

**DÉLIBÉRATION N° 1**

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE  
DU 22 MARS 2021**

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 4 décembre 2020.

Fait à Montreuil, le 22 mars 2021

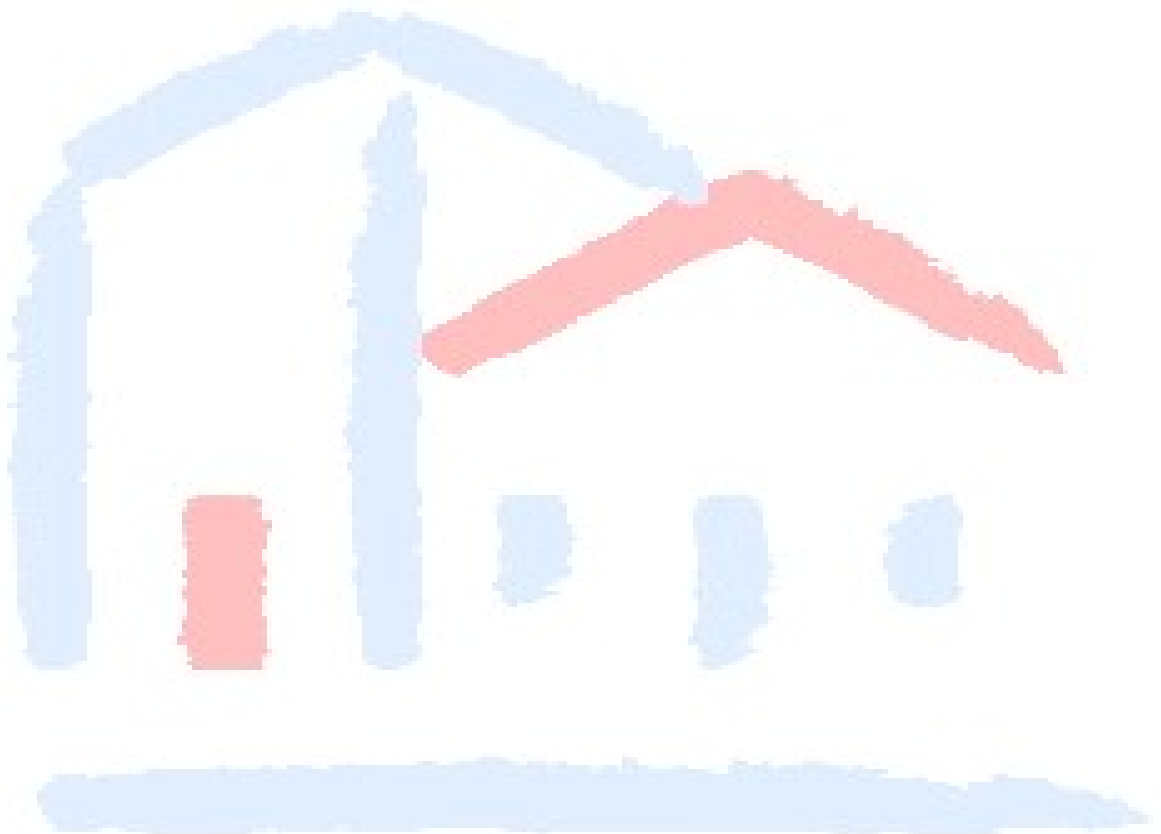
La présidente,



Isabelle BRAUN-LEMAIRE

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'EPA MASSE DES DOUANES  
DU 22 MARS 2021 À 14H30**

**(en distanciel)**





## Ordre du jour – séance du 22 mars 2021

### I- POINTS DONNANT LIEU À DÉLIBÉRATION

- Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 4 décembre 2020 (*délibération n°1*)
- Approbation du rapport annuel d'activité 2020 de l'EPA Masse (*délibération n°2*)
- Arrêt du compte financier 2020 et Rapport du Commissaire aux comptes (provisoire) (*délibération n°3*)
- Affectation du résultat de l'exercice 2020 (*délibération n°4*)
- Contrôle interne budgétaire et comptable de l'établissement (*délibération n°5*)
- Remise au Domaine pour cession de la cité de Bantzenheim (*délibération n°6*)
- Remise au Domaine pour cession de la cité de Rochefort (*délibération n°7*)
- Approbation des conclusions du groupe de travail sur les responsables de cité (*délibération n°8*)
- Report des élections professionnelles (*délibération n°9*)
- Examen du rapport établi par l'Agent comptable : proposition d'optimisation de la fonction recouvrement (*délibération n°10*)
- Remise gracieuse de dette (*délibération n°11*)
- Admissions en non-valeur (*délibération n°12*)

### II- POINTS D'INFORMATION

- Plan de relance : information sur les opérations retenues
- Point de situation relatif aux conventions de réservation en Île-de France et en province (renouvellement et nouvelles conventions)
- Évolution de l'organisation interne de l'agence comptable Masse
- Admissions en non-valeur décidées par la directrice de l'établissement





## **I – POINTS DONNANT LIEU À DÉLIBÉRATION**





Adoption du procès-verbal  
du Conseil d'administration  
du 4 décembre 2020  
***(délibération n°1)***



## PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPA MASSE DES DOUANES DU 4 DÉCEMBRE 2020

Le Conseil d'administration de l'EPA La Masse des douanes se déroule en distanciel (visioconférence et audioconférence), compte-tenu des contraintes liées à la crise sanitaire de la COVID 19.

