet engagement n'étant pas en baisse, nous demandons la pérennisation de la dotation à 1 million/an ! Et nous vous demandons de porter vous aussi, au nom des personnels placés sous votre autorité, cette demande auprès des autorités de tutelle.
- un troisième sujet relatif au domanial. Nous l'avons dit et répété depuis des années : le domanial est la clef de voûte de l'EPA Masse. Les cités des Douanes dont il a la charge sont l'héritage de nos anciens et ce qu'ils ont bâti doit être préservé et valorisé. Et surtout une politique volontariste en la matière nous permettrait d'éviter les écueils que nous rencontrons souvent dans les rapports avec les « bailleurs sociaux ». Si l'on est chez nous, c'est nous qui dictons les règles du jeu... Et s'il est en la matière clair que les finances et la structure de l'EPA ne permettent pas de se lancer dans des projets de construction, pourquoi ne pas envisager, par exemple en IDF, de rechercher des ensembles déjà bâtis qui seraient à vendre ? »

Mme Cécile HANSEN (Solidaires) donne lecture, au nom de Solidaires, de la déclaration suivante :

« 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 renouvelée.
- 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. »

1 – POINTS DONNANT LIEU À DÉLIBÉRATION

1 – Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 10 décembre 2024 (délibération n° 2025-01)

En l'absence de question ou de commentaire, la Présidente soumet au vote la délibération n° 2025-01

VOTES		
Pour : 11	Contre : 0	S'abstient : 4
Représentants de l'administration Personnalités qualifiées Représentants du personnel CFDT-CFTC et USD-FO		Représentants du personnel SNAD-CGT, Solidaires et UNSA-CGC
La délibération n° 2025-01 est adoptée.		

Les élus SNAD-CGT, Solidaires et l'UNSA-CGC motivent leur vote d'abstention par leur absence lors de la séance du 10 décembre 2024.

2 – Arrêt du compte financier 2024 et rapport du commissaire aux comptes (délibération n° 2025-02)

Mme CECCONI rappelle que deux budgets rectificatifs ont été votés le 5 juin et le 10 décembre 2024. Concernant les dépenses, la consommation de crédits en autorisations d'engagement (AE) s'élève à 13,89 millions d'euros, soit un taux de consommation de 86,2 % du montant budgété lors du budget rectificatif (BR) n°2 de 2024. Cela représente une hausse de 18,1 % par rapport à l'exécuté 2023. Cette augmentation a même atteint 59,8 % pour les dépenses d'investissement, du fait de la volonté d'engager des projets budgétés dans le cadre de la dernière tranche de la PIC 2022-2024.

La consommation des crédits de paiement (CP) a atteint 12,5 millions d'euros, soit un taux de consommation de 84,8 % du montant budgété lors du BR n°2 de 2024, soit une légère baisse par rapport à 2023 liée au dépôt tardif de factures d'investissement.

Les dépenses de fonctionnement sont stables, à l'exception de la sous-destination relative aux impôts, qui connaît une hausse de 15,8 %.

Le niveau des recettes s'établit à 13,7 millions d'euros, soit un taux d'exécution de 101,3 % du BR n°2 de 2024. Les recettes propres ont augmenté de 3,3 % du fait d'une augmentation des loyers de 3,5 % pour les cités en métropole, de 2 % pour les cités en Corse et de 2,5 % pour les cités en Outre-mer. Les recettes issues des autres financements de l'Etat augmentent de 46,2 % en raison d'un retour du compte d'affectation spéciale (CAS) à hauteur de 629 500 euros suite à la cession des cités de Modane-Cilof et de Bantzenheim et d'un financement d'opérations d'économies d'énergies pour un montant de 115 910 euros.

Le solde budgétaire de 2024 est bénéficiaire de 1,2 million d'euros, avec une trésorerie nette de 11,7 millions d'euros. Ces chiffres attestent de la soutenabilité de la situation financière de l'EPA Masse, malgré une augmentation en un an des restes à payer de 5 à 5,9 millions d'euros, du fait d'une accélération des engagements concomitante avec un ralentissement des paiements à échoir en matière d'investissement.

Mme MORELLE analyse que la bonne tenue des comptes de l'établissement s'appuie sur le respect des principes comptables et surtout sur la bonne collaboration entre les ordonnateurs, à savoir le service central et les services territoriaux, et l'Agence comptable. L'élaboration des comptes financiers nécessite en effet une implication forte de tous les acteurs, non seulement en période de travaux, mais aussi au quotidien tout au long de l'année. L'amélioration de l'efficacité de la chaîne comptable repose également sur des actions d'accompagnement de l'Agence comptable, qui contribuent à la montée en compétence des gestionnaires locaux. À titre d'exemple, une webconférence a été organisée le 3 décembre 2024 au sujet de la mise en œuvre des travaux de fin de gestion. L'Agence comptable a également participé aux travaux d'installation de l'interface informatique INFINOE.

S'agissant du bilan comptable, l'actif immobilisé comprend au 31 décembre 2024 des immobilisations corporelles, soit des terrains et constructions (139 millions d'euros en valeur brute, dont 6 millions d'euros concernant des immobilisations en cours), incorporelles (792 000 euros en valeur brute) et financières (947 000 euros en valeur brute, essentiellement des prêts consentis à des bailleurs dans le cadre de conventions de réservation de logements). À Paris, les immobilisations financières concernent un prêt consenti à CDC Habitat rue de l'Église pour un montant de 148 363 euros en cours de remboursement, un prêt consenti à Habitat Hauts-de-France pour Blériot de 743 325 euros et un prêt consenti à Presqu'île Habitat à Cherbourg pour un montant 51 543 euros en cours de remboursement.

