

DÉLIBÉRATION N° 2

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 16 MARS 2023

Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son article 13,

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve le rapport annuel d'activité et de gestion de l'établissement au titre de l'année 2022.

Fait à Montreuil, le 24 mars 2023

La présidente,



Géraldine CECCONI



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



EPA

La Masse des douanes



Rapport annuel d'activité et de gestion

2022



Éditorial



L'équipe 2022 du service central de l'EPA Masse

De gauche à droite : Valérie Simonnet, Gaëlle Sergent, Assia Atari, Estelle Chardon, Jean Ruffié, Florence Méliot, Stéphanie Marin, Laurence Brohan, Natacha Duffuler, Pierre Zecchini, Raphaëlle Jouangrand, Valérie Vught.

Les absents : Romain Lanclu, Eve Boussange, Charles Saulin, Aomar Bouzidi, Alexandre Le Ray et Nurdan Genc.

Née d'une initiative collective des agents des brigades, la Masse des douanes est une institution qui a évolué au rythme de son administration tutélaire, la direction générale des douanes et des droits indirects. Si la Masse des douanes l'a précédée parfois en matière d'équipements (fourniture d'uniformes, d'armement...), cette institution s'adapte actuellement à son réseau administratif et territorial. Ce réseau est d'ailleurs extrêmement mobilisé pour faire vivre cette institution, du délégué territorial aux agents des services territoriaux en passant par les indispensables responsables de cité.

En constituant cette caisse dite « masse » alimentée par une partie de leur solde pour subvenir à leur équipement, leur santé, et leur logement..., les douaniers de 1791 ont permis la création d'une institution qui est toujours garante de la préservation des intérêts collectifs douaniers alors que plus de deux siècles se sont écoulés. En cette année 2022, les élections des représentants au conseil d'administration et aux commissions territoriales de la Masse perpétuent ce principe originel en assurant la continuité du dialogue social au sein de ces instances.

L'année 2022 a également permis de retrouver des conditions de travail plus sereines alors que la crise sanitaire s'apaisait. Cependant, les conséquences de celle-ci ont marqué la première année de « mise en musique » de la trajectoire immobilière cadre 2022-2024. Celle-ci a donc évolué afin de préserver la soutenabilité budgétaire de l'EPA. Grâce au fonds d'action pour les années allant de 2022 à 2024, une part conséquente de cet investissement visant directement le confort des locataires a permis de tenir les engagements pris. Les orientations prises démontrent l'adaptation de l'EPA à des enjeux rationnels (réduction des coûts énergétiques) et solidaires (aménagements pour les locataires en situation d'handicap).

Cet engagement perenne de l'EPA est toujours démontré, cela reste la première solution de logement pour les stagiaires en sortie d'école.

Dans le parc locatif, le renouvellement de conventions ou la conclusion de nouvelles réservations sur des programmes répondant davantage aux attentes des locataires est en cours. Si les logements neufs offerts en région parisienne ont rapidement trouvé preneur, les expérimentations conduites dont celle initiée en région bordelaise ont un bilan très satisfaisant.

Grâce à cet investissement renouvelé, la Masse des douanes assure ainsi aux douaniers un soutien constant pour les accompagner dans leurs fonctions quotidiennes et plus largement, dans leurs missions douanières.

La directrice par interim de l'EPA Masse des douanes, Natacha Duffuler

Sommaire



Introduction

I. Les événements marquants dans l'organisation et le fonctionnement de l'EPA Masse en 2022

1. Les évolutions notables en 2022, au service central et dans le réseau de l'établissement
2. Un bilan favorable pour l'agence comptable de la Masse
3. Une organisation équilibrée en matière de télétravail

** Annexe 1 : organigramme actualisé du service centrale de l'EPA*

** Annexe 2 : bilan d'activité détaillé de l'agence comptable pour 2022*

** Annexe 3 : le calendrier des CTM*

II. Des enjeux majeurs pour la politique locative

1. État du parc de l'EPA au 31 décembre 2022 : principales données chiffrées
2. Parc locatif : consolidation de la stratégie de réservation
 - a. Evolution de la stratégie de réservation
 - b. Avancées en 2022
 - c. Les arbitrages rendus et les projets à conduire en 2023
3. Parc domanial : le suivi des conventions d'utilisation (CDU)
 - a. Suivi des cessions dans le parc domanial
 - b. Renouvellement des conventions d'utilisation (CDU) arrivées à échéance
 - c. Rénovation des chambres meublées
4. Une gestion concertée du parc
 - a. Les principales statistiques de gestion de l'année 2022
 - b. Une évolution linéaire des loyers en 2022
 - c. Une réflexion engagée sur la politique des loyers
 - d. Mesures d'harmonisation des loyers des chambres meublées
5. La structuration des enjeux informatiques

III. La mise en œuvre de la programmation immobilière cadre

1. La mise en œuvre de la première année de la programmation immobilière cadre (PIC), un tournant décisif dans la politique patrimoniale de l'EPA
 - a. Rappel du contexte de la mise en œuvre de la PIC 2022-2024
 - b. La déclinaison de la PIC pour l'année 2022
2. Opérations immobilières engagées en 2022
3. De nombreuses concrétisations
 - a. Un nombre important de réceptions d'opérations immobilières
 - b. un taux d'exécution comparable à 2021
5. Le bilan d'activité de la cellule Marchés/travaux en 2022 et ses événements marquants
 - a. Le suivi de la programmation immobilière et des rénovations d'appartements
 - b. Le suivi et la présentation de projets aux différents appels à projets : plan de relance et plans de résilience (1 et 2)
 - c. L'activité « marchés publics »
 - d. La mise en place du fonds pour l'amélioration du cadre de vie des agents (FACVA) :

sélection et réalisation des opérations du FACVA 2022 et 2023

** Annexe 1 : Opérations retenues au sein du fonds d'action pour l'année 2022*

** Annexe 2 : Opérations retenues au sein du fonds d'action pour l'année 2023*

IV. Une gestion budgétaire guidée par la logique de certification des comptes

1. Éléments « clefs » de l'exécution du budget 2022
 - a) Des ressources générales relativement stables
 - b) Une structuration des dépenses liées aux enjeux 2022 de l'établissement
2. La certification des comptes, une démarche consolidée en 2022
3. Le contrôle interne / les audits

V. L'activité juridique de l'établissement en 2021

1. Les contentieux
2. Les ANV et remises gracieuses
3. Le déroulement des élections 2022

VI. Les autres évènements de 2022

1. Une communication interne renouvelée
2. Les élections au conseil d'administration et aux commissions territoriales de la Masse.
3. Les élections au conseil d'administration et aux commissions territoriales de la Masse
4. Le fonds d'action pour l'amélioration du cadre de vie des agents
5. L'ouverture du parc aux stagiaires

VII. Perspectives 2023 et enjeux à venir

1. Les enjeux de la politique patrimoniale pour l'EPA Masse
2. Le suivi et l'adaptation de la trajectoire immobilière pluriannuelle
3. La mise en place de nouvelles délégations d'élus au conseil d'administration et aux commissions territoriales de l'EPA Masse des douanes

I. Organisation et fonctionnement en 2022

Introduction

Si la crise sanitaire s'est atténuée en France en 2022, l'attaque de l'Ukraine enclenche une nouvelle crise aux portes de l'Europe ayant des conséquences pour les opérations immobilières de l'établissement.

Dans ce contexte difficile, l'établissement a toutefois porté d'importants projets en témoignant d'une forte implication dans tous ses domaines de compétence (marchés et immobilier, certification des comptes, arbitrages structurants en matière de politique locative et réservations...).

Le réseau de l'EPA a de nouveau témoigné, dans son ensemble (service central, agence comptable, services territoriaux, responsables et gardiens de cités) de sa capacité d'adaptation et de son engagement au service des locataires et de toute la structure douanière.

Les échanges avec les représentants du Conseil d'administration et des Commissions territoriales de la Masse se sont avérés nourris et emprunts de la volonté de maintenir un dialogue constructif, malgré les contraintes pesant sur l'organisation des instances.

I. Les évènements marquants dans l'organisation et le fonctionnement de l'EPA Masse en 2022

1. Les évolutions notables en 2022, au service central et dans le réseau de l'établissement

a) Concernant le service central

Le service central est installé à Vincennes, avenue des Minimes, depuis le 10 juillet 2018, dans un bâtiment partagé avec d'autres organismes d'action sociale des ministères économiques et financiers, l'ALPAF (logement) et l'AGRAF (restauration).

Évènements RH 2022

- ✓ Une « nouvelle » rédactrice affectée à la cellule Gestion locative :

Suite à la profonde réorganisation de la cellule Gestion locative en 2021 (arrivée d'un programmeur système d'exploitation douanier, informaticien recruté au service central pour définir, structurer et consolider les procédures existantes, d'une informaticienne et d'une attachée d'administration), la cellule se renforce en accueillant Pascale BRIZIO qui avait précédemment exercé ses fonctions à l'EPA Masse des douanes. Celle-ci sera en charge de la facturation mensuelle et peut apporter son aide sur des sujets juridiques liés à ses fonctions. Cette cellule est désormais consolidée en permettant des binômes fonctionnels sur les différentes tâches, ce qui permet de sécuriser les processus de l'EPA.

- ✓ Un nouveau rédacteur à la cellule budget :

Romain LANCLU, en sortie de stage d'inspecteur des douanes, a été affecté au sein de la cellule budget en avril 2022. Cette cellule, composée de trois agents, est notamment en charge de l'élaboration de l'ensemble des documents budgétaires de l'Établissement (budget initial, budget rectification, compte rendu de gestion à l'attention du contrôleur budgétaire et comptable ministériel...).

30 % des effectifs ont ainsi été renouvelés en 2022. Pour mémoire, les personnels du service central ont connu un niveau de turn-over équivalent à 95 % sur ces quatre dernières années.

Au 31 décembre 2022, l'EPA compte ainsi 18 agents, dont une jeune apprentie. Au regard du travail accompli par cette dernière et de sa très forte implication dans le collectif, son contrat de scolarité en alternance a par ailleurs été renouvelé pour une année.

L'organigramme actualisé du service central de l'EPA est joint en annexe 1.

Évènements organisationnels 2021

- ✓ Le transfert de la gestion des contractuels

Le déploiement du centre des services des ressources humaines (CSRH) a permis, comme dans les autres services concernés, de suppléer au service central de l'EPA Masse des douanes dans la gestion des contractuels. Depuis l'été 2022, l'établissement des fiches de paye, des contrats ainsi que leurs avenants relèvent désormais du CSRH de Bordeaux pour les quatre agents contractuels de l'EPA (trois gardiens et une femme de ménage à temps partiel).

La poursuite d'une action structurée par la mise en œuvre des priorités stratégiques définies en 2021

Afin de renforcer la performance de l'établissement et de lui permettre de remplir au mieux sa mission, une nouvelle vision stratégique, construite autour de quatre axes, a été présentée en conseil d'administration le 8 juillet 2020. Cette stratégie structure ainsi l'activité de l'établissement.

Après son engagement, aux côtés de l'Agence comptable, dans la démarche de certification de ses comptes (dont l'aboutissement est désormais acté), la direction de l'établissement, en concertation étroite avec les services territoriaux et les élus nationaux et locaux, a défini une trajectoire immobilière pluriannuelle sur trois ans (2022-2024) et largement avancé dans sa réflexion relative à la mise en place d'une véritable politique patrimoniale pour l'EPA. Désormais, la programmation immobilière cadre est pluriannuelle.

Le service central a partagé, à ce titre, le fruit des expérimentations conduites et l'ensemble des éléments recueillis (notamment juridiques) avec les élus du conseil d'administration à l'occasion d'un GT de politique patrimoniale dédié organisé en deux cycles les 17 mai 2022 et 21 juin 2022 (cf. partie III).

Trois des quatre objectifs initialement définis sont ainsi honorés.

b) Concernant les services territoriaux

Le réseau décentralisé de l'EPA Masse compte 14 services territoriaux (ST), implantés en métropole et dans les départements d'outre-mer.

Situés au siège des directions interrégionales douanières, à l'exception des circonscriptions de Bayonne, Corse, Guadeloupe et Guyane, les ST sont placés sous la responsabilité de délégués territoriaux, directeurs interrégionaux ou régionaux des douanes.

Ordonnateurs secondaires, les délégués territoriaux président les Commissions Territoriales de la Masse (CTM).

Effectifs de l'EPA au 31 décembre 2021 :

- Les agents exerçant pour l'EPA Masse, environ 110 agents, sont pour l'essentiel des personnels douaniers ou détachés d'une autre administration.

Le rapport social unique de la Masse des douanes détaille les données relatives aux

personnels, à leurs mouvements, à la masse salariale ainsi qu'à la formation professionnelle.

– En 2022, l'EPA emploie en outre 4 agents contractuels :

- x 3 gardiens d'immeubles dans les cités de Limeil-Brévannes et L'Haÿ-les-Roses d'une part (ST d'Île-de-France), dans la cité du Havre d'autre part (ST de Rouen),
- x 1 femme de ménage à la cité de Modane (ST de Lyon).

Évènements RH 2022

En 2022, 7 nouveaux délégués territoriaux ont été nommés, dont deux assurent l'intérim jusqu'à la désignation d'un nouveau titulaire des fonctions :

- M. Yann TANGUY, nommé le 1^{er} janvier 2022 dans l'emploi d'administrateur des douanes, directeur régional de Bayonne et délégué territorial à Bayonne, en remplacement de M. CEBEDIO, ayant assuré l'intérim de M. Patrice FRANÇOIS ;
- M. Patrice VERNET, nommée le 1^{er} septembre 2022 dans l'emploi d'administrateur des douanes et droits indirects, directeur régional en Corse et délégué territorial en Corse, en remplacement de Jean-Philippe VIGOT ;
- M. Gilbert BELTRAN, administrateur supérieur des douanes et droits indirects, nommé le 1^{er} février 2022 dans l'emploi de directeur interrégional de Bourgogne – Franche-Comté, Centre Val de Loire et de délégué territorial à Dijon, en remplacement de Michaël LACHAUX, ayant assuré l'intérim de Mme Annick BARTALA ;
- M. Richard MARIE, nommé le 1^{er} juillet 2022 dans l'emploi d'administrateur supérieur des douanes et droits indirects, directeur régional en Guyane et délégué territorial en Guyane, en remplacement de M. Alexis LOPES ;
- M. Hugues-Lionel GALY, nommé le 1^{er} mai 2022 dans l'emploi d'administrateur supérieur des douanes et droits indirects, directeur interrégional Antilles-Guyane et délégué territorial en Martinique, en remplacement de M. Marc GALERON ;
- M. Claude LE COZ, administrateur supérieur des douanes et droits indirects, nommé le 1^{er} juin 2022 dans l'emploi de directeur interrégional de Bretagne-Pays de la Loire et de délégué territorial à Nantes, en remplacement de Christian BOUCARD ;
- M. Christian BOUCARD, administrateur général des douanes et droits indirects, nommé le 1^{er} juin 2022 dans l'emploi de directeur interrégional de Normandie et de délégué territorial à Rouen, en remplacement de Jean-Paul BALZAMO.

Est reprise ci-après la liste exhaustive des délégués territoriaux en charge des services territoriaux de la Masse.

Un récapitulatif des faits marquants survenus au sein du réseau en 2022 a été élaboré, pour diffusion, avec la collaboration des services territoriaux.

Commissions territoriales	Lieu d'implantation du service territorial	Délégué territorial
Bayonne	Direction régionale	Yann TANGUY
Corse	Direction régionale	Patrice VERNET
Dijon	Direction interrégionale	Gilbert BELTRAN
Guadeloupe	Direction régionale	Philippe RICHARD
Guyane	Direction régionale	Richard MARIE
Île-de-France	Direction interrégionale	Gil LORENZO
Lille	Direction interrégionale	Jean-Michel THILLIER
Lyon	Direction interrégionale	Éric MEUNIER
Martinique	Direction interrégionale	Hugues-Lionel GALY
Méditerranée	Direction interrégionale	Annick BARTALA
Metz	Direction interrégionale	Denis MARTINEZ
Montpellier	Direction interrégionale	Franck TESTANIÈRE
Nantes	Direction interrégionale	Claude LE COZ
Rouen	Direction interrégionale	Christian BOUCARD

c) Évolution du réseau des responsables de cités

Au 31 décembre 2022, l'EPA comptait 82 responsables de cité (titulaires et suppléants). 24 nominations de responsables de cité avaient été réalisées en 2021. Au 31 décembre 2022, l'EPA compte 80 responsables de cité (titulaires et suppléants). 29 nominations de responsables de cité ont été réalisées en 2022. Le nombre total de responsables de cité ne doit pas occulter les difficultés à trouver des candidats dans certaines cités puisque 14 postes de titulaires n'ont pas été pourvus au 31 décembre 2022.

CTM	Nombre de responsables de cité titulaires	Nombre de suppléants	Total des nominations en 2022
Bayonne	5	1	2
Corse	4	3	3
Dijon	4	2	1
Guadeloupe	2	0	0
Guyane	3	1	0
Île-de-France	2	1	0
Lille	2	0	2
Lyon	10	8	10
Martinique	1	0	0
Méditerranée	9	3	2
Metz	6	1	6
Montpellier	6	1	0
Nantes	3	0	2
Rouen	2	0	1
Total	59	21	29

Le rôle majeur joué par les responsables de cité – et par les gardiens désignés sur les cités de plus de 100 logements – est très largement reconnu par le réseau et le service central.