Sous la présidence de Mme Isabelle BRAUN-LEMAIRE, Directrice générale des douanes et droits indirects, participent à la réunion :

### **Pour les représentants de l'administration :**

- François BOLARD, vice-président de l'EPA Masse des douanes ;
- Jean-Roald L'HERMITTE, administrateur général des douanes, directeur interrégional Île-de-France, délégué territorial en Île-de-France ;
- Jean-Paul BALZAMO, administrateur général des douanes, directeur interrégional Normandie, délégué territorial de la Masse à Rouen ;
- Ronan JAOUEN, administrateur civil hors classe, chef du bureau réglementation et dialogue social ;
- Claude LE COZ, administrateur supérieur des douanes, chef du bureau politique du dédouanement.

### **Pour les représentants du personnel :**

- **CFDT-CFTC :**
  - Isabelle PRADERE (titulaire) ;
- **SNAD-CGT :**
  - Mathilde MORIVAL (titulaire) ;
- **USD-FO :**
  - Dominique MICHEL (titulaire) ;
  - Amandine SERRA (titulaire) ;
- **UNSA :**
  - Vincent THOMAZO (titulaire) ;
- **SOLIDAIRES :**
  - Cécile HANSEN (titulaire) ;
- **En qualité d'experts :**
  - Pour la CFDT-CFTC : Marguerite BOUILLARD ;
  - Pour SOLIDAIRES : Renaud GOYATTON.

### **Pour les personnalités qualifiées :**

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

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

- **Pour le service central :**
  - Stéphanie MARIN, administratrice des douanes, Directrice de l'établissement ;
  - Natacha DUFFULER, inspectrice principale de 2<sup>ème</sup> classe, adjointe à la directrice de l'établissement ;
  - Laurence BROHAN, inspectrice régionale de 2<sup>ème</sup> classe, rédactrice marchés publics et opérations de travaux ;
  - Jean RUFFIE, inspecteur, rédacteur budget ;
  - Pierre ZECCHINI, inspecteur, rédacteur affaires générales.
- **Pour l'agence comptable :**
  - Pascal RIGAUD, administrateur supérieur des douanes, Agent comptable de l'établissement.

Il est précisé que M. Sébastien LEFEBVRE, gestionnaire budgétaire au contrôle budgétaire et comptable ministériel (CBCM) ne peut assister à ce conseil d'administration en raison de problèmes techniques liés à la visioconférence.

\*\*\*\*

## **ORDRE DU JOUR**

### **I – POINTS DONNANT LIEU À DÉLIBÉRATION**

- Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 8 juillet 2020 (*délibération n°1*)
- Rapport annuel d'activité 2019 (*délibération n°2*)
- Budget rectificatif 2020 (*délibération n°3*)
- Programmation immobilière 2021 (*délibération n°4*)
- Budget initial 2021 (*délibération n°5*)
- Conventions de réservation à bail – Île-de-France (*délibération n°6*)
- Conventions de réservation à bail – Hors Île-de-France (*délibération n°7*)

### **II – POINTS D'INFORMATION**

- Admissions en non-valeur décidées par la Directrice ;
- Évolution récente des impayés (tableau de bord partagé).

\*\*\*\*

Mme BRAUN-LEMAIRE, Présidente du Conseil d'administration de l'établissement public administratif de la Masse des douanes, ouvre la séance, ce jour, à 14h00.

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

Mme BRAUN-LEMAIRE félicite Mme MARIN qui succède à M. LEFEBVRE dans les fonctions de Directrice de l'établissement.

Après avoir évoqué le report du Conseil d'administration, initialement programmé le 2 novembre

2020, suite à une demande de l'intersyndicale liée à l'impossibilité d'organiser la réunion en présentiel, la Présidente explique qu'en raison du contexte sanitaire, le présent Conseil se tient par visioconférence.

M. BOLARD ajoute que l'ordre du jour est volontairement resserré par rapport à celui de la Commission préparatoire du 15 octobre dernier, pour permettre, le cas échéant, un échange plus large au prochain Conseil d'administration pour trois délibérations particulières (cessions des cités de Batzenheim, cession de la cité de Rochefort, évolution des modalités de gestion des responsables de cité).

M. ZECCHINI, rédacteur au service central, et Mme SERRA (USD-FO) sont respectivement désignés secrétaire de séance et secrétaire-adjointe.

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 PRADERE (CFDT-CFTC) donne lecture d'une déclaration de l'intersyndicale.

Les élus regrettent le maintien de la vente de cités domaniales, la hausse constante du montant des redevances d'occupation et les multiples incertitudes liées au contexte du renouvellement des conventions de réservation passées entre l'EPA et l'ex-SNI, arrivées à expiration en juin 2020.

Une très forte crainte est exprimée quant à la possible perte de très nombreux logements et spécifiquement des 60 chambres meublées à la cité de Tremblay 2. Les représentants du personnel se font à ce titre l'écho d'un fort climat d'inquiétude chez les locataires, dû à de possibles résiliations de bail dans les cités de Tremblay et de Limeil-Brevannes et à l'augmentation induite des loyers dans les logements non intermédiés, en pleine période de crise sanitaire et sociale. Dans ce contexte, les représentants du personnel revendiquent une augmentation de la subvention versée à l'EPA et appellent à négocier avec les bailleurs pour trouver une solution sécurisant la situation des agents concernés.

Mme BRAUN-LEMAIRE indique qu'une réponse détaillée sera apportée sur les différents points évoqués, dans le cadre des échanges à venir et au regard de l'ordre du jour.