Entre le 31 décembre 2023 et le 31 décembre 2024 les principales variations de solde concernent les immobilisations corporelles, avec des augmentations et transferts d'un montant respectif de 1,2 million d'euros et 2 813 000 euros qui correspondent en totalité à des travaux effectués sur les cités. Les immobilisations en cours baissent corrélativement de 14 % en raison de la mise en service des travaux réceptionnés. La remise à l'État de la cité de Saint-Avoid s'est pour sa part traduite par une diminution de valeur brute d'un montant de 778 000 euros.

Le solde des créances s'élevait à environ 1 million d'euros au 31 décembre 2024, en prenant en compte des créances clients et des créances rattachées, c'est-à-dire l'essentiel des créances locatives de l'établissement sur les locataires et les créances sur les autres débiteurs. Il a progressé de 69,86 % par rapport à 2023. Il est constitué d'une part du montant des instances générées par la prise en charge des titres de recette, soit des redevances d'occupation et des montants de régularisation de charges encore à payer à la date de l'établissement du bilan pour 287 000 euros dont 152 000 euros de créances douteuses. Ce poste est d'autre part constitué de 654 000 euros de produits à recevoir. Le montant peu élevé des créances anciennes de plus d'un an (28 000 euros) témoigne du dynamisme de l'activité de recouvrement.

Le solde du poste « créances sur autres débiteurs » s'élève 60 000 euros, dont 52 000 euros d'instances d'encaissement portant sur des titres ou demande de reversement émis à l'encontre de personnes autres que des locataires, et 8 000 euros de demande de versement des cautions des locataires.

Enfin, les charges constatées d'avance s'élèvent à 77 000 euros et sont stables par rapport à 2023.

Le passif est constitué de trois postes : les fonds propres, les provisions pour risques et charges, et les dettes. Le poste des fonds propres comprend les financements reçus et le report annuel. Les financements reçus comprennent 744 410 euros au titre du compte d'affectation spéciale (CAS) incluant 628 500 euros de retour suite à des cessions des cités de Modane CILOF et de Bantzenheim, qui ont été affectés au remplacement de chaudières à fioul à Chalampé, Bourg-Madame et Calvi, ainsi qu'à la reprise à neuf et à l'isolation de la toiture-terrasse de Ferney-Voltaire. L'établissement a aussi bénéficié de 115 910 euros au titre de la subvention « plan de relance » qui ont permis de réaliser des travaux d'isolation énergétique et de régulation de chauffage dans les cités d'Ajaccio, d'Anglet, de Nantes et de Rosendaël.

La variation à la baisse de 753 000 euros des financements externes de l'actif résulte de la contrepartie des biens mis à disposition par l'État, avec la sortie comptable de la cité de Saint-Avoid.

Le solde des reports à nouveau, qui comprend le cumul des bénéfices des exercices précédents, augmente de 575 000 euros entre 2023 et 2024, du fait de l'affectation du résultat 2023 qui s'est élevé à 658 335 euros et de corrections sur exercice fiscal clos pour un montant de 83 175 euros, portant essentiellement sur des dotations aux amortissements de travaux comptabilisés en 2024, mais réceptionnés à une date antérieure au 1^{er} janvier 2024.

Le deuxième poste du passif, les provisions pour risques et charges, s'élève à 19 000 euros, en hausse de 2 000 euros. Il correspond à des provisions enregistrées pour deux litiges avec des locataires. Les litiges ayant trouvé une issue sur l'exercice ont occasionné une reprise sur provisions de 65 000 euros.

Le troisième poste du passif se compose de 509 000 euros de dettes financières, soit des cautions de locataires et des dépôts de garantie, en hausse de 6,3 % du fait d'un flux net positif de locataires (493 entrées pour 332 sorties), et de dettes non financières d'un montant de 1 694 000 euros, constituées à 75 % de certifications de services faits pour lesquels la facture est encore attendue et à 21 % d'excédent sur provisions pour charges locatives.

Le compte de résultat présente au titre des produits un montant de 11 590 000 euros au titre des loyers (8 321 000 euros), provisions pour charges locatives (3 173 000 euros) et autres prestations de service. Le solde de ce poste est orienté à la hausse en raison d'une progression de 81,32 à 86,3 % du taux d'occupation en un an et de l'augmentation des loyers. L'établissement perçoit en outre une subvention annuelle de 500 000 euros complétée d'une subvention identique dans le cadre de l'accord d'accompagnement et de reconnaissance de l'engagement professionnel des agents de 2022. Le solde des autres produits de gestion s'élève à 597 000 euros. Le poste des transferts de charges s'établit à 67 000 euros et correspond au versement d'indemnités d'assurance à la suite de sinistres.