Le groupe de travail tenu le 13 juin 2019 sur la redéfinition des fonctions de responsable de cité avait toutefois mis en lumière la problématique de la perte d'attractivité de cette fonction, essentielle au bon fonctionnement de l'établissement. Plusieurs pistes avaient été évoquées pour améliorer cette attractivité.

La délibération, soumise au conseil d'administration du 22 mars 2021, visant notamment à **modifier les règles d'attribution des décharges horaires** au bénéfice des agents concernés, a été validée. L'attribution d'un forfait principal d'une heure pour deux logements a ainsi été réaffirmée et le volume horaire maximal du forfait complémentaire a été porté à 16 heures, au lieu des 8 heures initialement envisagées. Cette augmentation permet de tenir compte des spécificités locales, liées à l'éloignement des cités, à l'importance de la rotation des locataires, à la fréquence des interventions des prestataires extérieurs et au suivi des chantiers de travaux et de rénovation de logements.

2. Un bilan favorable et une nouvelle organisation pour l'agence comptable de la Masse

L'agence comptable existe comme entité comptable unique de l'EPA Masse (pour un réseau de 15 ordonnateurs) depuis 2014. En 2022, l'agence comptable était placée sous l'autorité de l'agent comptable de l'EPA nommé par arrêté du 3 novembre 2014, M. Pascal RIGAUD, également trésorier général des douanes.

Dédiée à la gestion comptable de l'établissement public, l'agence comptable :

- procède à la perception, spontanée, amiable ou forcée, de toutes les recettes de l'établissement (loyers et charges des immeubles en gestion EPA, subventions) ;
- exécute l'intégralité de ses dépenses, dans le cadre du mode facturier (en vigueur depuis début 2017) et tient sa comptabilité.

L'année 2022 a ainsi été le huitième exercice de l'agence dans sa forme actuelle.

Le bilan d'activité détaillé de l'agence comptable pour 2021 est joint en annexe n° 2.

3. Une organisation équilibrée en matière de télétravail

Depuis 2020, le recours massif au télétravail, pour limiter les contacts physiques et la circulation du virus, a notamment imposé une adaptation rapide de la structure pour poursuivre son activité dans les meilleures conditions possibles. Désormais, sur un rythme de télétravail calqué sur le régime de la sous-direction finances et achats, les agents utilisent l'application SIRHIUS pour déterminer leurs jours de télétravail hebdomadaires.

En 2022, après un retour en présentiel maîtrisé en 2021, la tenue des instances s'est déroulée principalement en présentiel en permettant des accès par visioconférence aux membres du conseil d'administration qui le souhaitaient.

a) Un dialogue social préservé

Calendrier des instances de l'établissement :

- **Commission d'audit et de vérification des comptes pour l'exercice 2021**

La commission d'audit et de vérification des comptes (CAVC) devait se tenir le **15 février 2022**. Sous la présidence du vice-président du conseil d'administration, elle a émis un avis positif sur la régularité des comptes de l'exercice budgétaire 2021, après examen du rapport de gestion budgétaire rédigé par l'ordonnateur et de l'annexe du compte financier établie par l'agent comptable. Compte tenu de l'absence des organisations syndicales, celle-ci n'a pu valablement émettre d'avis qui seront soumis au conseil d'administration suivant.

Pour rappel, bien que facultatif, l'EPA Masse s'est engagé dans un processus de certification de ses comptes, visant à affirmer sa volonté de professionnalisation budgétaire et comptable.

Ce processus s'appuie sur l'expertise d'un commissaire aux comptes qui certifie de manière indépendante que les comptes annuels sont réguliers et sincères, et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice comptable écoulé, ainsi que de la situation financière du résultat et du patrimoine de l'établissement à la fin de l'exercice.

En tant qu'établissement public, la Masse des douanes est soumise aux règles de la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP).

Les comptes 2021 de l'établissement ont bien été certifiés par le CAC, avec une réserve portant sur la fiabilisation des immobilisations. Cette certification est l'aboutissement d'un investissement conséquent des personnels du service central et l'agence comptable dans le processus.

Focus sur :

Un plan d'action relatif à la fiabilisation et à la traçabilité des immobilisations a été élaboré en concertation avec le commissaire aux comptes, afin d'envisager une levée de réserve. L'établissement a honoré l'ensemble de ses engagements et rempli la majorité des objectifs qui lui étaient fixés. L'impossibilité matérielle de reconstituer l'historique ou de justifier certaines immobilisations héritées de l'ancienne gestion (absence ou disparition des données nécessaires à l'occasion de la migration dans Immonet notamment), perdure toutefois. Compte tenu de l'impossibilité matérielle de répondre à cet impératif et de la charge qu'induirait les recherches nécessaires, l'EPA estime désormais avoir atteint ses capacités à justifier des immobilisations figurant au bilan. La certification des comptes 2021 a ainsi acté la tenue de ses engagements. La réserve évoquée supra devra cependant demeurer.

- **Conseils d'administration 2022**

Conformément au décret portant statut de l'EPA, deux conseils d'administration ont été organisés : **le 30 mars et le 17 novembre 2022 (commissions préparatoires les 15 février et 18 octobre 2022)**.



En raison d'un boycott national des instances, la commission préparatoire du 1^{er} mars et le CA du 15 mars n'ont pas pu se tenir en présence des élus contrairement au CA du 17 novembre 2022. À l'automne, deux CA électroniques ont été organisés pour approuver deux budgets rectificatifs.

La liste des délibérations portées au vote du conseil d'administration est reprise dans le tableau ci-dessous :

CAVC et Commission préparatoire du 15 février 2022		
Conseil d'administration du 30 mars 2022		
Points généraux	Délibération n°1	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 16 novembre 2021
Points budgétaires et financiers	Délibération n°2	Approbation du rapport annuel d'activité 2021
	Délibération n°3	Arrêt du compte financier 2021 et rapport du CAC
	Délibération n°4	Affectation du résultat de l'exercice 2021
	Délibération n°5	Contrôle interne budgétaire et comptable de l'établissement
	Délibération n°6	Budget rectificatif n°1
Points immobiliers	Délibération n°7	Remise au domaine du terrain de l'ancienne cité du Marin
Points d'information		Élections au CA et aux CTM de l'EPA Masse
		Conventions de réservation
		Opération retenues au Plan de relance
		Versement de la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (PEPA) aux agents contractuels
		Évolution des admissions en non-valeur votées en conseil d'administration depuis novembre 2021
		Tableau de bord partagé des impayés

Commission préparatoire du 18 octobre 2022		
Conseil d'administration du 17 novembre 2022		
Points généraux	Délibération n°1	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 30 mars 2022
	Délibération n°2	Ajustement de la trajectoire immobilière pour l'exercice 2023
Points budgétaires et financiers	Délibération n°3	Budget initial 2023
	Délibération n°4	Suppression du dispositif de récupération sur travaux
	Délibération n°5	Ajustement du loyer de certaines chambres meublées
Points immobiliers	Délibération n°6	Remise au domaine de la cité de Saint Avold
	Délibération n°7	Remise au domaine de la cité de Leymen
	Délibération n°8	Remise au domaine de la cité de Delle
	Délibération n°9	Mise en œuvre du protocole Vétusté
Points juridiques	Délibération n°10	Admission en non -valeur
	Délibération n°11	Remise gracieuse
Points d'information		Relevé de conclusions des groupes de travail relatifs à la Politique patrimoniale de l'EPA Masse

	Plan de relance, Plan de résilience et appel à projets Bercy vert
	Élections au CA et aux CTM de la Masse
	Présentation du projet d'enquête destiné aux agents des douanes et aux locataires de la Masse
	Admission en non valeur
	Remise gracieuse
	Tableau de bord partagé des impayés

Conseil d'administration électronique du 19 octobre 2022 au 20 octobre 2022		
Points budgétaires et financiers	Délibération n°1	Budget rectificatif 2022 n°2

Conseil d'administration électronique du 14 décembre 2022 au 15 décembre 2022		
Points budgétaires et financiers	Délibération n°1	Budget initial 2023

- **GT nationaux**

Date	Objet
11/02/22	Groupe de travail dédié aux élections au CA et aux CTM de l'EPA Masse des douanes – Cycle 1
24/05/22	Groupe de travail dédié aux élections au CA et aux CTM de l'EPA Masse des douanes – Cycle 2
17/05/22	Groupe de travail sur la politique patrimoniale – Cycle 1
21/06/22	Groupe de travail sur la politique patrimoniale – Cycle 1
21/09/22	Mise à jour de la programmation immobilière cadre (PIC) 2022-2024 Exercice 2023
29/09/22	Groupe de travail dédié aux élections au CSA de l'EPA Masse des douanes

- **RT national**

Date	Objet
12/11/22	Réunion technique sur le fonds d'amélioration du cadre de vie des agents

- **Groupe de travail concernant la programmation immobilière de l'EPA**

Comme chaque année, un groupe de travail dédié à la programmation immobilière s'est tenu le 21 septembre 2022. S'agissant des enjeux entourant l'entretien du parc domanial, l'année 2022 est marquée par une évolution majeure : au titre des orientations stratégiques prioritaires de l'EPA

Masse, votées en conseil d'administration le 8 juillet 2020, figurait la mise en œuvre d'une **programmation immobilière cadre** s'étalant de 2022 à 2024.

Cette pluriannualité a pour objectif de planifier des opérations d'envergure coûteuses, mais également de donner une visibilité aux locataires sur les travaux prévus dans leur cité à moyenne échéance et s'articule autour des quatre axes suivants :

- la remise à plat des diagnostics obligatoires ;
- les interventions liées au clos-couvert (façades, toitures, huisseries...) ;
- les opérations liées à la rénovation énergétique (changement de chaudière, isolation thermique...) ;
- une attention particulière est enfin portée à l'amélioration du confort des locataires (réfection des parties communes, remplacement de volets roulants ou installation de VMC sont ainsi programmés).

L'année 2022 marque donc la première année d'exécution de cette programmation immobilière cadre. Les opérations menées par les mandataires ont fait l'objet d'engagements opérationnels (EO). Les équipes désignées ont mené à bien leurs études et commencé à produire les dossiers de consultation des entreprises (DCE). Cette première année de mise en oeuvre de la PIC a ainsi permis de constater que l'option retenue pour la plupart des opérations, consistant à étaler les études et les travaux sur deux années a minima, s'avère la solution la plus adaptée à la réalité opérationnelle.

En effet, les délais habituels d'établissement des documents d'études et de consultation, de validation et d'analyse s'échelonnent presque systématiquement, pour les grosses opérations, au delà d'une année.

La très forte augmentation du coût des opérations initialement budgétées est particulièrement prégnante. Au regard du contexte international, et plus spécifiquement du contexte économique national (forte inflation notamment liée à la hausse des prix de l'énergie et des matières premières, pénurie de matériaux, saturation des entreprises du BTP, délais de livraison...), les enveloppes votées lors de l'élaboration de la PIC et celles budgétées pour les programmations immobilières antérieures ne sont pas toujours respectées. À ce titre, les résultats de nombreuses consultations ont mis en exergue de forts dépassements par rapport aux estimations établies lors des programmations antérieures ou lors de la construction des documents de programmation pluriannuelle en septembre 2021. Ces chiffrages s'avèrent même parfois sous-estimés dès le stade des études, en amont de la remise des offres, occasionnant de fait des abondements nécessaires au financement des opérations concernées ou, le cas échéant, la relance des consultations travaux. La hausse généralisée des prix a ainsi été répercutée sur les offres des entreprises, rendant difficile la remise d'estimations fiables de la part des mandataires et des maîtres d'oeuvre.

Ces éléments de contexte ont et auront un très fort impact sur la mise en oeuvre de la PIC et sur les prévisions qui sont présentées à la validation. Il est certain que **d'autres ajustements seront à prendre en considération et que des arbitrages devront encore être pris, y compris dans le courant de l'année 2023** (et par incidence sur les prévisions des tranches 2024, voire 2025 par anticipation). La soutenabilité budgétaire de moyen terme en matière d'investissement restant l'objectif principal de l'établissement.

- **Réunion technique pour l'utilisation du fonds d'action**

La réunion technique liée à l'application du fonds d'action pour l'amélioration du cadre de vie des agents a permis de déterminer les opérations majeures de confort qui ont pu permettre leur réalisation dès 2022. D'autre part, certaines opérations de confort que la programmation immobilière ne pouvait contenir seront transférées vers le fonds d'action afin que les engagements votés soient tenus. À titre d'exemple, le type d'opérations suivantes a été proposé : aménagement des espaces extérieurs (espaces verts, remplacement des bancs béton, enrobés parking...), sécurisation simple (portails, clôtures...), remise en peinture ou aménagement intérieur des cages d'escalier, interphonie, pose de volets, pose de robinets thermostatiques, « relamping », installations de cuves de récupération d'eau de pluie, remplacement des mobiliers des pièces humides ou des chambres meublées... Dans le cadre des échanges liés à l'amélioration du cadre de vie des agents, l'opportunité de la définition et de la mise en oeuvre d'une **politique dédiée à l'accompagnement**

du handicap a été mise en place afin d'avoir une démarche pragmatique visant à sérier les besoins et à répondre de manière cohérente et équitable aux demandes. Les travaux de réduction de la consommation énergétique sont également mis en place pour réduire les charges des locataires.

- **Cycle d'échanges consacré à la politique patrimoniale**

Lors du cycle d'échanges consacré à la politique patrimoniale de l'EPA Masse avec les élus du conseil d'administration de l'établissement, un certain nombre de propositions ont fait l'objet d'un consensus dans l'optique de consolider efficacement les missions confiées à la Masse et d'améliorer la gestion de son parc :

- mise en place d'une communication structurée (refonte des informations au sein du nouveau portail et actualités Aladin, insertion d'une publication dans un douanes Infos, enquête de satisfaction, meilleure structuration avec les acteurs RH) ;
- nouvelle stratégie de rénovation des appartements ;
- choix opérés pour l'utilisation de l'enveloppe complémentaire (fonds d'action) allouée à l'établissement visant l'amélioration du cadre de vie des agents ;
- mise en oeuvre d'un protocole de vétusté ;
- évolution du RAOL (colocation, ouverture du parc aux victimes de violence intrafamiliale, accueil de stagiaires au sein du parc domanial) ;
- consolidation de la stratégie de réservation ;
- cessions de cités ;
- simplification et harmonisation de la gestion des loyers (mesure de simplification concernant le dispositif de récupération sur travaux et mesure d'harmonisation concernant le loyer de certaines chambres meublées).

- **Commissions territoriales de la Masse**

L'article 6 du règlement intérieur des CTM prévoit deux réunions annuelles. Compte tenu de la tenue des élections, les 14 délégués territoriaux n'ont pas pu tous tenir cet impératif. Au regard des données transmises au service central, au moins une CTM s'est tenue au cours de l'année 2022, pour notamment permettre un débat sur la programmation immobilière.

Les services territoriaux ont par ailleurs régulièrement organisé des commissions d'attribution et de suivi d'attribution de logements. Pour rappel, le rythme d'organisation des CTM est en général trimestriel, voire mensuel pour les CTM à forte densité (Île-de-France et Méditerranée).

Le calendrier de la tenue des CTM par ST est joint en annexe 3.

- **Comité Technique/Comité Hygiène et Sécurité et Conditions de Travail de 2022**

Le décret n° 2011-184 du 15 février 2011 relatif aux comités techniques dans les administrations et les établissements publics de l'État prévoyait, dans son article 7§1, la « *création, par arrêté, d'un comité technique de proximité dénommé comité technique d'établissement public, placé auprès du directeur de l'établissement* ». Désormais, l'article 4 de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique prévoit la fusion des comités techniques et des comités d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail, à l'issue du prochain renouvellement général des instances de dialogue social dans la fonction publique, au sein d'une nouvelle instance dénommée comité social d'administration (CSA). Pris en application de cette loi, le décret n° 2020-1427 du 20 novembre 2020 relatif aux comités sociaux d'administration dans les administrations et les établissements publics de l'État a pour objet de fixer l'organisation, la composition, les attributions et le fonctionnement des CSA et des formations spécialisées en matière de santé, de sécurité et de conditions de travail institués au sein des administrations et des établissements publics administratifs de l'État. Dans les établissements publics de l'État ne présentant pas un caractère industriel ou commercial, l'article 6 du décret prévoit la création, par arrêté du ou des ministres de tutelle, d'un CSA d'établissement public (CSAEP), placé auprès de l'autorité chargée de diriger l'établissement concerné.

Dans le cadre des élections professionnelles du second semestre 2022, le cahier des charges de la DGDDI prévoit donc en son annexe des élections au sein d'un CSA propre à l'EPA Masse. Cette instance ne comportera pas de formation spécialisée en matière de santé, de sécurité et de conditions de travail, la création d'une telle formation n'étant obligatoire qu'à partir d'un seuil de 200 agents.

En 2023 :



Présidé par la directrice de l'EPA, le CSA de l'EPA Masse des douanes a un caractère consultatif sur les sujets qui concernent essentiellement l'organisation et le fonctionnement de l'établissement. La représentation du personnel est assurée par six membres titulaires (et six suppléants) désignés par les organisations syndicales, en fonction du nombre de sièges qu'elles ont obtenu, parmi les agents exerçant leurs fonctions à plus de 50 % pour le compte de l'EPA Masse des douanes. Les représentants désignés au CSAEP exercent leur mandat pendant quatre ans. A l'issue des élections de décembre 2022, l'alliance CFDT-CFTC (3 sièges), l'USD-FO (1 siège), l'UNSA-CGC (1 siège) et Solidaires (1 siège) sont représentés au CSAEP.