## **I – POINTS DONNANT LIEU À DÉLIBÉRATION**

### **1 – Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 8 juillet 2020 (délibération n°1)**

En l'absence de question ou de commentaire, la Présidente soumet au vote la délibération n°1.

| <b><u>VOTES</u></b>                                                                         |          |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| Pour :                                                                                      | Contre : | S'abstient : |
| Représentants de l'administration<br>Personnalités qualifiées<br>Représentants du personnel |          |              |
| <b>La délibération n° 1 est adoptée.</b>                                                    |          |              |

### **2 – Rapport annuel d'activité 2020 (délibération n°2)**

Mme BRAUN-LEMAIRE donne la parole à Mme MARIN.

Mme MARIN indique que les demandes d'ajustement formulées lors de la commission préparatoire ont été prises en compte.

Mme MORIVAL (CGT), Mme PRADERE (CFDT-CFTC) et Mme SERRA (USD-FO) soulignent que les modifications effectuées ont effectivement répondu à leurs attentes.

M. THOMAZO (UNSA) remercie le service central pour le travail effectué.

Mme HANSEN (SOLIDAIRES) relève que les loyers relatifs aux chambres meublées sont inclus dans l'assiette de calcul du loyer moyen facturable par l'établissement, ce qui, mécaniquement, a pour effet d'abaisser le niveau des loyers. Elle précise par ailleurs que cette spécificité ne se retrouve pas chez les bailleurs sociaux, qui ne disposent pas de chambres pour célibataire. Mme HANSEN (SOLIDAIRES) fait observer que les corps de contrôle comparent donc des niveaux de loyer moyen calculés à partir d'assiettes différentes. Elle propose que les niveaux de loyer soient différenciés par typologie de bâtiment ou bien que les loyers des chambres meublées soient exclus de l'assiette de calcul du loyer moyen facturable.

Mme MARIN indique que cette remarque s'inscrit dans la réflexion conduite au sein du service central sur la mise en place de tableaux de bord. Elle propose la construction, pour les rapports annuels à venir, de deux graphiques visant à différencier le loyer moyen des chambres meublées de celui du loyer moyen facturable pour les appartements familiaux.

Interrogé par Mme HANSEN (SOLIDAIRES) sur l'évolution du taux d'occupation en Normandie, M. BALZAMO (délégué territorial à Rouen) souligne une croissance régulière de ce taux, particulièrement au sein de la cité du Havre où le niveau d'occupation atteint 85 % en 2020 contre 75 % en 2019. M. BALZAMO explique cette évolution par l'arrivée des agents « Brexit » et par une politique volontariste de rénovation des logements permettant d'accueillir de nouveaux locataires dans des appartements longtemps restés vacants.

Mme MARIN ajoute que dans les Hauts-de-France également, d'importants investissements ont été réalisés en 2019, notamment dans les cités de Rosendaël, Calais et Boulogne-sur-Mer. Elle précise que des travaux de rénovation sont également prévus en programmation immobilière 2020 et 2021 dans les cités du service territorial de Lille.

En l'absence de question ou de commentaire, la présidente soumet au vote la délibération n°2.

| <b>VOTES</b>                                                                                |          |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| Pour :                                                                                      | Contre : | S'abstient : |
| Représentants de l'administration<br>Personnalités qualifiées<br>Représentants du personnel |          |              |
| <b>La délibération n° 2 est adoptée.</b>                                                    |          |              |

### **3 – Budget rectificatif 2020 (délibération n°3)**

Mme MARIN présente les grandes lignes du budget rectificatif 2020.

Au titre des dépenses, il est prévu un ajustement à la baisse de 3,23 millions d'euros au niveau des autorisations d'engagement et de 1,09 millions d'euros concernant les crédits de paiement.

Mme MARIN explique que ces ajustements tiennent essentiellement à la programmation immobilière et aux opérations, toujours en cours, de renouvellement des conventions de réservation.

Bien qu'elle approuve ce budget rectificatif, Mme HANSEN (SOLIDAIRES) déplore l'accroissement du reste à payer.

En l'absence de remarques supplémentaires, Mme BRAUN-LEMAIRE soumet au vote la délibération n°3.

| <b>VOTES</b>                                                                        |                 |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Pour :</b>                                                                       | <b>Contre :</b> | <b>S'abstient :</b> |
| SOLIDAIRES<br>CFDT<br>Représentants de l'administration<br>Personnalités qualifiées | CGT             | USD-FO, UNSA        |
| <b>La délibération n° 3 est adoptée.</b>                                            |                 |                     |

La CGT et l'UNSA expliquent leur vote par le fait qu'elles aient voté contre le budget initial 2020.

L'USD-FO explique son vote par son abstention lors du vote du budget initial 2020.

#### **4 – Programmation immobilière 2021(délibération n°4)**

Après avoir rappelé le processus d'élaboration de la programmation immobilière, Mme DUFFULER en présente les grandes lignes pour l'année 2021.

Elle souligne le fait que la programmation immobilière 2021 est marquée par un assouplissement des règles concernant les rénovations de logements. Les services territoriaux disposeront désormais d'une enveloppe globale et les budgets de rénovation ne seront plus « fléchés » pour des appartements spécifiquement désignés. Ce dispositif permettra une plus grande réactivité des services territoriaux, lesquels pourront choisir les logements à rénover en fonction des réalités du terrain.