S'agissant des charges, le poste « achats et variation de stock », qui avait progressé de 23 % en 2023, s'établit à 8 089 000 euros et comprend les achats de gaz, d'électricité, de combustibles, d'eau et de chauffage. Le poste des « autres services extérieurs » est en forte baisse, à 1 194 000 euros, du fait de la diminution des honoraires payés pour établir des diagnostics réglementaires de 714 000 à 370 000 euros entre 2023 et 2024. Le montant des « impôts, taxes et versements assimilés » est en hausse de 10,83 %, à 2 401 000 euros, dont 1 638 000 euros de taxe foncière (+5,5 % en moyenne) et 180 000 euros de taxe d'habitation (39 000 euros en 2023). Le poste des « autres charges » s'établit à 959 000 euros, en baisse de 14,12 %.

Le résultat de l'exercice s'établit en 2024 à 1 709 000 euros contre 658 000 euros en 2023.

M. VAQUETA, Commissaire aux Comptes, atteste que les comptes annuels sont conformes aux règles et principes comptables applicables aux établissements publics nationaux et établis de manière régulière et sincère, reflétant fidèlement les opérations de l'exercice ainsi que la situation financière et le patrimoine de l'établissement. Toutefois une réserve subsiste au sujet de l'évaluation historique des cités, qui ne permet pas à ce jour d'obtenir un niveau de détail suffisant pour valoriser les terrains. Une réserve porte également sur les durées d'amortissement qui sont appliquées, qui ne tiennent pas toujours compte de l'état d'usure des biens. Ces réserves ont été entérinées sur décisions du Conseil d'administration, qui a validé les comptes de l'exercice 2024.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) appelle de ses vœux une Douane verte et regrette que des moyens insuffisants soient consacrés à la rénovation énergétique du domaine, d'autant que la persistance de « passoires thermiques » pèse sur le budget des locataires au travers du paiement des charges qui donnent lieu à de lourdes régularisations en fin d'année.

Mme HANSEN (Solidaires) salue, au vu du compte financier 2024, la gestion saine de l'établissement, avec un rattrapage de l'exécution des AE dans l'optique de la finalisation de la dernière tranche de la PIC. L'établissement parvient à s'adapter à un contexte inflationniste.

La Présidente soumet au vote la délibération n° 2025-02.

VOTES		
Pour : 9	Contre : 6	S'abstient : 1
Représentants de l'administration Personnalités qualifiées Représentante du personnel Solidaires	Représentants du personnel CFDT-CFTC, SNAD-CGT et USD- FO	Représentant du personnel UNSA-CGC
La délibération n° 2025-02 est adoptée.		

Mme HANSEN (Solidaires) explique "son vote pour" par le fait que le compte financier constitue un point technique, qui rend compte de la photographie de l'exécution budgétaire, alors que le vote du budget initial est de nature beaucoup plus stratégique.

M. JOLY (USD-FO) explique son vote pour non pas pour exprimer une critique à l'égard du travail comptable effectué, mais pour envoyer un signal fort à la direction générale et aux autorités de tutelle.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) partage cette explication : son vote exprime un mécontentement à l'égard de certaines dotations budgétaires qu'elle juge insuffisantes pour mener à bien l'exercice.

3 – Affectation du résultat 2024 (délibération n° 2025-03)

Mme AMBACH propose la délibération suivante : « Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Etablissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son article 2,

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration impute le résultat net comptable de l'exercice 2024, soit un montant de 1 709 691,67 euros au crédit du compte 110-report à nouveau, ce qui porte la somme à 35 443 124,44 euros ».

En l'absence de question ou de commentaire, la Présidente soumet au vote la délibération n°2025-03.

VOTES		
Pour : 15	Contre : 0	S'abstient : 1
Représentants de l'administration Personnalités qualifiées Représentants du personnel CFDT-CFTC, SNAD-CGT, USD-FO		Représentant du personnel UNSA-CGC
La délibération n° 2025-03 est adoptée.		

4 – Approbation des documents présentés en contrôle interne budgétaire et comptable de l'établissement (délibération n°2025-04)

M. MAR rappelle que la démarche du contrôle interne du budget est imposée par un décret de 2012. Il constitue pour l'établissement une opportunité de réfléchir à ses processus et à ses outils afin

d'améliorer son fonctionnement. Les objectifs sont opérationnels, en lien avec la qualité de la prestation, budgétaires, comptables et réglementaires. Cette démarche implique tous les acteurs, du service central au conseil d'administration en passant par les commissaires aux comptes, l'Agence comptable et les services territoriaux. Elle vise à identifier, tracer et documenter les pratiques, établissant un cadre de référence pour la maîtrise des risques, une cartographie des risques et un plan d'actions. 10 risques ont été identifiés pour la période 2024-2025.

Le bilan des actions liées aux 10 risques identifiés fait apparaître un niveau de progression satisfaisant, puisque 8 actions ont été réalisées à 100 % et 2 à près de 75 %, la poursuite des actions étant prévue en 2025. Il est à noter que les services territoriaux sont mobilisés lors d'une campagne annuelle, au cours de laquelle ils ont à remplir des grilles d'analyse des risques.

La Présidente soumet au vote la délibération n°2025-0 4.

VOTES		
Pour : 16	Contre : 0	S'abstient : 0
Représentants de l'administration Personnalités qualifiées Représentants du personnel		
La délibération n° 2025-04 est adoptée.		