Lors du dernier CHSCT Masse des douanes présidé par la directrice, la représentation du personnel est assurée par trois représentants désignés par les organisations syndicales qui disposent d'élus au comité technique. Cette instance comprenait également un assistant de prévention (Pierre Zecchini, rédacteur au service central depuis 2019), un médecin du travail (Laurence Galichère puis Sandrine Chaouat depuis le 4 novembre 2021) et un inspecteur santé/sécurité au travail (Stéphane Maarek).

Le CHSCT de l'EPA Masse des douanes, mis en place en 2013, a en charge les risques spécifiques à l'activité de l'EPA Masse. Il a donc une compétence complémentaire par rapport aux CHSCT de la DGDDI dont dépendent également les agents mis à disposition de l'EPA.

En 2022, le CT et le CHSCT de l'EPA Masse se sont réunis **le 31 mai 2022** pour voter ou rendre un avis sur les points suivants :

CHSCT	
Point 1	Approbation du procès-verbal du CHSCT du 23 juin 2021
Point 2	DUERP et PAP 2022
Point 3	Examen des registres Santé et Sécurité au Travail
Point 4	Adaptation de l'EPA Masse des douanes à l'épidémie de COVID-19
Point 5	Mise en place du télétravail pérenne
Point 6	Formations
Point 7	Exercices d'évacuation 2022
Point 8	Nomination des guides et serre-files
Point 9	Fusion des instances et création du CSA EPA Masse
Point 10	Questions diverses
CT	
Point 1	Approbation du procès-verbal du CT du 23 juin 2021
Point 2	Rapport social unique
Point 3	Questions diverses

Représentants	Qualité	Syndicat	Résidence
Nicolas ETCHEVERRIA	Titulaire	CFDT	Service territorial de Bayonne

Muriel YEPEZ	Titulaire	CFDT	Service territorial d'Occitanie
Marguerite BOUILLARD	Experte	CFDT	Détachée auprès du syndicat
Pascale BRIZIO	Titulaire	USD-FO	Détachée auprès du syndicat
William SALLE	Expert	USD-FO	Direction des douanes de Paris-Est

S'agissant du document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) et du programme d'actions et de prévention (PAP) de l'EPA Masse des douanes, ils ont été présentés en CHSCT du 31 mai 2022. Conformément aux notes n° 120175 du 24 février 2012 et n° 13000102 du 7 février 2013, le périmètre retenu pour l'élaboration du DUERP-PAP concerne les situations d'exposition liées aux missions spécifiques des agents du service central et des agents contractuels des services territoriaux (gardiens de cités et femme de ménage) dont la quotité de travail dans l'établissement est supérieure à 50 %. Il est en effet nécessaire d'associer les contractuels à la démarche de recueil des risques, notamment pour identifier les situations d'exposition particulières et mettre en place, le cas échéant, des mesures correctrices adaptées dans le cadre du PAP.

Le DUERP-PAP 2021 de l'établissement compte ainsi 17 agents pour le service central et 3 agents pour les contractuels des services territoriaux.

Pour respecter les consignes sanitaires, une consultation à distance a été organisée, par courriel pour les agents du service central et par entretiens téléphoniques pour les agents contractuels. Afin d'informer au mieux les agents sur la démarche, plusieurs documents leur ont été transmis, notamment le projet de DUERP-PAP 2022, le référentiel ministériel des risques professionnels et la grille de recueil des situations d'exposition. Des entretiens individuels ont également été proposés ; deux ont ainsi été réalisés au service central à la demande des agents.

Le DUERP 2022 du service central et des contractuels compte 39 lignes, principalement liées à la COVID-19, aux RPS, à l'activité physique, aux chutes de hauteur et au travail sur écran.

Il a été décidé d'inscrire au PAP les risques les plus significatifs, pour lesquels des mesures simples de prévention étaient déjà mises en œuvre ou l'ont été rapidement.

Focus sur...

Le rôle de l'assistant de prévention

Pierre Zecchini, rédacteur aux affaires générales du service central de l'EPA, assurait cette fonction depuis le 13 janvier 2020.

Il conseille la direction de l'établissement dans la mise en œuvre des règles d'hygiène et de sécurité au travail, dans un périmètre d'action comprenant les agents du service central et les agents contractuels, personnels d'entretien et gardiens d'immeuble. À ce titre, il est notamment en charge de l'élaboration du DUERP et du PAP de l'établissement.

La crise sanitaire a donné une dimension nouvelle à sa mission.

Nommé référent COVID de l'établissement le 19 août 2020, il oriente les agents du service central dans le cadre des problématiques liées à la COVID-19 et assure le lien avec tous les acteurs de prévention. Il s'attache par ailleurs à accompagner au mieux les services territoriaux dans la déclinaison des instructions ministérielles et directionnelles, au regard du contexte d'intervention de la Masse. Face à leurs interrogations, il adresse des recommandations pour les aider à répondre pleinement à leurs obligations. En tant que bailleurs dans les cités domaniales de l'établissement, les services territoriaux sont en effet chargés d'assurer la sécurité des locataires (désinfection régulière des parties communes, affichage, accueil des nouveaux arrivants...). À ce titre, les responsables de cité et gardiens ont, une nouvelle fois, constitué un relais opérationnel indispensable, très apprécié et efficace.

- **les enjeux du télétravail**

Depuis le début de la crise sanitaire, le télétravail demeure un enjeu majeur, puisqu'il permet de concilier maintien de l'activité et prévention des risques. La DGDDI a donc accompagné le développement du télétravail, y compris au sein de l'EPA Masse : diffusion de conseils aux télétravailleurs et aux managers, équipements informatiques permettant de travailler à distance.

L'établissement s'est strictement aligné sur les instructions adressées aux services douaniers, en les adaptant, autant que faire se peut, à la vie de l'établissement et au regard des règles juridiques lui étant applicables, notamment en tant que bailleur.

Le contexte inédit de la crise sanitaire a nécessité la mise en place d'un cadre spécifique de gestion du télétravail (télétravail exceptionnel), dérogeant à l'instruction douanière de 2017.

Par ailleurs, la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique a modifié le décret n°2016-151 du 11 février 2016 relatif aux conditions et modalités de mise en œuvre du télétravail dans la fonction publique.

Cette évolution a introduit de nouvelles règles (décret n°2020-524 du 5 mai 2020), traduites dans l'arrêté ministériel du 15 janvier 2021, visant à faciliter le recours au télétravail pérenne et d'en permettre le développement.

L'instruction RH4 du 19 juillet 2021 a présenté aux agents de la DGDDI le nouveau cadre du télétravail pérenne, applicable à partir du 4 octobre 2021.

Au télétravail exceptionnel de crise s'ajoute 2 types de télétravail : le télétravail régulier (en jours fixes) et le télétravail flottant (« enveloppe » de jours à l'année).

Ces nouvelles modalités, ainsi qu'un calendrier de mise en œuvre, ont été présentés aux agents du service central de l'EPA Masse lors de la réunion d'information et d'organisation. Pour garantir une équité de traitement et dans l'intérêt du service, il a été demandé aux agents concernés de privilégier dans un premier temps le télétravail flottant, dans la limite d'une enveloppe de 86 jours par an, ce qui correspond à 2 jours de télétravail flottant hebdomadaires. La très grande majorité des agents du service central a suivi ces préconisations.

- **Incidences sur les formations**

- Formations organisées par le service central

Malgré le contexte de crise sanitaire, les formations organisées annuellement par le service central ont été maintenues en 2022.

Formations	Dates	Modalités d'organisation	Nombre d'agents formés
Responsables de cité – Pathologie du bâtiment	27 juin-1 ^{er} juillet 2022	Présentiel (ENDT)	12
Gestion financière NSI Y2	12-13 juin 2022	Présentiel et distanciel (ENDT)	12
Gestion patrimoniale NSI ULIS	30 mai-1 ^{er} juin 2022	Présentiel et distanciel (ENDT)	10

La formation *Responsables de cité – Pathologie du bâtiment*, conjointement organisée par le service central et la société SOREC, et les formations *NSI Y2* et *NSI ULIS* se sont déroulées à l'ENDT en présentiel. Cette année encore, les retours des participants – aux profils variés – ont été très positifs.

- Formations suivies par les agents du service central.

Par ailleurs, les agents du service central ont bénéficié de nombreuses formations, organisées en distanciel et en présentiel.

Parmi les formations organisées par l'IGPDE, on peut notamment citer :

- Big data – Open data : les fondamentaux ;
- Lettre administrative ;
- Fondamentaux SIRHIUS ;
- Initiation au contrôle interne ;
- Maîtrise des risques ;
- Conduire une mission d'audit interne ;
- Libre Office Calc ;
- Libre Office Tableaux croisés dynamiques ;
- Anglais ;
- Commande publique,
- Principes de la comptabilité de l'État ;
- Concepts économiques ;
- Principes économiques ;
- Prise de notes et rédaction de comptes rendus ;
- Principes réglementaires et modalités d'exécution de la commande publique.
- Formation à la pédagogie du formateur.

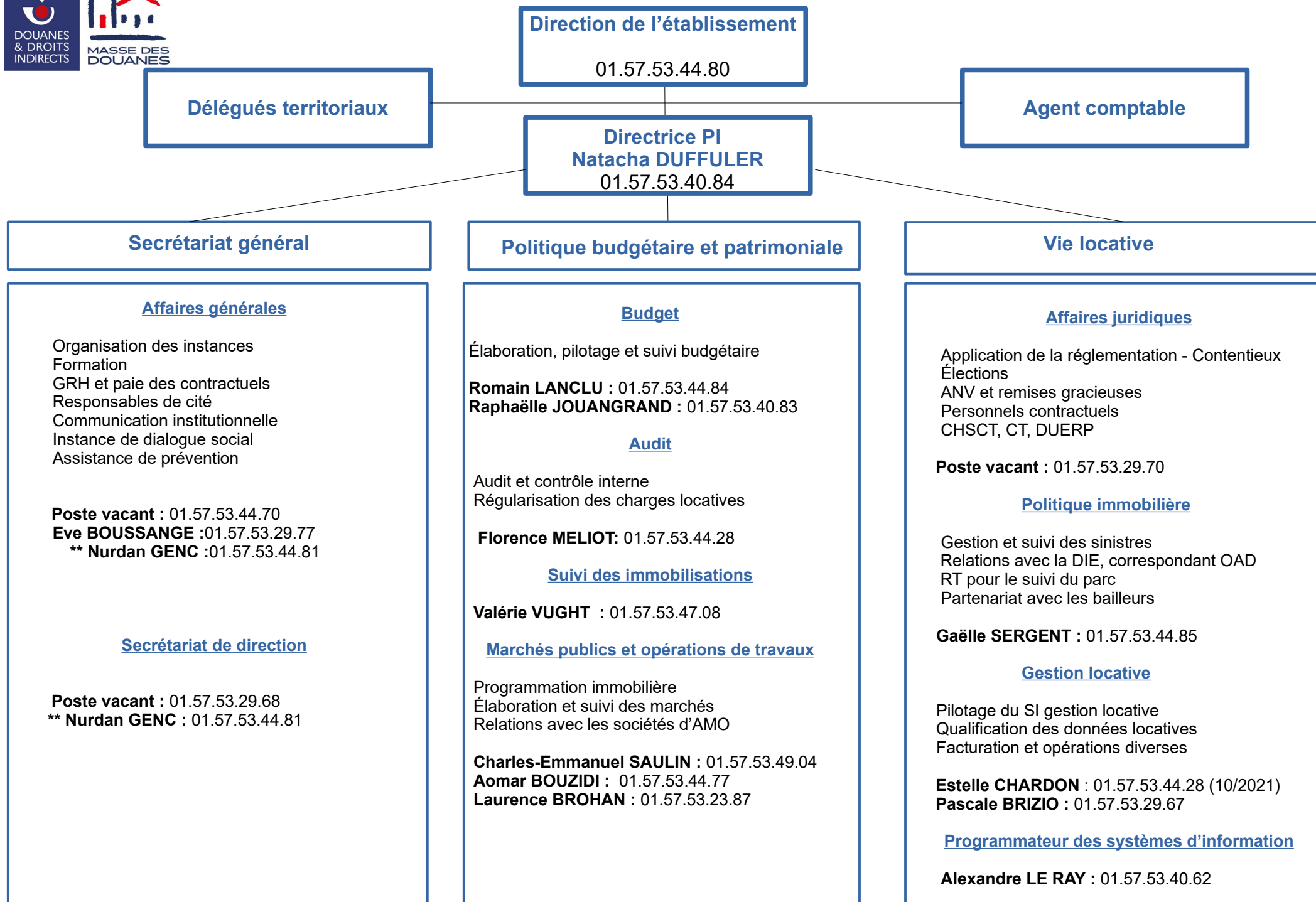
Parmi les formations organisées par les services centraux de la DGDDI, on peut notamment citer :

- Atelier de codéveloppement ;
- Acculturation et découverte de la douane.

Parmi les formations Santé et Sécurité au Travail (SST), ont également été suivies les formations suivantes :

- Formation Incendie (SEP Paris Est).

Le détail concernant le suivi de ces formations sera présenté dans le rapport social unique de l'établissement.



AGENCE COMPTABLE EPA MASSE DES DOUANES

RAPPORT ANNUEL SOMMAIRE 2022

1- Événements comptables en nombre (de pièces comptables)

	Flux RECETTES					Flux DÉPENSES			
	2020	2021	2022	Variation		2020	2021	2022	Variation
Titres de recettes	21.258	21.190	21.327	0,65 %	DP	6.663	7.053	8.865	25,69 %
Autres	749	705	949	34,61 %	Autres	615	690	769	11,45 %
Total	22.007	21.895	22.276	1,74 %	Total	7.278	7.743	9.634	24,42 %

Total des pièces comptables traitées	2020	2021	2022	Variation
	29.285	29.638	31.910	7,67 %

2- Événements comptables en montants (encaissements et décaissements)

ENCAISSEMENTS				DÉCAISSEMENTS			
2020	2021	2022	Variation	2020	2021	2022	Variation
11.622 M€	12.565 M€	13.153 M€	4,68 %	12.082 M€	13.736 M€	14.050 M€	2,29 %

En quelques lignes de conclusions sur l'activité 2022.

L'accroissement du volume d'activité de l'Agence comptable est le plus marqué en 2022 pour :

- le nombre de demandes de paiements comptabilisées, en très nette hausse par rapport à 2021 (+25,69%). Cela résulte principalement du traitement d'un nombre important (environ 2100) des factures d'électricité émises par le fournisseur Total Energie ;
- le nombre total des pièces comptables traitées, en progression de 7,67 % ;
- le montant des encaissements en hausse de 4,68 % par rapport à 2021, et ce notamment grâce au versement de la subvention complémentaire annuelle de 500 000 € (fonds pour l'amélioration du cadre de vie des agents) et de 184 115 € (subvention du plan de résilience).

Pour ce qui est des résultats obtenus par l'Agence comptable et de sa performance, il y a lieu de noter une atteinte quasi intégrale des 7 objectifs (et 7 cibles de performances) assignés le 15 février 2022 par le vice-président de l'établissement, en sa qualité d'évaluateur de TGD-AC, comme en atteste le tableau ci-après.

Validé par l'Agent comptable par intérim le 24 février 2023



Objectifs assignés au TGD pour l'année 2022

→ Bilan annuel

Pour ce qui est de l'Agence comptable EPA Masse

Libellé de l'objectif, énonciation des actions à entreprendre, des résultats à atteindre

Indicateurs de suivi

→ Objectif 8 - amener l'Agence à l'état de l'art en matière de fiabilisation des données et de sécurisation des processus comptables	
8-1. Parachever la montée en compétence des agents du PGCN sur les points majeurs de vigilance comptable.	En complément d'une réunion mensuelle de pilotage des contrôles, organiser selon l'actualité et les besoins des séances de développement des compétences métier des agents du PGCN Organiser à l'intention des ST des Journées de la Qualité Comptable, dans un cadre majoritairement distanciel. Jeter les bases d'une offre expérimentale de formation distancielles des ordonnateurs sur les processus à risques : identification des processus prioritaires, bâtir les supports de formation, délivrer une première série de formations.
8-2. Organiser la montée en compétences des acteurs déconcentrés de la chaîne Masse.	
8-3. Parachever le dispositif déployé en 2020-2021 de ciblage automatisé des opérations comptables à contrôler prioritairement.	Extension ultime du dispositif de ciblage automatisé aux domaines des dépôts de garantie et du fichier des tiers.
→ Objectif 9 – professionnaliser l'action du service en matière de recouvrement d'impayés sur personnes morales	
9-1. Dresser l'inventaire des méthodologies appliquées, des difficultés rencontrées et des points de faiblesse et d'amélioration, en vue de dégager des pistes de ré-ingénierie.	Phase de constat et de diagnostic
	Phase d'analyse et d'arbitrages éventuels
9-2. Mettre en œuvre les solutions d'ingénierie retenues.	Phase de mise en œuvre, avec accompagnement-métier et recrutement éventuel
→ Objectif 10- enregistrer en 2022 une 7ème année consécutive d'amélioration de la performance en matière d'impayés sur personnes physiques	
10-1. En matière de montant global des impayés sur personnes physiques (MGIPP).	(MGIPP 2022) < 0,8 (MGIPP 2021), soit < 85k€
10-2. En matière de débiteurs (personnes physiques).	Né pas dépasser au 31 décembre 2022 le nombre de 40 nouveaux débiteurs

Le 24 février 2023

L'Agent comptable par intérim,

Hélène FERRAN

Annexe 3

CALENDRIER DES CTM

ST	Date CTM
Bayonne	31/01/22
	01/07/22
Corse	17/06/22
Dijon	04/07/22
	08/11/22
Guadeloupe	01/02/22
Guyane	14/02/22
	16/08/22
Île-de-France	18/01/22
	21/03/22
	16/06/22
	08/11/22
Lyon	10/02/22
	27/04/22
	07/07/22
	02/08/22
	28/09/22
	25/11/22
Lille	28/06/22
	14/11/22
Martinique	19/01/22
Méditerranée	28/06/22
	13/12/22
Metz	14/06/22
	03/10/22
Montpellier	08/03/22
	12/12/22
Nantes	21/06/22
	29/11/22
Rouen	05/04/22
	28/11/22

II.