Mme DUFFULER ajoute que la mise en œuvre envisagée d'une programmation immobilière pluri-annuelle sur trois ans (2022-2024) devrait conduire à améliorer le pilotage des travaux d'envergure, avec pour conséquence un meilleur taux d'exécution du budget.

Elle informe par ailleurs les membres du Conseil d'administration que 16 opérations de travaux ont été présentées au Plan de relance et qu'un retour est attendu pour la fin de l'année 2020.

Mme MARIN précise que le mandataire défaillant, intervenant initialement pour la mise en œuvre de la programmation immobilière des services territoriaux de Lyon, Dijon et Metz, a été remplacé.

La société SEMCODA sera en charge des services territoriaux de Lyon et Dijon, et la société PROJECTIO de celui de Metz.

Mme MARIN souligne l'avancement de nombreux travaux programmés, et ce malgré la période de crise sanitaire. Ainsi, des opérations immobilières conséquentes ont été menées à terme, comme le remplacement des ascenseurs au Havre, le changement de la chaudière de la cité de Ouistreham ou l'isolation complète de la toiture à La Grande Motte et à Agde.

Mme PRADERE (CFDT-CFTC) salue l'arrivée de ces deux nouveaux mandataires. Elle indique toutefois qu'elle aurait souhaité être informée des projets retenus dans le Plan de relance.

Mme MORIVAL (CGT) regrette l'absence de réponse à ce stade sur les projets retenus dans le Plan de relance. Par ailleurs, soulignant le lien entre rénovation et attractivité des logements, elle souhaiterait que le montant de l'enveloppe de la programmation immobilière, constant d'année en année, soit augmenté.

Mme SERRA (USD-FO) remercie le service central pour la souplesse accordée aux services territoriaux dans le choix des appartements à rénover.

Mme HANSEN (SOLIDAIRES) fait part de sa satisfaction concernant l'arrivée d'un nouvel assistant à maîtrise d'ouvrage à Metz. Elle souligne toutefois la nécessité d'un meilleur suivi de l'exécution des travaux retenus en programmation immobilière. Mme HANSEN (SOLIDAIRES) et M. THOMAZO (UNSA) se félicitent d'un montant d'investissement resté équivalent à celui des années précédentes.

Mme BRAUN-LEMAIRE souligne la volonté de l'établissement de faciliter les travaux de rénovation, l'enveloppe dédiée ayant été élargie.

S'agissant du Plan de relance, la Présidente rappelle que le comité de sélection des projets a été repoussé et que la décision finale appartient à la direction de l'immobilier de l'État.

Mme BRAUN-LEMAIRE relève enfin que respecter une programmation immobilière représente un défi que la logique pluriannuelle doit permettre de relever avec plus d'efficacité.

Mme MARIN précise qu'une réunion de cadrage s'est tenue avec la SEMCODA et que l'établissement ambitionne d'améliorer le pilotage des travaux avec les mandataires.

Mme BRAUN-LEMAIRE donne la parole aux délégués territoriaux.

M. BALZAMO et M. L'HERMITTE soulignent que la mise en œuvre des travaux de rénovation sera facilitée grâce à l'assouplissement accordé aux CTM par le service central.

M. VERROYE (DG des services de l'ALPAF) fait observer qu'au niveau du parc domanial de l'ALPAF, les rénovations sont sous-traitées à un bailleur social.

Sur le Plan de relance, M. RIGAUD informe que la chaîne de la dépense n'aura pas de difficulté à absorber une augmentation des flux financiers, le cas échéant.

En l'absence de remarques supplémentaires, Mme BRAUN-LEMAIRE soumet au vote la délibération n°4.

| <b>VOTES</b>                                                                                |                 |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Pour :</b>                                                                               | <b>Contre :</b> | <b>S'abstient :</b> |
| Représentants de l'administration<br>Personnalités qualifiées<br>Représentants du personnel |                 |                     |
| <b>La délibération n° 4 est adoptée.</b>                                                    |                 |                     |

## **5 – Budget initial 2021 (délibération n°5)**

Mme MARIN présente les grandes lignes du budget initial 2021. Ce budget 2021 s'élève en recettes à 11,4 millions d'euros et, en dépenses, à 18,5 millions d'euros d'autorisations d'engagement et 15,7 millions de crédits de paiement. Les dépenses sont, d'une part, marquées par un rattrapage des programmations immobilières 2018-2019-2020 par les services territoriaux de Dijon, Lyon et Metz, d'autre part, par le contexte de renouvellement des conventions de réservation avec les bailleurs sociaux.

Mme MORIVAL (CGT) et M. THOMAZO (UNSA) souhaiteraient un retour sur la demande de l'intersyndicale effectuée fin octobre 2020, concernant l'augmentation de la subvention DGDDI.

Mme MORIVAL (CGT) fait remarquer que cette augmentation permettrait à l'établissement d'engager des projets de longs termes, comme des projets d'acquisition et construction de logements.

Elle rappelle que les loyers ont été augmentés de 0,66 %, alors que le point d'indice est toujours gelé, dans un contexte de crise sanitaire et économique.

Mme PRADERE (CFDT-CFTC) ajoute que l'augmentation de la subvention permettrait d'assurer la pérennisation de l'établissement. Par ailleurs, invoquant des délais de réalisation des travaux inacceptables, elle estime nécessaire la pluri-annulisation de la programmation immobilière.

Mme SERRA (USD-FO) s'interroge sur la divergence d'interprétation avec la DGFIP sur le sujet des dégrèvements d'impôts.