5 – Approbation du rapport annuel d'activité de l'année 2024 (délibération n°2025-05)

Mme AMBACH indique que le présent rapport a été modifié dans sa conception, avec la création d'une page « chiffres-clés » qui résume les informations principales, notamment le nombre de logements du parc de la Masse des douanes, soit 1 854. On compte 689 logements en Île-de-France. Le taux d'occupation des logements au 31 décembre 2024 approche les 85 %, ce qui est élevé, avec un taux de rotation de 17,7 %, avec 404 logements ayant fait l'objet d'une entrée, tandis que 418 locataires sont partis. Ces flux permettent à un nombre important de douaniers d'accéder aux logements de l'EPA Masse.

Les recettes propres s'élèvent à environ 12 millions d'euros, pour 13,9 millions d'euros de dépenses et une enveloppe consacrée à la PIC (Programmation immobilière cadre) de 3,50 millions d'euros. 42 chambres ont été mises à disposition dans le cadre des JO.

En ce qui concerne la PIC, 50 opérations immobilières ont été engagées en 2024, tandis que 29 ont été réceptionnées et que 43 ont été obtenues au titre du FACVA.

L'année 2024 a été riche, avec l'élaboration de la PIC qui a donné lieu à un état des lieux complet du parc.

Au titre des temps forts de 2024, Mme AMBACH évoque en premier lieu l'implication du service central dans la réalisation de 42 chambres meublées pour les renforts des JO en région parisienne, en rénovant entièrement 14 logements issus du stock de logements indisponibles qui nécessitaient des travaux importants pour créer 12 chambres à L'Haÿ-les-Roses et 30 à Tremblay. Cette action a eu un impact très positif pour l'image de la Masse des douanes.

Le deuxième temps fort concerne la mise en service des nouveaux serveurs. Cela a nécessité l'identification de moyens budgétaires, puis leur installation au 1^{er} trimestre 2024, avec une forte mobilisation de la sous-direction SI 2, de la DNSCE et du service central. Cette rénovation des infrastructures informatiques va permettre une sécurisation de tous les process.

Enfin le troisième temps fort est à porter au crédit du service territorial de Marseille et de la direction régionale de PACA Corse, avec la célébration du 120^e anniversaire de la Caserne de la Joliette le 21 septembre 2024, avec le soutien de plusieurs partenaires. Cet événement a été particulièrement apprécié par tous.

En ce qui concerne les aspects RH, Mme AMBACH évoque une année de mobilité, avec 4 départs et 2 arrivées au sein d'une équipe de 18. Elle indique que le service central a réorganisé la cellule des affaires générales et juridiques et créé une cellule vie locative et pilotage du système d'information.

S'agissant de la vie des services territoriaux, trois nouveaux délégués ont été nommés, en Corse (Mme Quenehervé), en Méditerranée (M. Testanière) et Montpellier (M. Lainé). 20 responsables de cité ont été nommés, malgré des difficultés de recrutement dans certains services.

L'année 2024 a été particulièrement dense en termes de vie sociale, avec douze instances, dont trois conseils d'administration, des groupes de travail sur le règlement intérieur, la programmation immobilière cadre, une réunion technique relative au FACVL, ainsi que deux comités sociaux d'administration.

Mme AMBACH souligne ensuite les spécificités de la gestion en stock et de la gestion en flux du parc immobilier, soulignant l'importance de maintenir les avantages de la gestion en stock malgré la réticence de certaines administrations à reconnaître aux douanes le statut de forces de sécurité intérieure.

M. MAR détaille les chantiers liés aux systèmes d'information. Il souligne l'importance du projet de nouveaux serveurs pour l'amélioration de l'efficacité et de la sécurité du système d'information. Celui-ci a été mené conjointement avec la DNSCE, le bureau SI 2 et le service central. Il s'est accompagné en 2024 d'un travail sur les outils logiciels spécialisés (Y2 et Ulis) et d'une démarche de rapprochement avec le RSSI en vue d'homologuer l'outillage informatique et de renforcer ainsi la cybersécurité.

Le projet GMBI (Gérer mes biens immobiliers) a mobilisé plusieurs cellules du service central et permis une amélioration significative des déclarations, avec plus de 99 % d'entre elles reconnues correctes par la DGFIP.

Le calendrier de déploiement du projet INFINOE (interface d'alimentation régulier de l'Infocentre FINANcier des Organismes d'État), qui concerne l'interfaçage de l'ensemble des systèmes comptables des acteurs publics avec la DGFIP, a fait l'objet d'adaptations.

Mme AMBACH revient sur les travaux effectués en 2024 (dernière année de la PIC triennale 2022-2024) avec les mandataires afin de prioriser les travaux dans le cadre de la nouvelle PIC 2025-2028, qui a été étendue sur 4 ans pour mieux absorber les décalages potentiels. Cette approche a donné lieu à des consultations sur le terrain à deux reprises, puis à un groupe de travail national, avant une validation par le conseil d'administration en décembre. 16,52 millions d'euros serviront à rénover ou faire monter en gamme les cités ciblées. Une centaine de projets ont été inscrits à la PIC, dont certains sont très ambitieux, comme la rénovation de la cité du Havre ou la rénovation profonde de l'alimentation en eau de la cité de Saint-Louis. À la Joliette, un marché sera pris pour réduire le nombre de logements indisponibles. L'accent est mis sur les travaux de rénovation énergétique et la sécurisation des cités, avec des efforts particuliers sur l'isolation thermique.