Gestion locative 2022

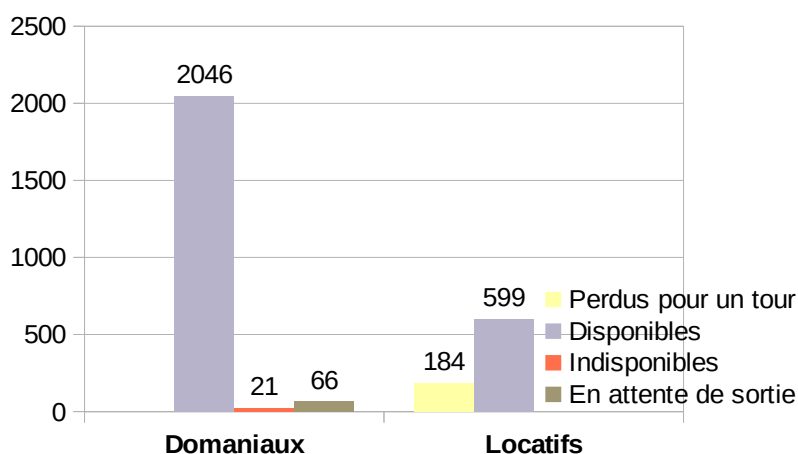
II. Des enjeux majeurs de la politique locative

1. État du parc de l'EPA au 31 décembre 2022 : principales données chiffrées

Au 31 décembre 2022, l'EPA Masse des douanes dispose d'un parc total de **2916 logements**, incluant le décompte des chambres meublées dont :

- **2133 logements** dans le parc domanial, dont **87 sont « indisponibles »** ou « en attente de sortie »,
- **783 logements** dans le parc locatif, dont **184 sont « perdus pour un tour »**.

Répartition des logements par statut au 31/12/2022



Le nombre global de logements comptabilisés dans le parc de l'établissement au 31 décembre 2022 diminue par rapport au dénombrement de 2021. Ceci s'explique par les flux entrants et sortants documentés ci-après. Notons, ici que **la mise en œuvre de la nouvelle politique réservataire du parc locatif impacte le dénombrement des logements en gestion par l'établissement et préserve le flux de nouveaux locataires.**

Source ULIS au 31/12/2022

- ✕ Les Logements sont qualifiés de disponibles lorsqu'ils sont loués ou vacants.
- ✕ Les logements sont qualifiés d'indisponibles pour cause de travaux dans l'appartement ou dans la cité.
- ✕ Les logements sont qualifiés de « en attente de sortie » après un vote du CA d'une remise aux Domaines, jusqu'à la remise effective réelle réglementaire (Cités de Rochefort, Delle, Leymen et Saint-Avoid).

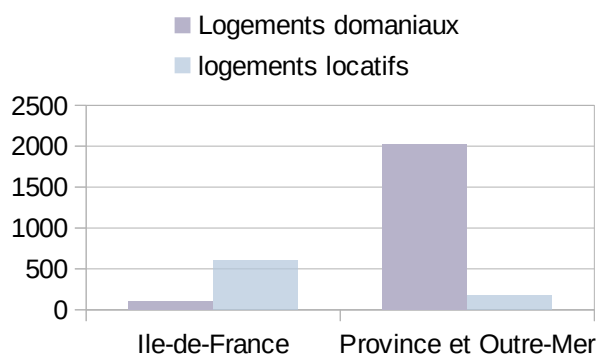
L'évolution des logements au cours de l'année 2022

Flux entrants	Flux sortants
Domanial : transformation des appartements en chambres ou autres	
+3 appartements +10 chambres	- 3 appartements - 4 chambres
Réservation locative en début ou en fin de gestion par l'établissement	
Cités Quai de Valmy et Grands Champs +17 appartements	Non renouvellement de convention voté en CA et/ou CTM (logements rendus définitivement aux bailleurs) - 55 appartements sur 9 cités différentes dont 22 sur la seule cité de Menton Annonciade

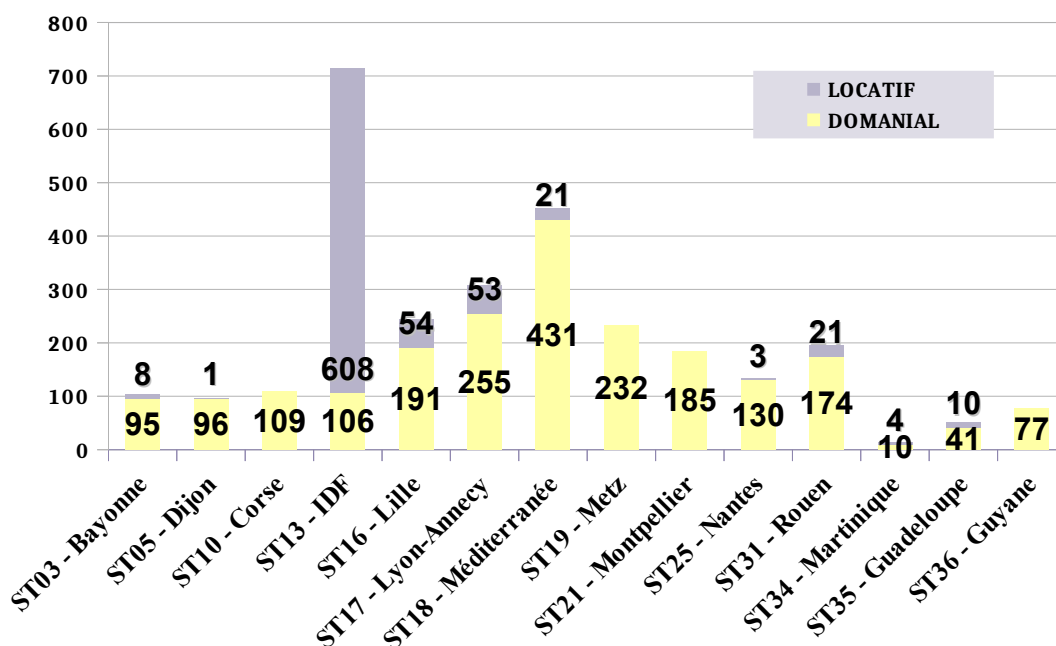
Comparatif du parc provincial et du parc francilien

Le statut des logements en province et en IDF est toujours largement déséquilibré entre le locatif et le domanial, l'essentiel des cités remises en gestion à l'établissement se situant historiquement en régions.

	Province	Ile-de-France	TOTAL
Logements domaniaux	2027	106	2133
Logements locatifs	175	608	783
TOTAL	2202	714	2916



Composition du parc immobilier par service territorial

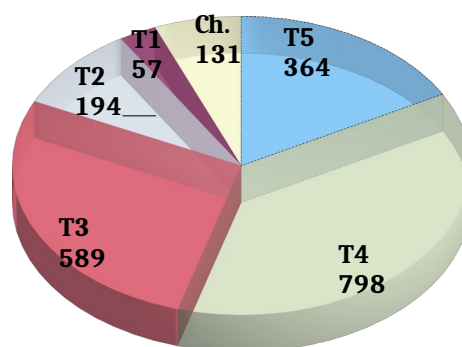


Typologie du parc

Typologie du parc domanial

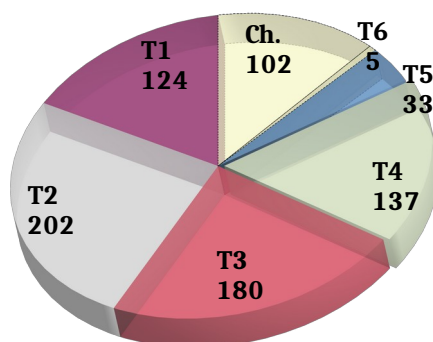
La typologie du parc domanial de l'établissement a évolué en 2022 pour mieux répondre aux besoins identifiés :

- Transformation d'un appartement en 2 plus petits (ST18 - Méditerranée - Cité Val du Carei)
- Transformation de 3 chambres en 1 appartement (ST17 - Lyon - Cité Gex)
- Transformation de 3 appartements en chambres (ST17 - Lyon, ST18 - Méditerranée, ST19 - Metz)
(Cf. Focus sur les chambres meublées)



Soit un total de 2133 logements y.c les chambres meublées

Typologie du parc locatif



Le nombre total de logements offerts dans le parc locatif s'établit au 31 décembre 2022 à 783.

Le parc locatif social est constitué en majorité de logements T1, T2, T3 et T4.

Soit un total de 783 logements y.c les chambres meublées

Focus sur les chambres meublées

Le parc de l'EPA Masse compte au **31 décembre 2022, 233 chambres meublées.**

L'identification des chambres meublées permet d'effectuer un comparatif avec les appartements de Type T1, dont la demande croît, notamment dans le contexte récent de crise sanitaire. L'EPA souhaite mieux prendre en compte l'expression de ces nouveaux besoins.

	Parc domanial	Parc locatif	TOTAL
	Chambres meublées	Chambres meublées	
Province	122	6	128
Île-de-France	9	96	105
TOTAL	131	102	233

- Dans le parc domanial

Les logements aménagés en chambres meublées dans le parc domanial sont **principalement situés en province**. D'ailleurs, de nouvelles chambres y ont été créées en 2022.

Services Territoriaux	RÉSIDENCE	Nombre de chambres créées en 2022
ST18 – Méditerranée	Port de Bouc	4
ST19 – Metz	Châlons en Champagne	2
ST36 – Guyane	Rebard	4
TOTAL		+10 chambres

- **Dans le parc locatif**

Les logements réservés dans le parc locatif social, aménagés en chambres meublées et gérés selon le dispositif d'intermédiation, sont **majoritairement situés en Île-de-France**, compte tenu notamment d'une offre faible en résidence domaniale (cité de L'Haÿ-les-Roses).

De l'été 2020 à l'été 2022, la baisse des taux d'occupation des chambres meublées à Tremblay I et Tremblay II s'expliquait notamment par le redéploiement géographique des effectifs de la DIPA en raison de la crise sanitaire.

En 2022, l'état des lieux des logements aménagés en chambres meublées à Tremblay I et Tremblay II réalisé par le Service Territorial d'Île-de-France a permis d'identifier un certain nombre de logements vieillissants tant au niveau des aménagements propres aux logements qu'au niveau du mobilier mis à disposition des agents.

C'est pourquoi, le service central en collaboration avec le service territorial d'Île-de-France a défini une nouvelle stratégie en mettant l'accent sur la rénovation des chambres meublées.

Cette stratégie a pu être mise en œuvre grâce à l'accord national signé le 4 avril 2022 avec les élus nationaux.

Ainsi, une enveloppe dédiée de plus de 100 000 € a été accordée au Service Territorial d'Île-de-France pour mener à bien la rénovation des appartements et le remplacement du mobilier vieillissant afin d'offrir un meilleur confort aux locataires présents et aux agents en sortie d'école au cours de l'année.

On observe une augmentation des taux d'occupation des chambres meublées pour l'année 2022 pour les résidences de Tremblay I et Tremblay II :

- 10 logements aménagés en **30 chambres meublées à Tremblay I** pour un taux d'occupation à 48,34 % (45,32 % en 2021).
- 20 logements aménagés en **60 chambres meublées à Tremblay II** pour un taux d'occupation à 46,16 % (37,25 % en 2021).

Le taux d'occupation des chambres proposées à la location à Limeil-Brévannes affiche néanmoins un taux d'occupation plus faible qu'en 2021 :

- Le taux d'occupation des chambres meublées est passé à **42,79 %** en 2022 (65,21 % en 2021). En 2021, seules 3 chambres étaient disponibles (sur 6), le second logement étant indisponible en raison des travaux réalisés par le bailleur, 1001 Vies Habitat, pour la rénovation de la résidence.
- Désormais, les 6 chambres sont récemment disponibles à la location. A titre d'information, les 2 logements ont été rénovés par 1001 Vies Habitat en 2021 et le mobilier existant a été remplacé par un mobilier neuf courant 2022.

2. Parc locatif : consolidation de la stratégie de réservation

Dans le cadre des objectifs prioritaires qu'il s'est fixé fin 2020, le service central a engagé au printemps 2022 un cycle d'échanges consacré à la politique patrimoniale de l'EPA Masse avec les élus du conseil d'administration de l'établissement.

Se sont ainsi tenus, les 17 mai et 21 juin 2022, deux groupes de travail visant à établir un état des lieux exhaustif des actions et expérimentations menées depuis 18 mois, et à tracer des orientations de court, moyen et long termes, susceptibles de consolider efficacement les missions confiées à la Masse et d'améliorer la gestion de son parc.

Un certain nombre de propositions ont dès lors fait l'objet d'un consensus :

a) Évolution de la stratégie de réservation

La simple analyse volumétrique doit être dépassée et une approche « en flux » (liée à la demande et au turn-over réellement constatés) doit être privilégiée, le nombre de logements réservés (renouvellement des réservations sur logements occupés le cas échéant) ne traduisant pas objectivement l'offre existante.

Plusieurs critères doivent être pris en compte pour l'analyse des réservations futures :

- Le public « cible » doit être clairement identifié et la mission de l'EPA précisément définie :

L'EPA Masse a vocation à loger les agents des douanes en activité dans les zones où l'offre de logements fait défaut et/ou la tension immobilière (coût des loyers) est élevée.

Il vise prioritairement les agents dont les revenus sont les plus « faibles », les situations sociales exceptionnelles... (stagiaires et agents débutant de toute catégorie, parent isolé, accident de la vie...).

Il doit également répondre au besoin du plus grand nombre dans un souci d'équité.

Il a été souligné aussi l'intérêt d'élargir, dans toute la mesure du possible, l'offre sur des zones jugées très chères, y compris pour les agents mutés dont les revenus peuvent dépasser les plafonds sociaux.

- Le niveau de conventionnement (logement social) doit être différencié selon les régions et les besoins, et les modalités de réservation adaptées.

- La réservation en droit de suite en conventionnement PLUS/PLS, spécifiquement en région parisienne, est adaptée à l'accueil des jeunes agents dans un secteur immobilier en tension. Ce niveau de conventionnement correspond au niveau de loyer attendu par le locataire et à un plafond de ressources adéquate. Il est également à même de garantir un turn-over permettant un accès élargi dans la durée. L'enquête du surloyer menée annuellement par les organismes du logement social limite, le cas échéant, la durée d'installation (application possible d'un surloyer) et « libère » l'offre de manière régulière, sans placer le locataire en insécurité.

- La réservation sur logement vacant (programme neuf) doit certainement être privilégiée lorsqu'elle est possible et lorsque son coût est mesuré au regard du turn-over escompté.

Plusieurs paramètres doivent être intégrés :

La réservation sur logement neuf impose, compte tenu des contraintes de livraison des projets et de leur disponibilité, une vision de moyen terme.

Les projections de loyer et charges doivent être examinées à l'aune de la date de livraison (parfois un, deux voire trois ans après signature). La comparaison avec les programmes « historiques », réservés il y a 10,15 ou 20 ans doit ainsi être mesurée.

- La reconduite des réservations de logements occupés doit être finement examinée (durée d'occupation des locataires/turn-over, perspective personnelle connue, localisation...)

À ce titre, le choix de ne pas renouveler systématiquement les anciennes conventions est posé, conduisant à accepter, le cas échéant, une baisse « mécanique » du nombre de logements réservés, parfois important.

- La réservation en droit de suite en logement loyer intermédiaire (LLI) n'a plus de réelle pertinence au regard des possibilités désormais offertes à l'EPA Masse de conclure des conventions partenariales LLI à titre gracieux (comme mises en œuvre par CDC Habitat sur les régions PACA et AURA).

Par ailleurs, l'absence d'enquête « ressources » annuelle pour le conventionnement LLI après l'entrée dans les lieux (pas d'application de sur-loyer), conduit potentiellement à l'installation pérenne des locataires et demeure susceptible de « figer l'offre » pour les conventions en droit de suite.

- La « demande » en logement ne doit pas être assimilée aux « besoins »/ « attentes » des agents. Une forte évolution sociologique est ainsi constatée. Elle doit être affinée via l'enquête conduite auprès des agents locataires et non locataires.

A titre d'illustration, la réservation de nombreux logements sur un même site n'est plus nécessairement un critère d'attrait pour les futurs locataires (problématique d'identification des « résidences douanières » et potentiellement de sécurité, souhait de ne pas mêler vie privée/vie professionnelle...).

- Les zones d'action prioritaires doivent être hiérarchisées.

Ce point mérite une réelle attention. L'association des services territoriaux dans l'évaluation (et l'expression) fine du besoin (villes, quartiers, volumétrie, public...) est un facteur majeur d'analyse. L'intégration du réseau des correspondants sociaux (et des délégations départementales par leur intermédiaire) dans cette démarche est également à prendre en compte.

b) Avancées de l'année 2022

- **Les choix faits en Île-de-France**

En 2022, 20 agents douaniers ont pu accéder à un logement neuf dans le parc locatif francilien, notamment avec la commercialisation des logements des résidences locatives du Quai de Valmy, Les Lilas et avenue Grands-Champs Paris 20.