Mme HANSEN (SOLIDAIRES) souligne l'ambition de ce budget initial, qui doit permettre le rattrapage des programmations immobilières antérieures et le renouvellement des conventions de réservation.

Sur la subvention versée à l'EPA, Mme BRAUN-LEMAIRE fait remarquer que son niveau est maintenu. Elle explique qu'une réflexion est en cours sur le rôle de l'établissement dans l'accompagnement des agents, suite aux mouvements liés aux nouvelles implantations douanières. En fonction des conclusions de ces travaux, une hausse de la subvention n'est à ce stade pas exclue.

M. BOLARD complète ces propos en précisant qu'il convient de s'assurer de l'adéquation entre les besoins des agents et l'offre de logements dans les circonscriptions où les effectifs sont amenés à se renforcer. Si elle représente un facteur facilitateur, l'augmentation de la subvention pourrait être envisagée. Sur la hausse des loyers, M. BOLARD fait remarquer qu'elle résulte des travaux du groupe de travail sur la politique locative du 14 septembre 2020.

Mme MARIN ajoute que cette hausse, conforme à l'évolution de l'indice de référence des loyers, permet un alignement sur le niveau des loyers les plus faibles perçus dans le logement social. Elle convient que la thématique de simplification de perception des loyers nécessite une seconde rencontre sur cette thématique.

Sur le sujet des dégrèvements d'impôts, Mme MARIN explique que des divergences d'interprétation se posent avec la DGFIP dans certains services territoriaux, quant à la définition du statut des logements proposés par l'EPA. Dans l'attente d'une harmonisation de cette interprétation, une enveloppe est prévue au budget initial pour permettre à l'établissement de répondre à ses obligations.

Mme BRAUN-LEMAIRE donne la parole aux délégués territoriaux.

M. L'HERMITTE fait observer que ce budget initial comprend des opérations présentées dans le cadre du Plan de relance et que leur financement dans ce contexte serait un « plus » pour l'établissement.

En l'absence de remarques supplémentaires, Mme BRAUN-LEMAIRE soumet au vote la délibération n°5.

| <b>VOTES</b>                                                  |                   |                       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Pour :                                                        | Contre :          | S'abstient :          |
| Représentants de l'administration<br>Personnalités qualifiées | CGT, USD-FO, UNSA | CFDT-CFTC, SOLIDAIRES |
| <b>La délibération n° 5 est adoptée.</b>                      |                   |                       |

La CGT explique son vote par son opposition à la hausse des loyers pour 2021, qui pénalise les agents ayant un faible indice et les retraités.

L'USD-FO et l'UNSA expliquent également leur vote par leur opposition à la hausse des loyers et par le coût de la politique de réservation de logements, alors que la parité syndicale souhaite renforcer la politique d'acquisition.

SOLIDAIRES et la CFDT-CFTC s'abstiennent en raison du maintien d'une politique de réservation qui ne sécurise pas les recettes de l'établissement. Ils soulignent toutefois un effort d'investissement dans ce budget initial 2021.

## **6 – Conventions de réservation à bail – Île-de-France (délibération n° 6)**

Mme MARIN rend compte de trois projets de réservation.

Le premier concerne la réservation de trois logements dans un ensemble immobilier neuf à Saint-Maur-des-Fossés auprès du bailleur Résidences Le logement de France (RLF), consentie en droit de suite sur 25 ans au tarif de 150 000 euros.

Le second projet porte sur la réservation auprès du bailleur ERIGERE de deux logements situés dans un immeuble en cours de construction à Villejuif, consentie en droit de suite sur 15 ans au tarif de 60 000 euros.

Mme MARIN rappelle que ces deux projets ont été soumis à l'avis de la commission territoriale de la Masse d'Île-de-France du 1<sup>er</sup> octobre 2020, qui s'est exprimée favorablement.

Le troisième projet concerne un ensemble immobilier situé Quai de Valmy, dans l'îlot historique de la direction interrégionale d'Île-de-France et des entrepôts des douanes de la Chambre de commerce de Paris. Les négociations, toujours en cours auprès de la RIVP, ont déjà permis la pré-réservation de dix logements financés en prêt locatif intermédiaire (PLI), consentie avec un droit de suite sur 25 ans au tarif de 60 000 euros par logement.

M. L'HERMITTE informe que ces trois projets de réservation s'inscrivent dans une politique de diversification des logements Masse en Île-de-France. Il précise qu'un projet de rénovation de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris vise à créer un centre de congrès adossé à la direction interrégionale. La réservation de ces dix logements Quai de Valmy représente une très belle opportunité pour diversifier l'offre de logements dans Paris, à proximité des sites douaniers historiques.

Mme BRAUN-LEMAIRE propose un tour de table.

Mme PRADERE (CFDT-CFTC) salue la proposition de réservation de dix logements à Paris. Elle s'interroge toutefois sur le coût de la réservation et sur le niveau des loyers, lesquels lui paraissent élevés.

Mme MORIVAL (CGT) s'interroge sur de possibles nuisance sonores à Villejuif, l'immeuble concerné se situant à proximité de la voie ferrée du métro et de la gare de Villejuif. Sur le site parisien, qu'elle reconnaît exceptionnel, elle fait observer que les loyers, qui peuvent dépasser les 1000 euros mensuels, pourront se révéler trop importants pour les agents.