Enfin, 120 000 euros de financements externes ont été obtenus, sachant toutefois qu'une participation de l'établissement est désormais requise pour obtenir des fonds, alors que jusqu'à présent les financements étaient assurés à 100 %.

M. LEVRAT présente les affaires juridiques de l'EPA Masse pour 2024. Les consultations représentent une part importante de l'activité, notamment au stade précontentieux. Elles ont porté principalement sur des questions relatives au RAOL (Règlement d'occupation et d'attribution des logements) : 14 % ont concerné les conditions d'attribution de logements, 33 % sur les conditions d'occupation, et 24 % sur des questions institutionnelles (élections, instances CTM, délégations de signatures).

L'activité contentieuse reste faible, avec trois contentieux clos en 2024 : 2 expulsions locatives et 1 demande indemnitaire relative à la responsabilité civile de l'établissement, cette dernière s'étant conclue favorablement. Aucun contentieux n'est actuellement en cours.

L'année 2024 a été marquée par la mise en place du plan d'action sur le Règlement général sur la Protection des Données (RGPD), avec une mise en œuvre prévue pour 2025. Un mode opératoire a été

établi pour les réunions dématérialisées des commissions territoriales de la Masse, qui ouvre la possibilité de tenir des réunions par consultation écrite, notamment pour la production de logements.

Sur le plan réglementaire enfin, le règlement intérieur des CTM et du Conseil d'administration a été modifié pour s'aligner sur les pratiques de la Direction générale en matière de dialogue social, notamment en ce qui concerne la convocation des experts. Le règlement intérieur du Comité social d'administration de la Masse des douanes a été adopté.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) juge la dotation à la PIC encore insuffisante au regard des travaux à réaliser, ce qui conduit à ce que beaucoup de logements ne puissent être proposés à la location du fait de leur vétusté, comme c'est le cas à L'Haÿ-les-Roses. Le parc domanial est sous-dimensionné en Île-de-France. Il est urgent que le directeur général de la DGDDI ait une expression forte sur les conditions de logement de ses agents dans les différents territoires.

Mme HANSEN (Solidaires) salue le travail considérable réalisé par le service central et les services territoriaux sur la rénovation du compte-rendu d'activité. Elle reste toutefois attachée à la production de données chiffrées, notamment en matière RH. Elle remercie la Direction d'avoir intégré le tableau des responsables de cité, non sans regretter la désaffectation qui marque cette fonction, en lien avec un retrait de l'engagement personnel des agents, mais aussi avec les difficultés à obtenir des décharges horaires pendant les périodes de travaux. Il faut sensibiliser les délégués territoriaux sur ce point, en particulier à l'occasion de travaux de rénovation énergétique comme le remplacement des chaudières, qui impliquent la gestion simultanée de difficultés avec les mandataires, les prestataires et les locataires. La charge mentale induite n'est pas suffisamment prise en compte.

Mme HANSEN (Solidaires) exprime ensuite son inquiétude à l'égard de la diminution du parc domanial depuis trois ans et en appelle à une réflexion prospective à ce sujet. Elle souligne la nécessité d'augmenter la dotation de la DGDDI à la PIC, sachant qu'une centaine de projets de travaux sur 330 ont été seulement sélectionnés alors que leur traitement intégral nécessiterait une enveloppe de 35 millions d'euros. Enfin, elle salue la capacité d'adaptation des équipes de l'établissement face aux nombreux chantiers et défis, tout en appelant à une meilleure valorisation des parcours et une reconnaissance individuelle.

La Présidente soumet au vote la délibération n° 2025-05.

VOTES		
Pour : 14	Contre : 0	S'abstient : 2
Représentants de l'administration Personnalités qualifiées Les représentants du personnel CFDT-CFTC, USD-FO, UNSA-CGC, Solidaires		Les représentants du personnel SNAD-CGT
La délibération n° 2025-05 est adoptée.		

I – POINTS D'INFORMATION

6 – Impact de la situation budgétaire nationale sur la gestion de la Masse des douanes (services votés)

Mme CECCONI rappelle que le début de l'exercice 2025 a été marqué par l'application du régime très particulier des services votés, en absence de vote de la Loi de finances initiale pour 2025. La direction du Budget a en effet considéré que l'EPA Masse y était soumis dans la mesure où il bénéficiait d'une subvention de l'État. En conséquence, les dépenses autorisées étaient seulement celles qui étaient strictement nécessaires à la continuité de l'activité. Seules les opérations d'investissement se situant dans la continuité d'opérations déjà lancées étaient autorisées. En outre, l'EPA Masse a été tenu de réaliser une prévision d'exécution particulière qui a été transmise au Contrôleur Budgétaire et Comptable Ministériel.

7 – Bilan d'étape du fonds d'amélioration des conditions de vie des locataires au 31 décembre 2024

M. MAR juge utile de retracer l'activité des services territoriaux à l'aube de la quatrième année du FACVL. Il rapporte que 109 projets sont inscrits fin 2024 au FACVL. Parmi ceux-ci, 98 ont été engagés, les 11 projets en attente représentant environ 245 000 euros. L'objectif est d'engager la totalité des 2 millions d'euros alloués sur 4 ans. Pour ce faire la méthodologie engagée repose sur la concertation entre les locataires, les services territoriaux et les organisations syndicales. Une attention a été portée à faire bénéficier un maximum de services territoriaux et de cités, en privilégiant une approche multidimensionnelle de l'amélioration des conditions de vie : sécurisation, espaces extérieurs, parties communes, logements, hygiène, économies d'énergie.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) souligne l'importance de l'accord passé sur l'amélioration des conditions de vie des locataires de l'EPA. Quand seront réalisés les 11 projets restants ? Que se passera-t-il après ?