- **Les choix faits en Région**

En collaboration avec le Service Territorial d'Auvergne-Rhône-Alpes, la réservation de la cité de Bellegarde a été renouvelée en 2022 pour 6 logements dont un logement aménagé en 3 chambres meublées pour un coût de 18 000 €.

RÉSIDENCE	Nombre total de logements réservés	Nombre de logements familiaux en gestion directe	Nombre de logements aménagés en chambres meublées
Bellegarde	6	5	1 logement pour 3 chambres
TOTAL	6	5	1 logement pour 3 chambres

Focus sur les nouvelles expérimentations mises en place en 2021 et 2022

Au regard des enseignements tirés notamment des expérimentations conduites par le service central depuis 18 mois, un premier bilan peut être présenté :

- **La convention patrimoine en Droit Unique**

En suite d'une remontée régulière de besoins en logements sur l'agglomération bordelaise, portée par les élus et par les services territoriaux, l'EPA, en concertation avec l'ALPAF, s'est engagé dans un

processus expérimental de **réservation dit « en droit unique »** avec deux bailleurs régionaux (Mésolia et Aquitanis). Deux conventions distinctes ont ainsi été signées à l'été 2021 par la direction de l'établissement, pour un volume global de 10 logements. Ce type de conventionnement a vocation à être étendu à d'autres secteurs géographiques identifiés comme « zones en tension » du fait d'une présence importante de services, de loyers élevés ou d'offres insuffisantes (Bayonne, Lyon et zones frontalières, PACA...).

Bilan 2022 :

Bailleurs	Nombre total de logements réservés	Nombre de Logements loués en 2022	Typologie des logements loués		
			T1	T2	T3
Aquitanis	5	4	1	1	2
Mésolia	5	0	/	/	/
TOTAL	10	4	1	1	2

En 2022, les réservations en droit unique ont permis à 4 agents d'accéder à un logement dans la région bordelaise. Les typologies des logements sont majoritairement des T1, T2 et T3 sur des logements conventionnés en PLUS et PLS.

L'analyse des candidatures permet au service central de cibler au mieux la recherche de logements correspondants aux critères des demandeurs tant au niveau de la typologie des logements recherchés, qu'au niveau de la localisation demandée et de déterminer aussi les conventionnements des logements à réserver dans le futur.

- **Les conventions partenariales LLI**

L'EPA a signé le 6 juin 2021 une **convention partenariale dite en « logement intermédiaire »**, avec la CDC Habitat sur la région PACA, permettant de proposer aux agents des douanes un accès prioritaire sur le parc vacant du bailleur sur toute la zone méditerranéenne, sans frais d'agence et à un tarif inférieur de 15 à 20 % du marché. À l'issue de six/neuf mois de fonctionnement, un premier bilan a été dressé pour réajuster les modalités de mise en œuvre de la convention. Un bilan semestriel détaillé est réalisé pour évaluer la pertinence et adapter le process d'attribution avec CDC-Habitat.

Bilan 2022 :

- Partenariat CDC-Habitat sur la région PACA

Le service territorial de Méditerranée a adressé 9 dossiers de candidatures via la plate-forme de CDC-Habitat.

Bailleur	Nombre de candidatures adressées au bailleur	Catégorie des ménages			Catégorie du demandeur			Typologie des logements demandés**			
		1	2	3*	A	B	C	T2	T3	T4	T5
CDC-Habitat	9	2	2	5	2	2	5	4	4	2	1

* la catégorie de ménage 3 correspond à un couple avec 1 enfant ou une personne avec 2 enfants

**Les demandeurs ont la possibilité de demander plusieurs typologies de logements.

Analyse des candidatures :

Les demandeurs sont en postes dans la région PACA. Leur recherche s'oriente majoritairement vers un logement plus grand et les rapprochant de leur lieu de travail. Un seul candidat a déposé une demande de logement à la sortie de la formation initiale.

Les candidats ayant sollicité un logement ont un profil majoritairement de catégorie C.

Sur les 9 candidatures, 2 dossiers de candidature sont en cours d'attribution, les 7 autres demandes ont été abandonnées par les agents.

La transmission des dossiers de candidatures par le service territorial à la plate-forme de CDC-Habitat en charge de l'étude des dossiers de candidatures des agents est fluide. Les dossiers de candidatures sont traités par CDC-Habitat dans un délai de 48h.

Le dispositif est toujours en cours d'ajustement. Un prochain point sera réalisé avec CDC Habitat fin du 1^{er} trimestre 2022.

- Partenariat CDC-Habitat sur la région AuRA

Le 25 avril 2022, une **convention partenariale dite en « logement intermédiaire »**, a été signée avec la CDC Habitat sur la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Les modalités de transmission des dossiers de candidatures diffèrent de celles mises en place avec la CDC-Habitat de la région PACA.

Le Groupe CDC-Habitat mettra à la disposition de l'EPA Masse un espace dédié et réservé aux agents, leur permettant de créer un compte locataire individuel, via un lien sécurisé :

<https://cdc-habitat.fr/massedouanes>.

Ce dispositif permet aux agents d'être reconnu comme « partenaire » bénéficiant d'un traitement spécifique et prioritaire à chaque étape de leur candidature : traitement de la candidature, visite du logement, étude du dossier et choix du locataire.

Sur le site intranet de la DI, le service territorial a communiqué aux agents de la DI sur la mise en place d'un partenariat avec CDC-Habitat proposant des offres de logement (flyer transmis par CDC-Habitat pour les modalités d'inscription au site web).

Un bilan semestriel est programmé mi-février 2023 avec les représentants de CDC-Habitat pour une première évaluation de ce dispositif.

c) Les arbitrages rendus et les projets à conduire en 2023

- **Les arbitrages des conventions arrivées à échéances entre 2020 et 2022 (IDF et régions)**

En 2022, les Commissions Territoriales de la Masse ont validé le non renouvellement des conventions suivantes :

Nom de la résidence	Nombre de logements réservés	Nombre de logements perdus pour un tour	Nombre de logements remis définitivement au bailleur	Décision de non renouvellement de la convention (oui/non)
Annemasse (Les Tétras)	5	4	0	oui
Menton * (Annonciade)	22	0	18	oui
Paris 19 R.Fontainebleau	5	2	0	oui
Paris 20*** R. Pelleport	6	0	0	oui
Paris 20**** R. Josseume	3	1	0	oui
Rungis 1 Aqueduc	1	1	0	oui
Saint-Denis	5	5	0	oui
TOTAL	46	13	18	/

* Le conventionnement PLUS de la résidence de Menton ne permet plus l'accès de ces logements aux agents (dépassement des plafonds de ressources).

**CDC-Habitat a proposé le renouvellement de cette convention pour un coût de 89 268€/logement.

*** Les nuisances récurrentes dans cette résidence ont amené la décision de ne pas renouveler cette convention.

- **Nouvelles recherches / orientations**

Les choix stratégiques prévisionnels pour les années 2022-2024

L'accent est mis actuellement sur une prospection de réservation dans les régions.

Le Service central, en collaboration avec les services territoriaux, accentue la priorité auprès des organismes du parc locatif social notamment dans la métropole lilloise, au Pays basque, l'arc Lémanique et en Charente-Maritime.

Il est en effet de plus en plus difficile d'accéder à un logement dans certaines régions françaises, notamment dans certaines villes du littoral, villes qualifiées en zones tendues.

L'analyse des expérimentations mises en place amène le service central à se positionner vers des conventions de réservations sur des programmes neufs, avec des logements de T1, T2 et T3 en PLS

Ce travail de prospection est en cours actuellement.

Poursuite de la prospection en Île-de-France et de l'analyse des conventions de réservations arrivant à échéance.

L'étude des conventions en cours se poursuit en Île-de-France.

La demande de renouvellement de la convention Rue Jules Ferry a été validée en CTM IDF.

Des négociations avec CDC-Habitat vont être engagées avec le service central pour le renouvellement de cette convention.

Le redéploiement des effectifs à la DIPA amène aussi à avoir une réflexion sur des perspectives de réservations de nouvelles conventions de réservation dans les départements du 93 – 95.

Plusieurs critères sont à prendre en compte pour cette prospection, notamment permettre aux agents d'accéder à un cadre de vie qualitatif et à proximité des transports, en privilégiant des conventionnements en PLS.

3. Parc domanial : le suivi des conventions d'utilisation (CDU)

a) Suivi des cessions dans le parc domanial

- **Remises de Cités au Domaine en 2022**

Les conseils d'administration de l'année 2022 ont rendu un avis favorable pour la remise au Domaine de trois cités douanières et d'un terrain.

Services Territoriaux	Immeuble	Adresse
ST 19 Metz	Saint-Avoid	53, RUE DES GENERAUX ALTMAYER 57500 ST AVOLD
ST 19 Metz	Leymen	1,3,5, RUE DE LA VALLEE 68220 LEYMEN
ST 05 DIJON	Delle	43 RUE JEAN MOULIN 90100 DELLE
ST 35 MARTINIQUE	Le Marin	LE MARIN

- **Suivi des Remises au Domaine des cités intervenues en 2021**

La cité de Rochefort est vide de tout occupant depuis le départ du dernier locataire en octobre 2022. D'avril 2021 à octobre 2022, le Service Territorial de Nantes a accompagné les locataires pour les aider à trouver des solutions de relogement. Cet accompagnement a été réalisé conjointement avec la Direction de l'Action Sociale du Ministère.

A titre d'exemple, une famille a pu accéder à un pavillon du parc locatif social à proximité de Rochefort.

- **Suivi de la cession de Modane Cilof**

Fin octobre 2022, une offre d'un particulier pour l'acquisition de la cité de Modane Cilof a été acceptée pour une somme annoncée de 480 000€. L'acte de cession est en cours de rédaction, la vente devant être finalisée courant février 2023.

Les fonds de cette vente vont transiter par la caisse de la DDFIP de Savoie pour ensuite être transférés au comptable spécialisé des domaines (CSDOM). Le produit de cession est affecté au CAS « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » avant son transfert au budget de l'EPA.

b) Renouvellement des conventions d'utilisation (CDU) arrivées à échéance

Le décret n° 2008-1248 du 1^{er} décembre 2008 relatif à l'utilisation des immeubles domaniaux par l'État et ses établissements publics a supprimé les procédures de l'affectation aux services de l'État et de l'attribution à titre de dotation au profit des établissements publics.

Ces procédures ont été remplacées par le régime des « conventions d'utilisations » (CDU), documents de nature contractuelle par lequel l'État met un immeuble à la disposition d'un utilisateur pour une durée déterminée et dans un objet défini.

Le renouvellement des conventions d'utilisation s'effectue en collaboration avec les services départementaux des Finances Publiques, service du Domaine.

Sept CDU ont été renouvelées en province en 2022:

Services Territoriaux	Immeuble	Durée de la convention	Date de prise d'effet du renouvellement de la convention
ST 03 BAYONNE	Gaud	9 ans	1 ^{er} janvier 2022
ST 17 AuRA	Modane Bellevue	15 ans	1 ^{er} janvier 2022
ST 17 AuRA	Montmélian	15 ans	1 ^{er} janvier 2022
ST 17 AuRA	Romans-sur-Isère	15 ans	1 ^{er} janvier 2022
ST 05 DIJON	Dijon	9 ans	1 ^{er} janvier 2023
ST 31* ROUEN	Honfleur	9 ans	1 ^{er} janvier 2023***
ST 31* ROUEN	Ouistreham	9 ans	1 ^{er} janvier 2023***

* Conventions en cours de signature – adressées au Domaine pour signature en janvier 2023

*** effet rétroactif

c) Rénovation des chambres meublées

Dans le cadre du Fonds d'Action pour l'Amélioration du Cadre de Vie des Agents, une enveloppe dédiée de plus de 100 000 € a été accordée pour mener à bien la rénovation des appartements partagés (nettoyage, renouvellement des mobiliers, réhabilitation complète des logements vétustes).

Une charte de l'ameublement des chambres meublées a été actée afin d'améliorer l'accueil des agents locataires de chambres meublées.

Le mobilier actuel des chambres meublées étant vieillissant, celui-ci a été remplacé par du mobilier neuf selon les critères définis dans la charte d'ameublement.

Dans chaque logement partagé, une machine à laver a aussi été installée et mise à disposition des agents en Île-de-France.

Afin d'accueillir les agents dans de bonnes conditions en Île-de-France, l'ensemble des chambres meublées louées fin août 2022 a fait aussi l'objet d'un nettoyage professionnel avant leur mise en location.

Pour les 18 agents de constatation stagiaires emménageant dans les logements partagés en Île-de-France en août 2022, cet engagement d'amélioration des conditions de vie des agents a permis de les accueillir dans de bonnes conditions lors de leur première affectation en douane.

4. Une gestion concertée du parc

a) Les principales statistiques de gestion de l'année 2022

Calcul taux d'occupation réel =

= nombre de contrats / nombre de logements offerts à la location loués ou vacants

Calcul taux d'occupation moyen =

= Moyenne des taux d'occupation réels au prorata de la taille de la cité et du ST.

État d'occupation du parc

Au 31 décembre 2022, 2645 logements sont offerts à la location (tous les logements vacants ou loués à date) et **2096 locataires sont présents dans les lieux**,

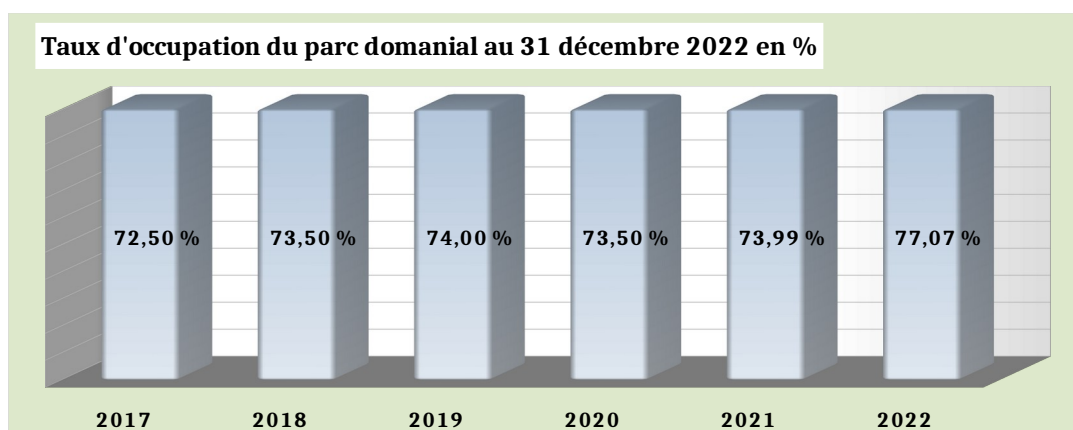
Au 31 décembre 2022, **le taux d'occupation réel s'élève ainsi à 79,47 %**, en hausse par rapport à l'exercice précédent (75,78 %), pour un taux d'occupation moyen de 77,50 %.

État d'occupation du parc domanial

Au 31 décembre 2022 :

Au 31 décembre 2022, sur 2046 logements domaniaux dédiés à la location, 1580 sont occupés, 21 logements étant par ailleurs indisponibles à la location et 66 en attente de la fin de gestion réelle réglementaire de la remise au Domaine, soit **un taux d'occupation réel de 77,07 %**, pour un taux d'occupation moyen de 74,81 %.

Ce taux est en hausse par rapport à l'exercice précédent (73,99%).

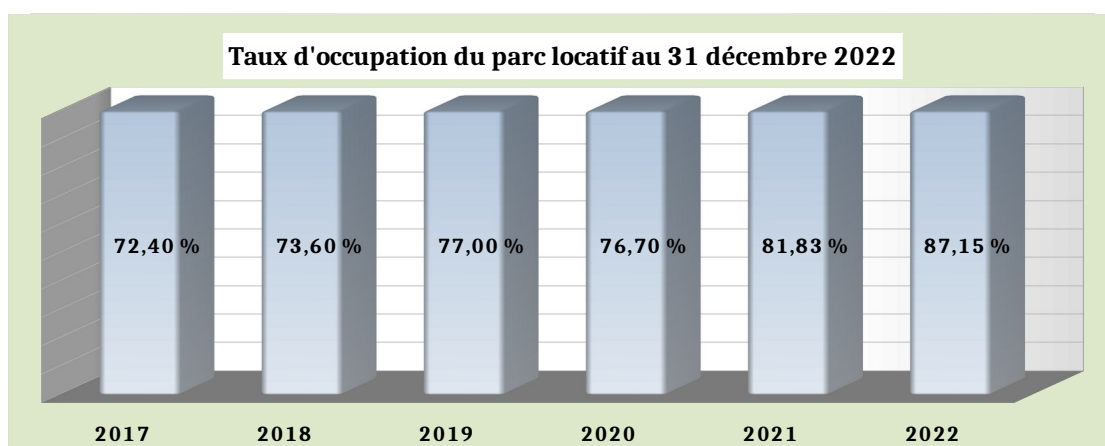


État d'occupation du parc locatif

Au 31 décembre 2022 :

Au 31 décembre 2022, sur **599 logements** dédiés à la location, **522** sont occupés, 184 logements sont perdus pour un tour, et 77 logements sont vacants (dont 51 chambres meublées vacantes pour le ST Île-de-France), soit **un taux d'occupation réel de 87,15 %**, pour un taux d'occupation moyen de 86,98 %.

Ce taux est en hausse par rapport à l'exercice précédent (81,83 %).