Mme SERRA (USD-FO) rejoint la position de la CGT. Elle souligne un effort du service central pour répondre aux attentes des agents, mais désapprouve une politique de réservation qui pèse lourd dans le budget de l'établissement.

Mme HANSEN (SOLIDAIRES) note l'effort mis en œuvre pour diversifier l'offre de logements sur des sites différents mais fait remarquer que les représentants de son organisation syndicale à la CTM d'Île-de-France ont émis un avis défavorable sur la réservation des deux logements à Villejuif en raison d'un environnement jugé peu attractif.

Mme BRAUN-LEMAIRE donne la parole à Mme MARIN sur le renouvellement des conventions de réservation.

La Directrice rappelle que l'ensemble des conventions de réservation passées en juin 2005 avec l'ex-Société Nationale Immobilière (SNI) est arrivé à échéance le 30 juin 2020.

Conformément à leur demande, la convention de location et son avenant du 24 mai 2011 ont été transmis aux administrateurs représentants du personnel.

Mme MARIN présente les avancées issues des dernières discussions avec les bailleurs pour les quatre cités franciliennes.

D'importantes inquiétudes ont en effet été exprimées par les représentants du personnel au regard du nombre d'agents concernés et de la position incertaine des bailleurs.

Concernant la cité de Sarcelles, la situation des locataires en place est désormais stabilisée. Un courrier sera adressé aux agents concernés dans les meilleurs délais par le service territorial pour les rassurer.

Le service central a rencontré le bailleur, CDC-Habitat et obtenu le maintien de l'ensemble des agents dans les logements occupés. Un avenant à la convention de 2005, annulant celui conclu en juin 2020,

doit être signé prochainement.

Le montant des loyers des agents en intermédiation sera préservé. Les logements seront remis au bailleur au fur et à mesure des départs volontaires des locataires.

La CDC s'est engagée dans la vente de la résidence, mais restera gestionnaire des logements.

Les agents en gestion directe se verront proposer le rachat de leur logement par le nouveau propriétaire de l'immeuble. Une augmentation des loyers, étalée sur six ans et pour atteindre à terme le prix du marché, sera appliquée aux agents ayant décliné cette offre de rachat, à compter de la fin de leur bail (le premier bail à échéance intervenant en 2024). Une information détaillée (date de fin de bail et de mise en œuvre, séquençement des hausses de loyer sur six ans...) sera faite auprès de chaque locataire par le service territorial pour lui permettre d'anticiper cette hausse, dans une optique d'accompagnement personnalisée.

Mme MORIVAL (CGT) salue ces avancées pour la cité de Sarcelles.

Concernant la cité de Tremblay 1, Mme MARIN informe le Conseil d'administration que la convention de réservation, portant à ce stade sur 54 logements, dont 27 chambres meublées dans neuf logements intermédiés, devrait être reconduite par le bailleur SEMIPFA, pour un droit de suite de 15 ans. Le niveau de loyer actuel sera préservé. La Directrice précise en outre que le parc de chambres de célibataire pourrait être étendu, grâce à la libération d'un appartement sous le régime de l'intermédiation.

Mme MORIVAL demande si cet appartement fait partie des 54 appartements réservés.

Mme MARIN informe que le projet prévoit que cet appartement, composé de trois chambres, puisse être l'un des 54 logements déjà réservés mais qu'il pourra s'agir d'un logement vacant du bailleur.

Concernant la cité de Limeil-Brévannes, Mme MARIN explique que les négociations en cours avec le bailleur 1001 Vies Habitat permettent d'envisager la reconduction pour 5 ans de la convention de réservation initialement conclue, laquelle porte sur 81 logements, dont six chambres meublées. La situation des locataires en place est donc préservée.

Concernant la cité de Tremblay 2, la Directrice rappelle que la convention initiale portait sur 127 logements familiaux et 20 logements aménagés en chambres meublées.

Le bailleur, 1001 Vies Habitat, propose de reconduire la convention pour 79 logements identifiés (gestion en stock), à un coût unitaire de 12 000 euros avec un droit de suite de 13 ans. La cité ayant fait l'objet d'une demande de conventionnement en 2018 auprès de la Préfecture, Mme MARIN informe que ces 79 logements relèveront du logement PLUS et PLS<sup>1</sup>, impliquant l'application de la réglementation du logement social à l'entrée de nouveaux locataires (vérification des niveaux de revenu et du niveau d'occupation).

L'opportunité de renouveler cette convention n'est ainsi pas établie compte tenu du coût financier.

Par ailleurs, les négociations sont toujours en cours pour conserver les 20 logements aménagés en 60 chambres meublées, une incertitude demeurant sur le maintien de leur gestion en intermédiation.

Mme MARIN précise que d'autres recherches sont en cours pour diversifier l'offre de logements proposés aux agents et répondre à l'évolution des besoins (localisation, transports, typologie, qualité des appartements...)

Mme BRAUN-LEMAIRE salue l'avancée des négociations pour ces quatre cités et propose un tour de table.

Mme PRADERE (CFDT-CFTC) est favorable à la poursuite de ces négociations qui ont d'ores et déjà permis des avancées. Elle s'interroge toutefois sur l'avenir des locataires actuellement en place dans la

1 Prêt locatif à usage social, prêt locatif social

cité de Tremblay 2, résidant dans des logements autres que les 79 reconduits.

Mme MARIN précise qu'à ce stade, la situation des agents résidents de la cité est préservée et sera équivalente à celles des autres résidents.