M. ANGHEL (UNSA-CGC) se félicite que des projets utiles aux locataires aient pu être réalisés, alors qu'ils n'auraient pas pu l'être sans l'existence d'un fonds dédié. Il forme le souhait que cette enveloppe soit pérennisée en reconnaissance des efforts consentis par les agents.

Mme AMBACH assure que les 2 millions d'euros alloués seront bien dépensés dans les projets qui ont été fléchés. Un suivi sera mené sur ce point. Elle mentionne le fait que l'organisation des JO a limité la capacité à agir du service territorial d'Île-de-France. Pour la suite, la visibilité existe seulement sur le budget 2025.

8 – Point d'actualité relatif aux réservations de logements

Mme AMBACH rend compte de 69 conventions de réservation de logements en cours avec les bailleurs sociaux, dont 54 en Ile-de-France. 80 % de ces conventions sont en droit de suite et 9 % en droit unique. Un travail d'étude est mené avec le service territorial de Lyon et le service territorial d'Île-de-France pour étudier la pertinence de la reconduction des conventions de réservation arrivant à échéance en 2025 pour Saint-Julien-en-Genevois-Bouvier et Limeil-Brévannes. Des échanges ont eu lieu entre les partenaires au sein des CTM concernées. Il est apparu nécessaire de rester à Limeil-Brévannes.

En ce qui concerne les projets de réservations de logements, le service central prend en compte les remontées de besoins exprimées tant par les organisations syndicales que par les délégués territoriaux et mène de manière proactive la recherche de bailleurs sociaux. 14 pistes sont suivies simultanément en Île-de-France, essentiellement en droit unique. À ce sujet, il faut savoir qu'un logement T2 en droit unique revient à 30 000 euros contre 55 000 euros en 15 ans en droit de suite (65 000 euros en 25 ans).

M. ANGHEL (UNSA-CGC) observe, en se basant sur les échanges tenus lors de la CTM d'Île-de-France du 7 mars 2025, que les réservations en droit unique n'ont à ce stade pas permis de loger de douaniers, notamment parce que les logements ne correspondaient pas au profil des familles postulantes ou n'étaient pas proches de services douaniers. Le résultat risque d'être similaire si de nouvelles conventions sont signées avec les mêmes bailleurs. L'UNSA-CGC est intervenue auprès des ministres de tutelle successifs, M. SAINT-MARTIN et Mme de MONTCHALIN, pour obtenir l'exemption prévue par la loi ELAN au bénéfice des forces de sécurité intérieure, constatant notamment que les douanes ont été mobilisées à ce titre lors des JO.

Mme HANSEN (Solidaires) partage cette dernière analyse et souhaite que cette incohérence juridique soit tranchée positivement. Elle constate que le nouveau système de réservation entraîne des difficultés et des retards avec les bailleurs sociaux, comme à Tremblay et à Limeil-Brévannes, et estime que cela met en question la capacité réelle de l'établissement à diversifier l'offre locative, même si la situation en matière de droit unique est peut-être moins problématique en province en raison d'une rotation moins rapide des locataires et d'un étalement des échéances des conventions.

M. ANGHEL (UNSA-CGC) ajoute que si un consensus existe entre les organisations syndicales au sujet du renouvellement de la convention de Limeil-Brévannes, ce n'est pas le cas sur le volume de logements à renouveler. Certains prônent la reconduction à l'identique, soit 81 logements, bien que seulement la moitié aient été occupés au cours des six ans passés, tandis que d'autres, dont l'UNSA-CGC, plaident pour une réduction de ce volume.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) indique partager cette position, pourvu que les logements proposés soient en état correct et adaptés au profil des familles postulantes.

Mme HANSEN (Solidaires) se prononce pour un maintien du volume de logements à un niveau supérieur à celui des appartements actuellement occupés, compte tenu du faible taux de rotation observé, avec une durée moyenne d'occupation de 8 ans. Un juste milieu doit être trouvé pour offrir des logements vacants dès le début de la nouvelle convention.

Mme CECCONI affirme que le directeur général porte de manière très volontaire l'application aux douaniers du régime applicable aux forces de sécurité intérieure. Il a adressé des courriers à ce sujet au préfet de Région et au ministère du Logement, tandis qu'un courrier au directeur de la DHUP (direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) est en cours de signature.

Mme AMBACH ne cache pas que la gestion en flux est une découverte pour tous, y compris pour les bailleurs sociaux. Elle estime qu'il sera intéressant de l'adopter localement pour certains appartements, tout en conservant le bénéfice de la gestion en stock là où l'EPA veut être de manière précise et pérenne, comme à Tremblay. Il reste que des éléments de la gestion en flux s'imposeront, comme la nécessité de déposer trois candidatures ou le fait que les localisations et les typologies de logements varieront davantage. Il faudra donc concilier certaines habitudes de gestion avec les nouvelles contraintes de la loi.