Typologie d'occupation du parc (actifs douaniers/tiers)

• Parc total au 31 décembre 2022

Année	Total des occupants	Agents des douanes		Tiers	
	Nb	Nb	%*	Nb	%*
2020	2193	1823	83,12 %	370	16,88 %
2021	2077	1685	81,13 %	392	18,87 %
2022	2102	1705	81,11 %	397	18,89 %

* au regard du nombre total d'occupants

Au 31 décembre 2022, les **2 102 locataires** se répartissent entre :

- ✓ **1705** agents des douanes en activité, soit **81,11 %**
- ✓ **157** agents des douanes retraités, soit **7,47 %**
- ✓ **240** « tiers » (occupants autres que des agents des douanes), soit **11,42 %**

Parc locatif

Année	Total des occupants	Agents des douanes		Tiers	
	Nb	Nb	%	Nb	%
2020	632	621	98,25 %	11	1,75 %
2021	511	501	98,04 %	10	1,96 %
2022	522	510	97,70 %	12	2,30 %

Parc domanial

Année	Total des occupants	Agents des douanes		Tiers	
	Nb	Nb	%	Nb	%
2020	1561	1202	77,00 %	359	23,00 %
2021	1566	1184	75,61 %	382	24,39 %
2022	1580	1195	75,63 %	385	24,37 %

Occupants « tiers » autres qu'agent des douanes en activité en 2022

Cette population se concentre essentiellement dans le parc domanial (385 locataires).

	Retraités des douanes	Agents des MEFR	Autres fonctionnaires	Conjoints survivants et ex-conjoints d'agents des douanes	Enfants de douanier	Autres*	Total
Nombre Domanial	149	74	38	29	54	40	385
Nombre Locatif	8	1				3	12
Nombre total	157	75	38	29	54	43	397
% du total des tiers	40,55 %	18,89 %	9,57 %	7,30%	13,60 %	10,83 %	100%

* La rubrique « Autres » comprend tous les résidents non repris dans les autres catégories personnes physiques et personnes morales.

Nombre total de locataires bénéficiaires en 2022 (en flux)

Année	Total des locataires	Agents des douanes		Tiers	
	Nb	Nb	%*	Nb	%*
2019	2720	2228	81,9%	492	18,1%
2020	2691	2225	82,7%	466	17,3%
2021	2598	2144	82,5%	454	17,47 %
2022	2658	2192	82,47 %	466	17,5%

* au regard du nombre total d'occupants

Au cours de l'année 2022, **2 658 locataires ont bénéficié d'un logement offert par l'EPA Masse, dans le parc domanial ou réservé par l'établissement auprès d'un bailleur :**

- **2 192** étaient des **agents des douanes** en activité, **soit 82,47 %**,
- **466** étaient des « **tiers** » (occupants autres que des agents des douanes en activité), **soit 17,53 %**.

Examen détaillé des vacances en 2021

Au 31 décembre 2022, parmi les 2666 logements offerts à la location, **569 étaient vacants ou indisponibles, dont 343 sont restés totalement inoccupés sur l'année 2022.**

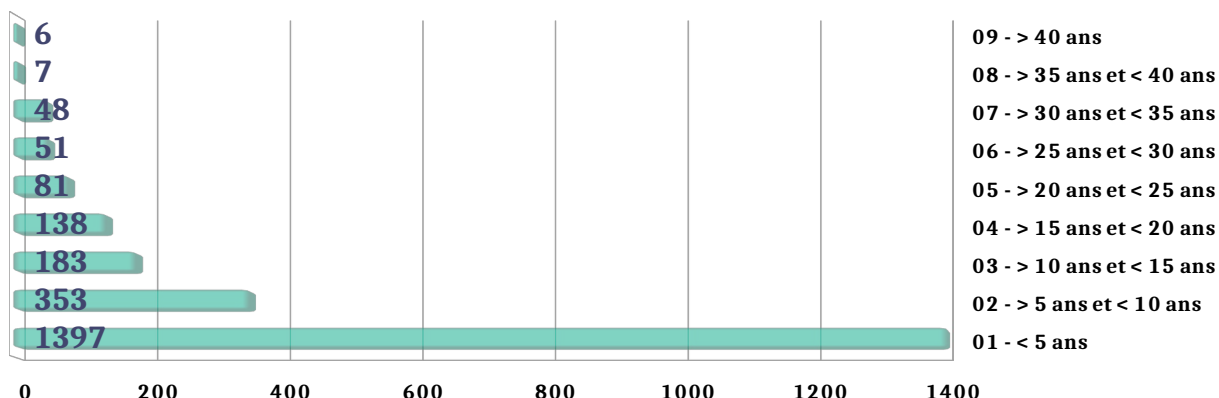
Projection de la durée des vacances au 31 décembre 2022	2020		2021		2022	
	Nb	% du parc total	Nb	% du parc total	Nb	% du parc total
Vacance pendant plus d'un an	550	18,0%	408	16,3%	343	11,8%
<i>Dans le domanial</i>	442	15,0%	359	11,97 %	298	10,22 %
<i>Dans le locatif</i>	108	3,7%	49	1,6%	45	1,5%
Perdus pour un tour – pour rappel	193	6,0%	217	7,2%	184	6,3%
En attente de sortie – pour rappel					66	2,3%
TOTAL	743	25,2%	625	20,8%	625	20,8%

Nb : Parc total 2916 logements

La fiabilisation des données dans le logiciel Ulis permet une visibilité des statuts des logements enregistrés sur cette base.

Durée moyenne de résidence des locataires dans le parc total, constatée en 2022

Durée des contrats en stock au 31/12/2022



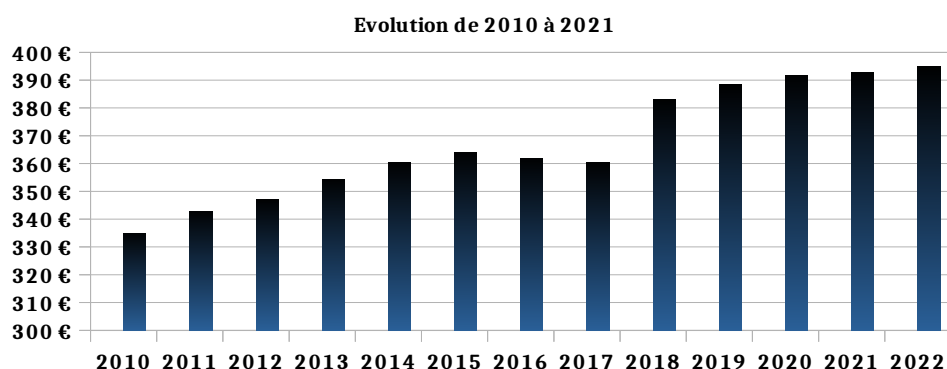
Statu quo concernant les relevés de cette année 2022, par rapport à ceux de l'année précédente.

- Plus de 65 % des locataires résident moins de 5 ans dans le logement qui leur est attribué.
- Moins de 1 % des occupants du parc sont présents depuis plus de 35 ans. 8 % sont installés depuis plus de 20 ans.

L'analyse de ce tableau permet de conforter le rôle de l'EPA dans son accompagnement de la structure administrative douanière. En effet, la majorité des agents douaniers sont locataires d'un logement du parc domanial ou locatif de l'EPA Masse en début de carrière lors de la prise de fonction à la sortie d'école ou dans le cadre des mutations.

b) Une évolution linéaire des loyers en 2022

Évolution du loyer facturable dans le domanial



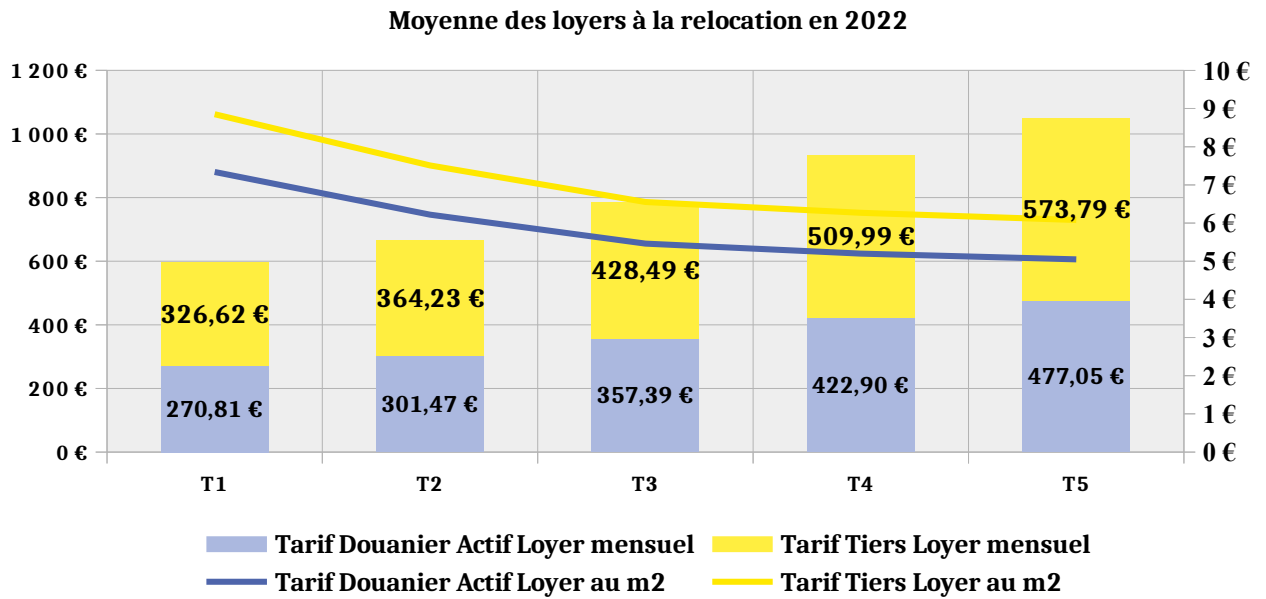
Point méthodologique :

Le loyer moyen (**domanial**) est calculé à partir d'ULIS (tarif de décembre 2022). Il correspond à la moyenne des loyers facturés. En décembre 2022, le loyer moyen facturé est de 396€, en hausse de 0,59 %.

Ce calcul ne tient pas compte du tarif des chambres meublées.

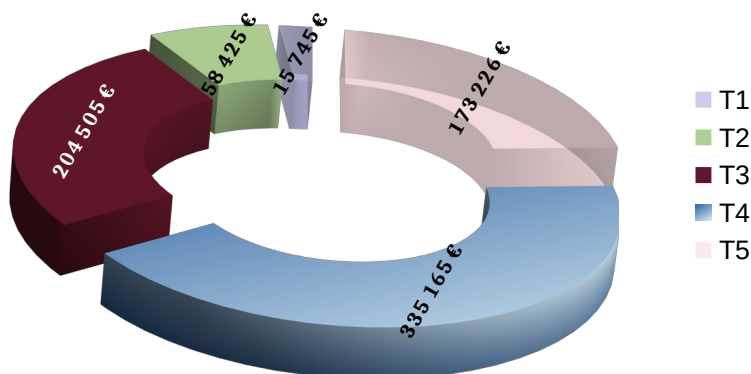
Loyer moyen à la relocation (ou facturable) par type de logement dans le domanial

Le loyer moyen par type de logement est inversement corrélé au tarif moyen par m².



NB : Les tarifs pratiqués par les bailleurs sur les contrats en gestion directe n'étant pas saisis dans ULIS, il n'est pas possible de projeter un comparatif fiable avec le parc locatif.

Répartition des recettes potentielles mensuelles par type d'appartements en 2023



Le montant global des recettes mensuelles potentielles liées à la perception des loyers en 2023 représentera près de 787 000 € par mois au maximum.

Régularisation de charges

La régularisation des charges permet de calculer et de facturer la différence constatée entre le montant provisionné par le locataire durant une période déterminée et la quote-part des dépenses récupérables effectivement engagées par le bailleur sur cette même période. Cette procédure répond à un strict encadrement juridique.

Pour rappel, le calendrier annoncé en été 2021 n'avait pas pu être anticipé en raison d'une vacance des postes au sein de la cellule gestion locative, conduisant ainsi à l'envoi des décomptes individuels en janvier 2022 pour la majorité des ST .

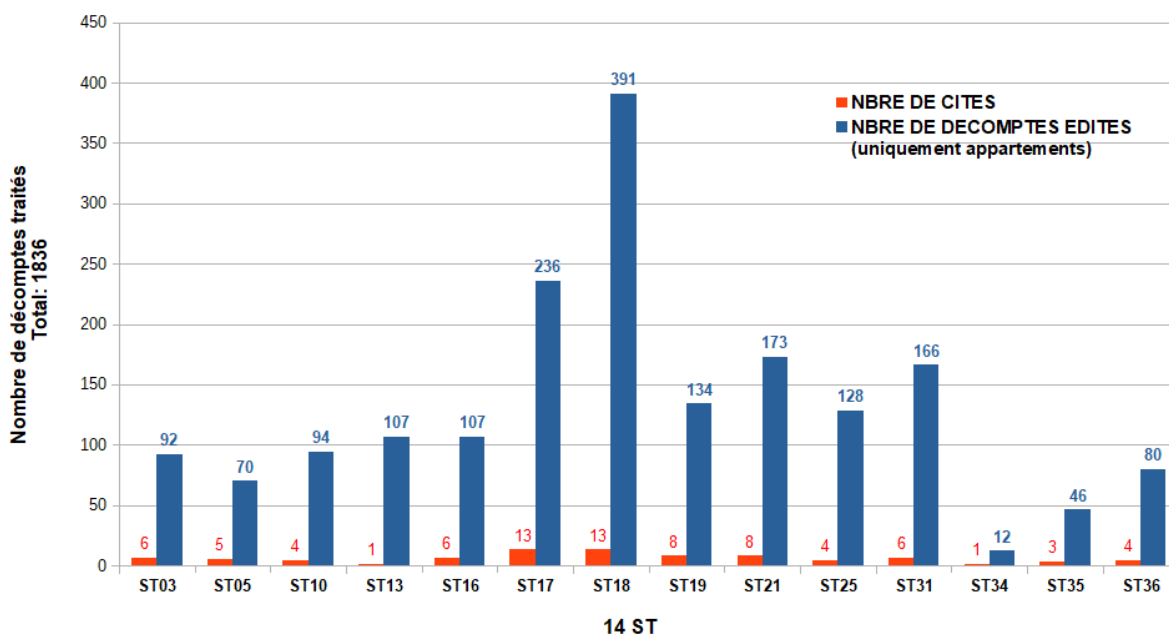
Afin d'être en mesure de transmettre début décembre 2022 les 1 836 décomptes de régularisation des charges locatives sur l'année 2021, le SC a envoyée la note n°22 000 279 de lancement de la campagne le 1er juin 2022 (soit trois semaines plus tôt que l'année précédente), qui fixait le calendrier.

Afin de lisser la charge de travail relative à l'intégration des données pour le calcul des charges et leur contrôle, cinq échéances contre quatre les années précédentes ont été posées :

- le 9 septembre 2022 (contre le 20 septembre 2021) pour la communication des périodes de chauffe ;
- le 16 septembre 2022 (contre le 30 septembre 2021) pour la fin de l'intégration des compteurs ;
- le 23 septembre 2022 (contre le 30 septembre 2021) pour la fin de l'intégration factures dans le logiciel Ulis ;
- le mois de décembre 2022 pour l'envoi des décomptes individuels aux locataires du parc domanial ;
- le mois de mars 2023 pour l'émission des avis de charges à payer ou des avis de remboursement.

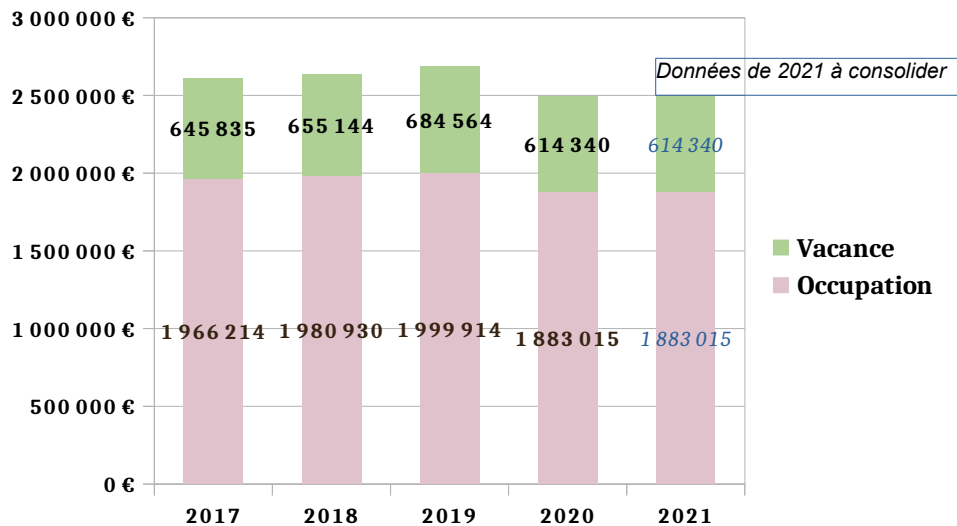
La note était accompagnée comme l'an passé de deux modes opératoires relatifs à la saisie des consommations et à la saisie des factures.

Volume de décomptes individuels calculés et transmis lors de la RC de 2021



La majorité des décomptes individuels ont été transmis aux locataires entre le 1^{er} et le 27 décembre 2022.