Mme HANSEN (SOLIDAIRES) se dit très préoccupée par le risque de non reconduction du système des chambres meublées . Elle fait observer que ce dispositif a montré toute son utilité pour accueillir les agents provinciaux affectés en  le-de-France et conservant leur domicile familial dans les régions.

La Présidente propose qu'un mandat pour poursuivre les négociations avec les bailleurs et conclure les réservations utiles dans l'intervalle des deux Conseils d'administration annuels, soit donné à la Directice. En effet le calendrier des instances ne permet pas la réactivité requise. En contrepartie, un compte-rendu de l'avancée des négociations et des engagements pris sera réalisé à chaque Conseil.

En l'absence de remarques supplémentaires, Mme BRAUN-LEMAIRE soumet au vote la délibération n 6.

| <b><u>VOTES</u></b>                                           |          |                                        |
|---------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------|
| Pour :                                                        | Contre : | S'abstient :                           |
| Représentants de l'administration<br>Personnalités qualifiées |          | USD-FO, UNSA, CGT,<br>SOLIDAIRES, CFDT |
| <b>La délibération n  6 est adoptée.</b>                      |          |                                        |

Les administrateurs représentants du personnel reconnaissent des avancées rassurantes, mais ne les jugent pas pérennes, notamment à Limeil-Brévannes. Ils regrettent les incertitudes entourant la question du maintien des chambres meublées   Tremblay 2 et réaffirment qu'une politique d'acquisition-construction est préférable à une politique de réservation.

Mme HANSEN (SOLIDAIRES) et Mme PRADERE (CFDT-CFTC) regrettent que la délibération porte à la fois sur le programme des conventions de réservation et sur le renouvellement du mandat de négociation donné à la direction de l'établissement. Cette délibération aurait pu faire l'objet de deux votes séparés.

Mme BRAUN-LEMAIRE donne la parole à M. VERROYE (DG des services de l'ALPAF) qui souligne que le coût de la réservation des dix logements Quai de Valmy ne lui paraît pas excessif pour une adresse parisienne.

## **7 – Conventions de réservation à bail – Hors  le-de-France (délibération n  7)**

Mme MARIN remercie le service central pour le suivi des projets de renouvellement de réservation en province. Elle précise que certains d'entre eux sont inscrits au budget rectificatif ou au budget initial.

Concernant le service territorial de Méditerranée, Mme MARIN informe le Conseil d'administration du fait que le bailleur CDC Habitat (ex SNI) a donné son accord pour la réservation de huit logements à la cité de Saint-Victoret, en droit de suite de 11 ans.

Concernant la cité d'Avignon, des échanges sont en cours pour juger de la pertinence de reconduire la convention, au regard de l'importance du nombre de logements perdus pour un tour.

Pour le service territorial de Rouen, le bailleur CDC Habitat a donné son accord pour la réservation de six logements conventionnés en PLUS à la cité d'Hérouville, avec un droit de suite de 15 ans.

Concernant la cité de Canteleu, un projet de convention est en cours d'instruction avec la société MLCI, portant sur la réservation de 14 logements, avec un droit de suite de 10 ans, et devrait être finalisé avant la fin de l'année.

M. BALZAMO souligne que ces renouvellements sont conformes aux souhaits émis par la majorité des représentants du personnel en commission territoriale. Pour la cité d'Hérouville, il précise que la nature et les conditions de réservation pourront être discutées avec les représentants du personnel.

Concernant le service territorial de Bayonne, Mme MARIN rappelle que la cité d'Hendaye est délaissée au profit de la cité domaniale d'Anglet, elle-même saturée.

Par ailleurs, le financement PLUS rend difficile l'accès de cette cité aux douaniers actifs, qui le plus souvent, ont de l'ancienneté. Mme MARIN explique que le renouvellement de la convention, qui porte sur 17 logements, est en cours de négociation et qu'il sera tenu compte de l'estimation des besoins pour juger de l'opportunité de reconduire cet engagement.

Pour le service territorial de Lyon, Mme MARIN indique qu'une étude est menée pour évaluer la pertinence du renouvellement des 12 logements actuellement réservés à la cité de Bellegarde.

Elle précise que 15 logements ont été perdus pour un tour à la cité d'Ornex en raison du non-respect par le bailleur SEMCODA du délai imparti au service territorial pour présenter des candidats. Une mise en demeure lui a été adressée.

Mme BRAUN-LEMAIRE propose un tour de table.

Mme PRADERE (CFDT-CFTC) s'étonne du coût peu élevé de la réservation à la cité de Saint-Victoret (3520 euros par logement). Elle souligne que la cité d'Hendaye, bien que proche d'une grande unité, est peu demandée, les ressources des agents travaillant à Hendaye étant trop élevées pour leur permettre de s'y loger. La réservation lui paraît tout de même utile, la cité d'Anglet n'ayant plus de logement à offrir.

Mme MORIVAL (CGT) partage le point de vue de Mme PRADERE (CFDT-CFTC), tout en estimant que le volume de réservation sur la cité d'Hendaye doit être revu à la baisse. Par ailleurs, elle s'interroge sur les initiatives prises par l'établissement pour proposer des logements à Bordeaux.

Mme SERRA (USD-FO) relève que l'établissement ne propose aucune offre de logement à Bordeaux, ce qui constitue un réel problème pour les collègues de cette résidence eu égard aux tarifs du marché immobilier local qui ne cessent d'augmenter, et alors même que de nombreux agents en début de carrière ont été affectés au CSRH. Sur la cité d'Hendaye, elle estime inutile le renouvellement de la convention de réservation, la cité étant inaccessible aux collègues douaniers. Mme SERRA (USD-FO) fait observer les pertes de huit logements à Saint-Victoret, de trois logements à Hérouville et de neuf logements à Canteleu.