M. VERROYE témoigne avoir eu des difficultés à réserver en 2024, première année d'instauration de la gestion en flux, sans doute parce qu'il a fallu se concentrer sur ses modalités d'application plutôt que sur le lancement de nouveaux projets, surtout dans un contexte où les restrictions budgétaires limitent la capacité à construire des bailleurs. La gestion en flux semble effectivement mieux adaptée à la province. Il est à noter qu'alors qu'en stock le taux de rotation du bailleur n'influe pas sur le nombre de propositions faites aux réservataires, puisque seule la sortie d'un agent des douanes peut donner lieu à l'installation d'un nouveau locataire, c'est le cas dans le cadre d'une gestion en flux. Or le taux de rotation des bailleurs a fortement chuté en 2024, sans doute en raison des difficultés croissantes pour devenir propriétaire. Au global, tous bailleurs et tous départements confondus, le nombre de propositions de logements a été stable en 2024, malgré l'instauration de la gestion en flux. Sur le plan qualitatif, la répartition géographique est similaire à celle qui prévalait en stock, notamment en ce qui concerne la typologie des arrondissements de Paris proposés. L'obtention de l'exemption relative aux forces de sécurité intérieure aurait à tout le moins l'avantage de ne pas imposer une réinvention des méthodes de réservation de l'EPA Masse.

Mme AMBACH rapporte que si beaucoup de propositions de logement ont été faites aux postulants bordelais par Mesolia Habitat, dont la convention a été renouvelée pour un an, ils en ont saisi assez peu, malgré des localisations intéressantes, de sorte qu'il est envisagé de prospecter sur des communes proches comme Libourne. Il est aussi étudié la possibilité de travailler avec Mesolia Habitat sur Toulouse.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) se souvient avoir discuté avec la correspondante sociale de Roissy sur l'opportunité pour les douaniers qui y travaillent de rechercher des conventions ailleurs qu'à Tremblay, par exemple à Dammartin-en-Goële ou Rouvres.

Mme AMBACH assure mettre en œuvre cette approche et donner cette orientation aux bailleurs pour le secteur de Roissy. Les remontées sont cependant rares, sans doute en raison de la crise que connaît la construction, de sorte que les appartements proposés sont souvent ceux dont personne n'a voulu. Des candidats en provenance de Roissy peuvent être présentés à Senlis où des livraisons sont programmées.

9 – Tableau de bord de suivi des impayés

Mme MORELLE indique qu'il ressort du tableau de bord de suivi des impayés que le montant global des impayés est passé de 70 915 à 70 943 euros entre le 30 janvier 2024 et le 30 janvier 2025. Le nombre de débiteurs est passé pendant le même temps de 42 à 54, cette augmentation portant principalement sur les impayés contractés dans l'année, dont le nombre est passé de 32 à 44. On note une légère baisse du taux de paiement spontané au niveau national, qui passe de 99,02 % à 98,49 % (il est le plus bas en Guyane avec 95,16 %). Le nombre de services territoriaux ayant un taux de 100 % de paiement

spontané est passé de 2 à 5 en un an. La valeur des 10 impayés les plus importants s'établit désormais à 52 406 euros.

10 – Tableau de bord de suivi des diligences accomplies pour les admissions en non-valeur

Mme MORELLE expose le tableau de bord de suivi des créances admises en non-valeur : 10 dossiers ont été déclarés irrécouvrables, avec l'entrée d'une nouvelle créance en 2024 de 9 596,17 euros. Des recouvrements partiels sont en cours sur certains dossiers, en cas de retour à meilleure fortune. Les diligences accomplies au cours de l'année ont permis de faire baisser deux créances : dans un cas une saisie sur rémunération permet de recouvrer environ 450 euros par mois et un versement exceptionnel de 1 650 euros effectué en janvier 2025 ont permis un recouvrement de 2 923 euros ; dans l'autre un débiteur procède spontanément depuis la fin 2023 à un versement de 300 euros par mois.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) exprime son inquiétude concernant les difficultés financières croissantes de certains collègues. Elle demande donc l'établissement d'échéancier les plus « sociaux possibles ». Elle dénonce le fait que certains bailleurs procèdent à des rappels de charges locatives sur deux ans. Les directeurs interrégionaux en ont été alertés.

M. VERROYE précise que les bailleurs ont légalement trois ans pour effectuer les rappels de charges. Il donne acte que des rappels annuels seraient préférables, surtout dans le contexte actuel.

M. ANGHEL (UNSA-CGC) remercie l'Agence comptable pour la qualité et la clarté des documents et des explications fournis.

Mme MORELLE explique que l'Agence comptable suit très précisément tous les impayés, et c'est pourquoi leur nombre et leur montant diminuent d'année en année. Cette vigilance s'accompagne d'un souci d'accueillir les demandes de délais de paiement avec autant de bienveillance que possible. Le maximum est fait pour aider les douaniers à assumer le montant des régularisations de charges.

11 – Questions diverses

Mme AMBACH informe les membres que le chantier de la nouvelle cité de Saint-Georges de l'Oyapock en Guyane progresse à un rythme compatible avec le calendrier fixé, pour une livraison à l'automne 2025. Le prestataire attributaire du marché de la cité de Port-Saint-Louis à proximité de Marseille, qui comprend des travaux de réfection et de rénovation d'appartements ainsi que des lots sur les espaces extérieurs, s'est finalement désengagé en cours d'exécution. Une nouvelle consultation va être lancée par le mandataire dans le mois qui suit. Le document de mise en concurrence devrait être transmis dans les jours prochains.