Évolution des charges sur les logements occupés et vacants



Pour information :

En 2021, le montant des **charges supportées par l'établissement du fait de la vacance des logements** représente **environ 600 000 €**, soit plus d'un quart des charges totales.

c) Une réflexion engagée sur la politique des loyers

A l'occasion du groupe de travail consacré à la politique patrimoniale du 17 mai et 21 juin 2022, il a été acté de simplifier le dispositif de récupération sur travaux et d'harmoniser le loyer de certaines chambres meublées

Focus sur les mesures de simplification concernant le dispositif de récupération sur travaux

- Situation des locataires relevant de ce dispositif en 2022

Au 31 mai 2022, 77 locataires de 30 cités différentes, répartis sur 11 services territoriaux, étaient encore assujettis à l'ancien dispositif de récupération sur travaux. Le montant annuel total de la récupération sur travaux s'élevait (projection 2022) à 12 300 € annuels et avait de fait vocation à décroître à chaque changement de locataire.

Le principe de l'acquittement d'un loyer majoré pour les locataires entrant initialement dans le dispositif et ayant intégré les lieux avant le 1^{er} janvier 2016, créait des iniquités de traitement manifestes, en sus d'une gestion différenciée dans le cadre de la facturation des loyers.

À noter toutefois qu'au 30 mai 2022, pour 26 des 77 contrats en récupération sur travaux, le loyer acquitté par les locataires actuels (malgré la majoration RST) était inférieur au loyer pratiqué à la relocation, dont 22 contrats relevant du seul service territorial de Metz.

- Validation du conseil d'administration du 17 novembre 2022 pour la régularisation de la situation des locataires concernés par la sortie progressive du dispositif actuel, selon les modalités suivantes :

La majoration de loyer sera supprimée pour les locataires concernés, à compter du 1^{er} janvier 2023, sans rétroactivité. À partir de cette date, le loyer appliqué pour l'ensemble de la cité sera facturé au locataire. Pour les 26 contrats dont le loyer reste inférieur à celui de la cité, le montant actuel sera

toutefois garanti. À noter que cette proposition dérogatoire induit un surcoût pour l'établissement, en sus des 12 300 € annuels évoqués supra (total estimé à environ 26 600 €).

À la relocation, l'application du loyer prévu pour la cité, au regard du titre d'occupation du locataire (douanier actif ou tiers) sera mis en place.

Enfin, l'application à l'ensemble des locataires de la revalorisation liée à l'indice de référence des loyers (IRL) sera mise en place à compter du 1^{er} janvier 2023.

d) Mesure d'harmonisation concernant le loyer de certaines chambres meublées

À l'occasion du suivi des taux d'occupation du parc domanial, le service central s'est attaché à examiner plus spécifiquement la situation des chambres meublées. Après analyse comparative, il apparaît à ce stade que pour six des cités domaniales du parc, des taux d'occupation faibles ou très faibles sont régulièrement constatés pour les appartements partagés.

Les chambres concernées sont implantées dans les services territoriaux d'Île-de-France, de Corse, de Lille, de Lyon, de Metz et de Rouen. Les loyers appliqués semblent proportionnellement élevés au regard de la localisation, de la tension du marché immobilier et/ou du loyer pratiqué pour les logements indépendants, familiaux ou de petite surface notamment.

En expérimentation et dans la perspective d'améliorer l'attractivité de ces logements partagés, un ajustement à la baisse du prix des loyers de ces chambres meublées a été proposé. Cette révision ciblée permet en outre de mieux identifier, le cas échéant, les raisons de la sous-occupation constatée (localisation, état des logements proposés, absence de besoin, arbitrage des locataires en faveur des logements indépendants de petite surface (T1/T2).

Le 17 novembre 2022, le Conseil d'Administration de l'EPA a validé cette mesure d'harmonisation concernant le loyer de certaines chambres meublées.

Service territorial	CITE	Résidence	Nombre de chambres par cité	Nombre d'appartements transformés en chambres	Loyer Chambre Au 1 ^{er} janvier 2023 Dans ULIS Pas de différence entre chambre T3, T4 ou T5	Sur l'année 2021 : Ligne 1 : Taux d'occupation en % Ligne 2 : Turn over en %	Sur l'année 2022 : Ligne 1 : Taux d'occupation en % Ligne 2 : Turn over en %
ST05 - Dijon	168	PONTARLIER	3	1	190,00 €	48,58 % 166,67 %	30,23 % 66,67 %
ST10 - Corse	160	BASTIA	2	1	215,00 €	5,07 % 50 %	0 % 0 %
ST10 - Corse	161	CALVI	3	1	170,00 €	12,79 % 66,67 %	47,21 % 66,67 %
ST13 - IdF	186	HAY LES ROSES	9	3	300,00 €	41,74 % 55,56 %	37,05 % 88,89 %
ST16 - Lille	030	ROSENDAEL	5	2	275,00 €	19,89 % 20 %	55,84 % 30 %
ST16 - Lille	031	CALAIS	15	4	220,00 €	54,52 % 66,67 %	58,67 % 93,33 %
ST17 - Lyon	039	MONTMELIAN	3	1	215,00 €	2,83 % 16,67 %	15,16 % 33,33 %
ST19 - Metz	071	WOIPPY	4	1	160,00 €	56,64 % 75 %	63,70 % 62,50 %
ST31 - Rouen	102	HONFLEUR	2	1	260,00 €	0 % 0 %	29,32 % 50 %
ST31 - Rouen	103	OUISTREHAM	6	2	210,00 €	25,25 % 58,33 %	63,78 % 75,00 %

Un bilan sera réalisé en décembre 2023 pour évaluer l'évolution des taux d'occupation de ces chambres meublées.

5. La structuration des enjeux informatiques

Compte tenu de la technicité, des impératifs de sécurisation et des contraintes entourant l'utilisation des applicatifs dédiés par l'EPA, le service central a sollicité l'implantation d'un programmeur système d'exploitation à même de consolider et de sécuriser les processus informatiques touchant à la gestion locative (ULIS) et à la gestion budgétaire et comptable (Y2).

Le renforcement des relations institutionnelles avec les services informatiques de la DGDDI, la garantie d'une plus grande maîtrise des projets traités et des interventions réalisées par les prestataires contractuels de l'EPA, ont motivé cette demande. Un agent informaticien a ainsi été nommé au service central le 1^{er} septembre dernier.

Ainsi, l'année 2022 a été marquée au niveau informatique par des avancées importantes.

- la mise en œuvre des montées de version des logiciels « Y2 » et « ULIS » : pour répondre aux obligations contractuelles, les logiciels sont à jour des dernières versions ;
- la sécurisation des applications et des modalités d'installation des correctifs : les logiciels « SIREPA » et « IMMONET » ont également été mis à jour. L'objectif est de se séparer de l'ancien système d'information « SIREPA » au cours de l'année 2023 en transférant les données utiles sur un support informatique libre de droits ;
- « Y2 » a fait l'objet d'un audit en vue d'optimiser et d'harmoniser le fonctionnement de ces différents environnements ;
- ULIS et Y2 disposent d'un nouvel environnement « EVOL » qui permet de tester les différentes montées de version en avance de phase et de sécuriser la mise en production des nouvelles fonctionnalités ;
- Installation obligatoire du nouveau module « INFINOE » qui est un espace de transfert des comptes remplaçant l'infocentre de la DGFIP (« Y2 EVOL » ayant permis d'anticiper les anomalies présentées par le nouveau module). Mis en place en décembre 2022 (en pleine clôture d'exercice comptable), ce module n'a pas perturbé la continuité d'activité en production pour les services territoriaux alors qu'il était assez instable.
- le suivi régulier des anomalies : ce suivi a permis de mettre fin aux anomalies récurrentes des logiciels « ULIS » et « IMMONET ». En ce qui concerne « Y2 », l'exigence s'est renforcée au niveau de la qualité de service attendu de l'éditeur. En effet, si l'Établissement met à jour ses licences de manière très réactive ce qui exige de sa part une grande coordination et une grande réactivité des équipes à l'agence comptable et au service central, l'éditeur ne peut lui opposer cet argument technique pour ne pas répondre de manière réactive à ces demandes ;
- la consolidation des processus métier se développe avec la mise à disposition d'une offre de formation renouvelée. L'ensemble de ces travaux s'est traduit par une meilleure présentation et complétude des deux processus sensibles dans « ULIS » : la gestion des créations de contrat et la gestion des fins de contrat. En 2023, ces travaux vont permettre la mise en place de l'interface dépôt de garantie. Ces travaux vont aussi permettre la mise à disposition de modes d'emploi consolidés et disponibles sur ALADIN en 2023.

Un audit des besoins est en cours : la cellule vie locative et la cellule informatique sont allées à la rencontre des agents des services territoriaux de Nantes et d'Ile de France. Cela se traduit par une collecte de besoins à concrétiser et prioriser dans le temps. Ces audits ainsi que les travaux préparatoires conjoints avec la direction Ile de France ont permis de présenter une candidature au Fond de transformation ministérielle. Les besoins recensés ont permis de dégager trois axes de développement nécessaire pour réduire la surcharge de travail à faible valeur ajoutée dans les services territoriaux :

- l'automatisation de la communication des avis d'échéance et la sollicitation des attestations d'assurance ;
- la mise en place des candidatures par le passage par un guichet unique porté par le Système national d'enregistrement du ministère en charge du logement. L'ensemble des informations de candidature

collectées sont ensuite automatiquement transmises dans ULIS pour constituer un dossier de candidature à examiner en CTM ;

- la mise en place d'un outillage de gestion électronique de documents pour centraliser, qualifier, hiérarchiser et archiver l'ensemble des documents échangés avec les candidats et locataires.

III.

Programmation

immobilière cadre

III. La mise en œuvre de la programmation immobilière cadre

1. La mise en œuvre de la première année de la programmation immobilière cadre, un tournant décisif dans la politique patrimoniale de l'EPA

a) Rappel du contexte de mise en œuvre de la PIC 2022-2024

Le 8 juillet 2020, le conseil d'administration (CA) de l'EPA Masse des douanes a approuvé les quatre objectifs stratégiques prioritaires que s'est fixé le service central pour tracer la trajectoire d'action de l'établissement à moyen terme.

Au titre de ces orientations figurait, outre la certification des comptes, l'évolution de la politique locative et la définition d'une politique patrimoniale à moyen terme, la mise en œuvre d'une programmation immobilière pluriannuelle triennale.

Le service central de l'EPA Masse des douanes s'est ainsi attaché durant tout le premier semestre 2021, en concertation avec les mandataires et les services territoriaux (ST), à définir une méthodologie structurée et objective, qui a permis d'élaborer une trajectoire de valorisation de son patrimoine à moyenne échéance, au-delà de la programmation immobilière annuelle strictement budgétaire prévalant jusque-là.

Ainsi, lors du conseil d'administration du 16 novembre 2021, la programmation immobilière cadre 2022-2024 a été présentée et sa déclinaison pour l'exercice 2022 a été adoptée.

La PIC compte au global une centaine d'opérations annuelles ou pluriannuelles d'importance. Le montant total estimé des opérations à réaliser au cours de la période triennale (certains engagements verront leur réalisation complète en 2025 et 2026) s'élève à près de 12M€, avec un séquençage d'environ 4M€ par an.

b) la déclinaison de la PIC pour l'année 2022

L'enveloppe globale, pour l'année 2022, soumise au vote du conseil d'administration du 16 novembre 2021 s'est élevée à **3,8M€** d'autorisations d'engagement (AE) pour les opérations nouvelles et pour les rénovations d'appartements de la programmation immobilière de l'année à venir .

Cette enveloppe se répartit de la façon suivante :

- **3,3M€** de dépenses au titre des opérations de travaux ;
- **503 000€** de dépenses de fonctionnement au titre des rénovations d'appartements 2022.

Par ailleurs, **520 000€** ont également été inscrits au titre des PI antérieures dont la réalisation n'est pas encore achevée.

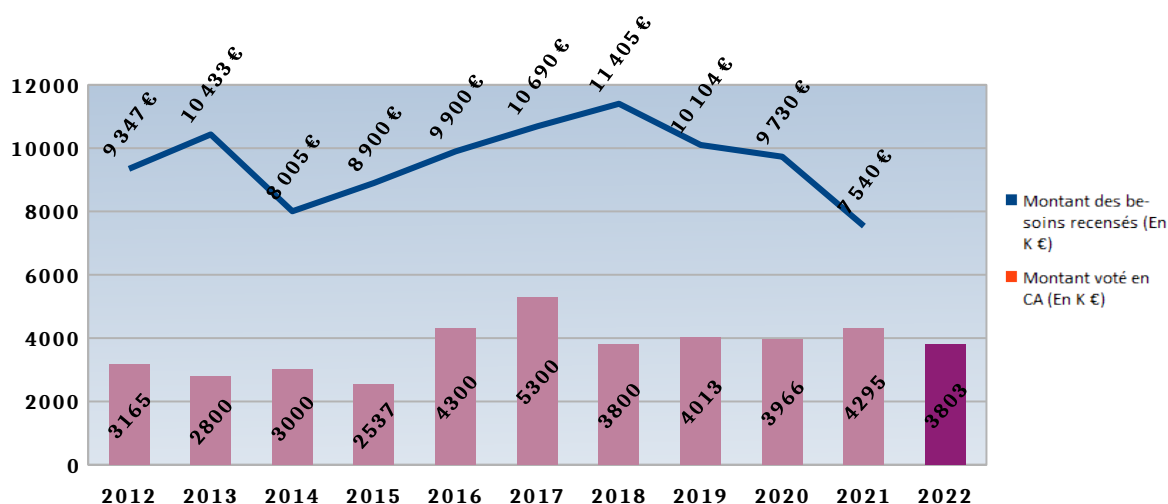
Enfin, en plus de ces montants, une réserve de **100 000 €** a été constituée, comme habituellement, afin de préserver une marge d'intervention en cours d'année.

Evolution des besoins en travaux recensés auprès des services territoriaux au regard des montants votés en conseil d'administration

La courbe indiquant les besoins en travaux recensés auprès des services territoriaux habituellement présentée au RAA n'a plus lieu d'être : le recensement annuel a été remplacé comme indiqué

précédemment par une analyse technique de l'ensemble du parc domanial de l'établissement qui a donné lieu à une trajectoire pluriannuelle globale de travaux.

Seul le montant des travaux votés en 2022 est donc indiqué dans le tableau ci-dessous.



2. Opérations immobilières engagées en 2022

48 opérations ont été engagées au cours de l'année 2022. Le nombre d'opérations engagées se maintient, leur montant est en baisse du fait de la séparation temporaire et budgétaire entre les études et les travaux. L'année 2022 voit le lancement des opérations de la PIC et principalement de leurs études.

Synthèse des opérations de la programmation immobilière 2022

CTM	Cité	Opérations PIC engagées financièrement en 2022	Montant engagé opération en € TTC
Sur PI			
Nantes	Toutes cités	Diagnostics	27 000,00 €
	La Rochelle	Remplacement de l'ensemble des volets roulants des logements. <u>(études)</u>	10 000,00 €
	Nantes	Remplacement des bandeaux verticaux dans les cages d'escaliers des bâtiments B, C et D	75 000,00 €
	Nantes	Création d'une barrière étanche contre l'humidité ascensionnelle Bâtiment E et F.	12 000,00 €
	Nantes	Réfection des cages d'escaliers des bâtiments E et F <u>(études)</u>	14 000,00 €
Méditerranée	La Joliette	Remplacement du réseau d'eau potable extérieur	230 000,00 €

CTM	Cité	Opérations PIC engagées financièrement en 2022	Montant engagé opération en € TTC
	La Joliette	Remplacement des colonnes d'eau bâtiments B,C et F (<u>études</u>)	30 000,00 €
	Menton	Étanchéité et isolation terrasses R+7 et R+8	190 000,00 €
	Toulon	Remplacement interphonie et contrôle d'accès + portes extérieures	40 000,00 €
Bayonne	Anglet	Remplacement des 35 chauffe bains	70 000,00 €
	Cambo	Mise aux normes des colonnes techniques des communs et mise en peinture des cages d'escaliers sur le bat A	48 000,00 €
Dijon	Pontarlier	Mise en séparatif des réseaux horizontaux dans PC	15 000,00 €
Guyane	Rebard Cayenne	Remplacement des menuiseries	12 000,00 €
	Kourou	Toitures	47 000,00 €
	Saint-Laurent du Maroni	Rénovation de la cité :remplacement tableaux électriques (tranche 1), peinture, assainissement, encoffrement	71 000,00 €
	Saint-Laurent du Maroni	Rénovation du mur d'enceinte	8 000,00 €
Lille	Calais	Remplacement des évacuations d'eaux usées/eaux vannes/eaux pluviales (études)	50 000,00 €
	Rosendaël	Dévoiemnt des canalisations d'eaux usées/eaux vannes	42 500,00 €
	Cysoing	Remplacement des chaudières individuelles appartement 105J et 105L (hors PI)	7 107,85 €
	Toutes cités	Diagnostics logements et cages d'escaliers	60 000,00 €
Metz	Chalampé	Rénovation des réseaux extérieurs eaux usées/eaux pluviales	25 000,00 €
	Chalampé	Mise aux normes sécurité incendie	84 000,00 €
	Châlons-en- Champagne	Réfection du toit terrasse des bâtiments entrées 4 et 8	67 300,00 €
	Hagenthal	Mise aux normes sécurité incendie	40 000,00 €
	Saint-Louis	Rénovation des réseaux eaux usées et	120 000,00 €

CTM	Cité	Opérations PIC engagées financièrement en 2022	Montant engagé opération en € TTC
	CILOF et ancien	canalisations d'adduction d'eau potable	
Montpellier	La Grande Motte	Rénovation des réseaux extérieurs eaux usées/eaux vannes	66065,96 €
	La Grande Motte	Sécurisation de la cité : mise aux normes des portails d'entrée avec contrôle d'accès, reprise des murs et clôtures	46 437,93 €
	Le Boulou	Reprise du cheminement extérieur	25 000,00 €
	Toutes cités	Diagnostics logements et cages d'escaliers	80 280,00 €
Martinique	La Trinité	Installation de clôtures individuelles dans les villas 5 à 8	18 100,00 €
	La Trinité	Installation de VMC dans 8 villas	2 780,00 €
Corse	Toutes cités	Diagnostics	20 000,00 €
	Ajaccio	Travaux d'étanchéité et de consolidation	30 000,00 €
	Bastia	Étanchéité des ouvrants des cages d'escalier	30 000,00 €
	Porto-Vecchio	Remplacement de la chaudière	151 800,00 €
Guadeloupe	Baimbridge	Traitement de l'étanchéité	8 897,00 €
Île-de-France	L'Haÿ-les-Roses	Maîtrise d'œuvre pour les travaux de la PIC et mise en séparatif des réseaux EU/EP	36 300,00 €
Lyon	Toutes cités	Diagnostics	26 000,00 €
	Modane	Réfection des parties des communes	22 000,00 €
	Cornières	Sécurisation des portes	54 000,00 €
	Ferney-Voltaire	Rénovation des toitures	45 000,00 €
	Montélian	Remplacement de la chaudière	137 000,00 €
	Chamonix	Remplacement des menuiseries extérieures	70 000,00 €
Rouen	Toutes cités	Diagnostics	40 000,00 €
	Le Havre	Reprise des façades des bâtiments B, D et E	175 868,00 €
		Réfection des parties communes	95 000,00 €
	Ouistreham	Rénovation toitures	24 000,00 €
Total PI et hors PI			2 259 436€

3. De nombreuses concrétisations

a) Un nombre important de réceptions d'opérations immobilières

33 opérations ont été réceptionnées en 2022. Ces opérations ont concerné 23 cités douanières.