Mme HANSEN (SOLIDAIRES) reconnaît qu'il n'est pas aisé, pour le service central et les services territoriaux, de négocier avec les bailleurs les conditions de renouvellement des conventions de réservation. Elle estime par ailleurs qu'il sera nécessaire de débattre de la prise de nouvelles réservations dans des programmes neufs, à Bordeaux et à Lyon notamment.

Mme MARIN rappelle qu'une évaluation des besoins est en cours pour la cité d'Hendaye et qu'un choix sera opéré sur l'opportunité de valider ou non le renouvellement de la convention de réservation. Bien que les offres soient peu nombreuses, elle informe de discussions en cours avec des promoteurs sur Bordeaux et Lyon, où arrivent des agents dont les revenus entreraient dans le cadre du financement PLS et PLUS.

M. VERROYE (DG des services de l'ALPAF) précise que l'ALPAF dispose à Bordeaux d'un parc de logements réservé auprès de Résidences le Logement des Fonctionnaires (RLF).

L'association cherche par ailleurs à y étendre son offre en recherchant de nouveaux bailleurs.

M. VERROYE relève que les demandes de logements des douaniers y sont peu nombreuses, bien que ces derniers soient bénéficiaires des logements ALPAF.

À l'instar de la délibération relative aux réservations en région parisienne, la Présidente propose qu'un

mandat pour poursuivre les négociations avec les bailleurs et conclure les réservations utiles dans l'intervalle des deux Conseils d'administration annuels, soit donné à la Directrice.

En l'absence de remarques supplémentaires, la présidente du conseil d'administration soumet la délibération n°7 au vote.

| <b><u>VOTES</u></b>                                                                            |                 |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Pour :</b>                                                                                  | <b>Contre :</b> | <b>S'abstient :</b> |
| SOLIDAIRES, CGT,<br>CFDT-CFTC<br>Personnalités qualifiées<br>Représentants de l'administration |                 | USD FO, UNSA        |
| <b>La délibération n° 7 est adoptée.</b>                                                       |                 |                     |

L'USD-FO et l'UNSA expliquent leur abstention par le nombre de logements perdus dans les négociations et par le maintien d'un système de réservation qui n'apparaît pas comme une solution pérenne. La nécessité d'une politique d'acquisition est à nouveau évoquée.

## **II – POINTS D'INFORMATION**

### **1 – Admissions en non-valeur décidées par la directrice**

Mme MARIN informe le conseil d'administration des admissions en non-valeur accordées, pour des motifs légitimes.

### **2 – Évolution récente des impayés (tableau de bord partagé)**

M. RIGAUD explique que sur les 12 derniers mois, le nombre de débiteurs est passé de 227 à 66 (-70,93%) et que le montant de l'impayé global est passé de 464 000 euros à 230 000 euros (-50,45%).

Il propose au conseil d'administration de poursuivre le travail de réflexion engagé afin que soit atteint, d'ici 2022, un niveau d'impayé strictement « frictionnel ».

Les représentants du personnel donnent mandat à M. RIGAUD pour produire un rapport préparatoire sur les leviers supplémentaires de réduction de l'impayé. Ce document pourra être débattu en groupe de travail ou en commission préparatoire.

## **III – QUESTIONS DIVERSES**

Mme MORIVAL (CGT) informe de l'envoi prochain d'un courrier à Mme MARIN pour demander la création d'un relais local EPA Masse à temps plein sur la cité du Havre. En effet, plusieurs sociétés interviennent régulièrement dans cette cité qui compte 150 logements, un parc avec espace vert et plusieurs parkings. Au regard de la dimension de la cité et de la multiplication des tâches, il apparaît nécessaire que la responsable de cité puisse se consacrer entièrement aux missions Masse.

\*\*\*\*

En l'absence d'autres commentaires ou questions, la Présidente remercie tous les participants à ce Conseil d'administration, pour leur présence et pour leur adaptabilité compte tenu des conditions

dégradées dans lesquelles s'est tenue la réunion.

Elle lève la séance à 16h50.

La Présidente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isabelle Braun-Lemaire'.

Isabelle BRAUN-LEMAIRE

Le secrétaire,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pierre Zecchini'.

Pierre ZECCHINI

La secrétaire-adjointe

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Amandine Serra'.

Amandine SERRA

Déclaration liminaire intersyndicale ci-jointe.



## Déclaration liminaire

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

Madame la Présidente,

Nous avons tenu à siéger ce jour dans un contexte particulier, celui de la crise sanitaire, et dans une forme particulière : la visio conférence. Ce choix s'impose à nous mais les préoccupations liées au logement sont d'une très grande importance, d'autant que l'avenir des locataires franciliens est sous tension.

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

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

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

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

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

Est-ce à dire que tout est bouclé ?

Nous vous demandons donc solennellement une augmentation significative de la subvention de la DGDDI afin que l'Établissement dispose d'un volant budgétaire nécessaire pour pallier cette perte significative de logements et qu'il poursuive sa politique immobilière d'amélioration générale des bâtiments et logements, seul gage d'attractivité, d'occupation et constituant aujourd'hui la grande majorité de ses recettes.

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

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

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

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

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

Les élus au CA de l'EPA Masse des Douanes