Mme HANSEN (Solidaires) souhaite savoir pourquoi le prestataire a renoncé à ce chantier et connaître le montant des travaux budgétés pour la cité de Port Saint-Louis.

Mme AMBACH évoque, sous réserve de vérification, un budget d'un million d'euros, tandis que la nouvelle consultation devrait porter sur environ 300 000 euros (paiement du mandataire inclus), compte tenu de l'état d'avancement des différents lots.

M. ANGHEL (UNSA-CGC) demande si les travaux déjà réalisés correspondent bien à 700 000 euros. Le prestataire défaillant va-t-il payer des pénalités ?

Mme AMBACH précise que ce prestataire a mis la clé sous la porte. Elle n'est pas certaine que les crédits restants permettront de mener à bien le chantier, compte tenu des malfaçons constatées. Elle informe par ailleurs que le projet de construction au Marin en Martinique, qui a été mené conjointement avec l'ALPAF puis avec l'ASFL, n'est pas dans une situation favorable dans la mesure où il semble (cela n'a pas été notifié officiellement) que le maire du Marin ne souhaite plus délivrer de permis de construire, revenant sur son projet de réalisation d'une résidence senior couplée à une résidence de fonctionnaires.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) affirme qu'une solution devra être trouvée, car ce projet devait répondre à une demande de logements existante.

M. VERROYE rappelle que le parc de la Martinique est déjà relativement important en comparaison

des DOM, dans un contexte où l'ASFL fournit un gros effort pour Mayotte. Néanmoins, si des réservations supplémentaires devaient être faites, elles seront faites.

Mme AMBACH indique que le marché local est très peu concurrentiel.

M. ANGHEL (UNSA-CGC) demande si la décision du maire du Marin pourrait être attaquée.

Mme AMBACH indique que l'argumentaire de cette décision n'a pas été donné. Elle précise que le terrain a été rendu à l'État. La SIMAR, qui porte le projet, s'est montrée très peu réactive aux sollicitations régulières qui lui ont été faites.

Mme AMBACH évoque enfin la résolution d'une situation atypique relative au fait que le service territorial d'Île-de-France ne bénéficie pas du soutien d'un mandataire pour l'engagement de ses travaux, qu'ils soient menés dans le cadre de la PIC ou en urgence. Un sourcing a été réalisé pour y pallier, en sollicitant deux entreprises et un service de l'État. Les deux entreprises ont proposé une prestation de conseil (pour 4 000 à 5 000 euros) et une assistance à la réalisation de travaux (pour 20 000 à 25 000 euros). Quant au BIMO (Bureau immobilier maîtrise d'ouvrage) du secrétariat général du ministère de l'Economie et des Finances, auquel lequell l'EPA a déjà recouru pour des prestations de conseil de grande qualité et très opérationnelles, notamment pour la Cité du Havre, il propose une prestation d'accompagnement général du début d'un projet jusqu'à sa réalisation. Cette dernière option, qui est privilégiée, a été présentée lors de la dernière CTM d'Île-de-France qui en a validé le principe.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) soutient le choix du BIMO, mais s'inquiète d'un éventuel allongement des délais d'intervention.

Mme AMBACH se souvient que le BIMO a su intervenir en urgence, comme récemment à Mayotte. Pour les travaux classiques, il faudra évidemment que le service territorial d'Île-de-France respecte des délais de prévenance.

M. DESPOUY (UNSA-CGC) remonte des sollicitations de locataires de la Joliette souhaitant bénéficier de bornes de recharge électrique.

Mme AMBACH indique que ce type d'aménagement, qui ne fait pas l'objet d'une demande forte, n'a pas été priorisé dans le cadre de la PIC en raison de son coût important : l'installation de bornes électriques suppose en général de détruire tous les enrobés pour creuser des tranchées et y installer le câblage, le tout devant être relié à une armoire électrique adaptée... Il est possible toutefois que l'installation de bornes – ou à tout le moins des câblages – puisse être intégrée dans les travaux prévus à La Joliette.

Mme BOUILLARD (CFDT-CFTC) suggère de mobiliser des crédits dans le cadre de Bercy Vert.

Mme AMBACH indique n'avoir pas connaissance de projets de bornes électriques financés dans ce cadre, et doute que le contexte budgétaire actuel y soit favorable.

Mme VIEL (USD-FO) demande s'il est autorisé de recharger son véhicule à partir d'une prise classique dans son garage.

Mme AMBACH ne s'y déclare pas favorable, pour des raisons de sécurité.

Avant de clore la séance, Mme AMBACH annonce que c'était la dernière participation de Mme CHARDON au conseil d'administration, puisqu'elle a été recrutée en tant que PSE par la DGFIP lors du dernier concours.

En l'absence d'autre commentaire ou question, la Présidente remercie pour leur présence tous les participants.

Elle lève la séance à 13 heures.

La Présidente,

Géraldine CECCONI

Le secrétaire,

Adrien LEVRAT

Le secrétaire adjoint,

Nicolas ANGHEL