Liste des opérations réceptionnées en 2022

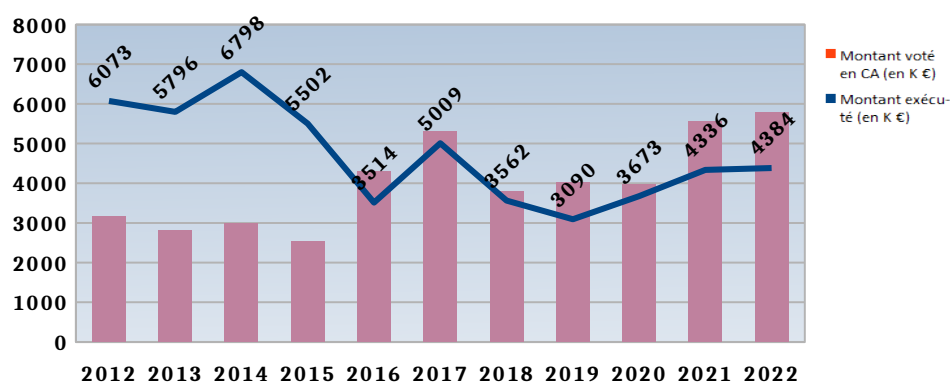
CTM	Cité	Opérations réceptionnées en 2022	Montant opération en €
BAYONNE	ANGLET	Réfection des réseaux EU/EV des 5 entrées et du collecteur principal avec réfection des enrobés de voirie et traçage des places de parking.	122 176,80 €
		Remplacement des chauffe-bains	70 000 €
	CAMBO	Mises aux normes des colonnes techniques et réfection des salles de bains et cuisines des appartements du bâtiment A	145 000,00 €
		Réfection de l'adduction d'eau	40 000,00 €
		Réfection des réseaux EU / EV des 3 bâtiments et du collecteur principal avec réfection des enrobés de voirie et traçage des places de parking.	107 792,27 €
		Colonnes techniques PI22	48 000 €
	GAUD	Sécurisation de la cité (portes d'accès extérieures, digicode, remplacement de la clôture)	30 000,00 €
		Mise aux normes des colonnes techniques dans les communs et pénétrations d'appartement.	53 639 €
	OLORON	Réfection des réseaux EU / EV des 2 entrées, du collecteur principal et du réseau des eaux pluviales avec reprise des avaloirs et tampon de pieds de chutes avec réfection des enrobés de voirie et traçage des places de parking.	96 137 €
CORSE	PORTO-VECCHIO	Réfection sols 5 logements	39 716,66 €
	AJACCIO	Remplacement des garde-corps des balcons	256 861,67 €
GUADELOUPE	DESHAIES	Rénovation des pièces humides de la cité (7 logements)	45 170,46 €

CTM	Cité	Opérations réceptionnées en 2022	Montant opération en €
GUYANE	CAYENNE	Remplacement des menuiseries extérieures	13 032,00 €
	KOUROU	Toitures	51 679,20 €
	SAINT-LAURENT	Réparation du mur de séparation	8 000,00 €
LILLE	CYSOING	Chaudières individuelles 105J	3 730,48 €
	CYSOING	Chaudières individuelles 105L	3 377,37 €
LYON	FERNEY	Remplacement du réseau d'eau chaude sanitaire	309 009,30 €
	MODANE	Remplacement des colonnes d'eaux usées	151 251,29 €
MARTINIQUE	TRINITE	Installation VMC	2 780,00 €
MEDITERRANEE	PORT-DE-BOUC	Révision des menuiseries extérieures	29 183,91 €
METZ	Châlons-en-Champagne	Réfection du toit terrasse des bâtiments entrée 6	42 560,00 €
	Châlons-en-Champagne	Réfection du toit terrasse des bâtiments entrées 4 et 8	67 300,00 €
	Woippy	Ravalement des garages	75 753,38 €
	Chalampé	Remplacement des portes d'entrée, interphonie, portes d'accès au local VO et réfection d'une cage escalier	103 186,75 €
MONTPELLIER	LA GRANDE MOTTE	Rénovation des réseaux extérieurs eaux usées/eaux vannes	66 065,96 €
	LA GRANDE MOTTE	Sécurisation de la cité : mise aux normes des portails d'entrée avec contrôle d'accès, reprise des murs et clôtures	46 437,93 €
	LE BOULOU	Reprise du cheminement extérieur	25 000,00 €
	MONTPELLIER	Réfection des colonnes EU/EV dans les communs et mise en conformité des colonnes technique	53 400,00 €
	MONTPELLIER	Isolation thermique en sous face des planchers RDC/ caves et reprise des têtes de réseaux Mise aux normes sécurité des accès toiture et protection des naissances EP	133 772,73 €
	SETE	Réfection des colonnes EU/EV dans les communs et mise en conformité des colonnes techniques	36 981,82 €

CTM	Cité	Opérations réceptionnées en 2022	Montant opération en €
ROUEN	LE HAVRE	Rénovation des garde-corps bât B et C	400 340,00 €
	LE HAVRE	Reprise des charpentes des bâtiments BDE	59 483,40 €
NANTES	NANTES	Désenfumage des cages d'escaliers bats A - B - C et D et E Gaine électrique non coupe feu (portes et recoupement absent et comptages logements en sous sols - Gaine électrique absente bâtiment A Recoupement coupe feu sous sol bats A - B - C et D Recoupement des combles des cages d'escalier bats A- B - C et D	140 000,00 €
Total des opérations réceptionnées			2 024 074,31 €

b) Un taux d'exécution comparable à 2021

Taux d'exécution comparé



En 2022, l'EPA Masse des douanes a mandaté des dépenses de travaux et études en programmation immobilière pour un total de près de 4,38 M€. Cette somme comprend des opérations de PI 2022 et PI antérieures (opérations non engagées dans leur intégralité, avenants).



Travaux de rénovation
Villa Saint Laurent du Maroni



Travaux d'isolation thermique par l'extérieur
Les Rousses

4. Le bilan d'activité de la cellule Marchés/travaux en 2022 et ses évènements marquants

a) Le suivi de la programmation immobilière et des rénovations d'appartements

• Le service s'est attaché à mener à bien la poursuite de l'exécution des opérations non achevées des programmations immobilières antérieures à 2022, ainsi que l'engagement des opérations de la PIC au titre de l'année 2022.

Au titre des rénovations d'appartements prévues en programmation immobilière 2022, l'EPA a engagé la totalité de l'enveloppe allouée de **503 000€** pour réaliser des travaux d'embellissement et de modernisation des logements.

Le contexte international, et plus spécifiquement le contexte économique national (forte inflation, notamment liée à la hausse des prix de l'énergie et des matières premières, pénurie de matériaux, délais de livraison...), ont entraîné de forts dépassements de budgets non maîtrisables de certaines opérations par rapport aux estimations initialement établies. Des abondements ont parfois été nécessaires au financement des opérations concernées ou, le cas échéant, la relance des consultations travaux.

Par ailleurs, comme prévu initialement, une mise à jour de la trajectoire immobilière a été réalisée au 2ème semestre 2022 afin de prendre en compte rapidement certaines opérations complémentaires liées à des travaux d'urgence, spécifiques et circonscrits, qui n'avaient pu être anticipées lors de l'élaboration de la PIC fin 2021. Le service central a veillé à garantir la cohérence de la trajectoire immobilière établie au niveau national, en assurant sa soutenabilité budgétaire et en s'attachant à un traitement équitable des services territoriaux.

La prise en compte de nouveaux travaux urgents, pour lesquels une intervention rapide est obligatoire, a ainsi imposé de revoir certaines opérations prévues initialement en 2023 à la PIC.

b) le suivi et la présentation de projets aux différents appels à projets : plan de relance, plans de résilience 1 et 2

L'année 2022 a vu l'aboutissement des opérations retenues au Plan de Relance.

Les 4 projets retenus, pour un montant global de 593 403 € ont été réceptionnés dans les délais et ainsi répondu aux exigences posées par la DIE

Pour mémoire, les opérations retenues étaient les suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des bâtiments de la cité de Saint-Louis CILOF (420 000 €) ;
- Changement de la chaudière à la cité de Gaud (33 000 €) ;
- Changement de la chaudière à la cité d'Anglet (66 000 €) ;
- Installation de cuves de récupération d'eau de pluie et remplacement de chauffe-eau électrique (74 403 €) à la cité de la Trinité en Martinique.

Le Gouvernement a élaboré et présenté le 16 mars 2022, un plan de résilience économique et sociale.

Les administrations d'État et leurs opérateurs ont ainsi été sollicités pour proposer des projets qui puissent être financés dans le cadre de ce fonds dédié, sous deux conditions :

- une mise en œuvre effective d'ici la fin de l'exercice 2022 ;
- un gain énergétique avéré dès fin janvier 2023.

L'EPA Masse pouvant prétendre à l'allocation d'une partie de cette subvention, les services territoriaux et le service central ont identifié les projets correspondants aux attentes du Plan et présenté 13 dossiers pour un montant total de 735 020 €.

Huit projets ont fait l'objet d'une validation pour un montant total de près de 184 000 €.
Tous les projets ont été engagés dès le mois de juillet 2022 et réalisés ce qui a permis de réduire dès l'hiver 2022-2023 la dépendance aux énergies fossiles du parc immobilier de l'EPA.

Service Territorial	Cité	Description projet	Montant
Bayonne	Arès	Remplacement de 6 chaudières individuelles gaz de la cité des douanes d'Arès	27 416,40 €
Bayonne	Gaud	Désembouage du réseau de chauffage et des radiateurs à la cité douanière de Gaud	14 176,80 €
Bayonne	Anglet	Désembouage du réseau de chauffage et des radiateurs à la cité douanière d'Anglet	41 349,00 €
CORSE	Bastia	Pose de robinets thermostatiques à la cité douanière de Bastia	12 467,35 €
Guadeloupe	Deshaies	Installation de 7 chauffe-eaux solaire à la cité douanière de Deshaies	12 498,12 €
Metz	Saint-Louis CILOF	Pose de robinets thermostatiques à la cité douanière de Saint-Louis CILOF	45 669,00 €
Metz	Saint-Louis ancien	Pose de robinets thermostatiques à la cité douanière de Saint-Louis ancien	23 489,00 €
Rouen	Honfleur	Pose de robinets thermostatiques à la cité douanière de Honfleur	6 772,26 €
Total			183 837,93 €

Fin 2022, le service central a été à nouveau sollicité pour un **nouvel appel à projets dit « Résilience 2 » dans le cadre du plan de sobriété énergétique**. Les projets doivent concourir à améliorer la souveraineté énergétique et à participer à l'objectif de réduction de 10 % de la consommation. Ce nouveau programme a pour objectif de sélectionner et de financer les projets proposant une réduction de la consommation d'énergie et une accélération de sortie des énergies fossiles au sein des bâtiments de l'État et de ses opérateurs, réduction devant avoir un effet dès l'hiver 2023-2024. Dans une logique comparable à l'AAP Résilience 1 , ce nouveau plan vise des projets à mise en œuvre rapide c'est-à-dire dont les travaux sont achevés et / ou la mise en service des installations est opérationnelle avant le 31 janvier 2024.

7 projets ont ainsi été déposés le 6 décembre 2022. Les projets retenus seront connus en février 2023

SERVICE TERRITORIAL	CITE	DESCRIPTION PROJET	ESTIMATION DES TRAVAUX (€TTC)
DIJON	PONTARLER	Robinets thermostatiques	19 580,00 €
NANTES	NANTES	Changement robinets thermostatiques radiateurs	49 096,00 €
LYON	CHAMONIX	Remplacement de l'éclairage extérieur par un éclairage LED des communs et du parking extérieur à la cité douanière de Chamonix	21 000,00 €
CORSE	AJACCIO	Pose de robinets thermostatiques dans les appartements de la cité douanière d'Ajaccio.	32 640,00 €
METZ	CHALONS	Remplacement des chauffe-bains dans l'ensemble des logements de la cité douanière de Châlons-en-Champagne (20)	25 051,92 €
LILLE	ROSENDAËL bât A	Désembouage du réseau de chauffage et des radiateurs du bâtiment A (entrées A B C D) de la cité douanière de Rosendaël.	76 182,37 €
LILLE	ROSENDAËL bât B	Désembouage du réseau de chauffage et des radiateurs + installation d'un système de régulation du chauffage du bâtiment B (entrées E et F) de la cité douanière de Rosendaël	54 707,84 €
TOTAL			278 258,13 €

c) L'activité « marchés publics »

Deux nouveaux marchés de mandataires pour les ST de Bayonne et Montpellier ont été notifiés en octobre 2022 pour un début d'exécution au 1^{er} janvier 2023.

Les nouveaux mandataires, PROJECTIO pour le ST de Montpellier et VERIFICA pour le ST de Bayonne ont été désignés pour poursuivre la mise en œuvre de la PIC. Des réunions de lancement du marché ont été menées auxquelles participaient les services central et territorial ainsi que chaque mandataire.

d) La mise en place du fonds pour l'amélioration du cadre de vie des agents (FACVA) : sélection et réalisation des opérations du fonds 2022 / sélection des opérations du fonds 2023

Dans le cadre de l'accord majoritaire signé le 4 avril dernier entre les organisations syndicales et la DGDDI, la création d'un fonds budgétaire de 5 M€, spécifiquement dédié à l'amélioration du cadre de vie des agents, a été actée. En suite des négociations conduites avec les partenaires sociaux, **la décision d'allouer à l'EPA Masse des douanes une subvention supplémentaire de 2 M€, pour les années 2022 à 2025, a été entérinée.**

Cette allocation représente ainsi une augmentation budgétaire annuelle de 500 000 € sur 4 ans, exclusivement consacrée à la réalisation de travaux destinés au confort de vie des locataires.

- **FACVA 2022 – une amélioration de la qualité de vie des locataires immédiate**

À titre d'exemple, le type d'opérations suivantes a été retenu : aménagement des espaces verts, remplacement des bancs/tables béton, enrobés parking, sécurisation simple (portails, clôtures...), remise en peinture ou aménagement intérieur des cages d'escalier, interphonie, pose de volets, pose de robinets thermostatiques, « relamping », installations de cuves de récupération d'eau de pluie, remplacement des mobiliers des pièces humides ou des chambres meublées... La liste des travaux sélectionnée a été communiquée aux services territoriaux dès août pour permettre une réalisation d'ici la fin d'année 2022.

Fin décembre 2022, toutes les opérations avaient été engagées et la majeure partie terminée ou en cours de finalisation. L'implication de tous les services a permis de mener à bien dans un délai très court des opérations ayant un impact direct sur le quotidien des locataires et augmenter l'attractivité des cités de l'établissement.

- **FACVA 2023 – une liste d'opérations concertée**

A l'occasion du réajustement de la programmation immobilière pluriannuelle, les services territoriaux et les élus locaux ont été invités, dans le cadre des commissions territoriales de la Masse (CTM), à identifier et faire remonter au service central les opérations proposées au fonds d'amélioration 2023.

Une réunion de travail avec les organisations syndicales signataires de l'accord du 4 avril 2022 et le service central organisée le 12 octobre 2022 a permis de sélectionner les opérations retenues pour 2023: **93 demandes d'opérations ont été recensées pour un montant total de 1 250 000 €.**

52 opérations sont pré-identifiées pour un montant total de 890 000 € sur la base des opérations pouvant entrer dans le cadre des interventions financées par le fonds d'action (à titre d'exemple : exclusion des opérations relevant de la programmation immobilière au sens strict, exclusion des opérations non chiffrées ou liées à des décisions non arrêtées, exclusion des opérations intrinsèquement liées au fonctionnement courant...).

31 opérations sont retenues au final pour un montant total de 300 000 € (auxquels s'ajoutent les 200 000 € provisionnés pour les 4 opérations de confort initialement inscrites à la PIC 2023) pour un montant global de 500 000 €

Opérations retenues			
Service territorial	Cité	libellé opération	Montant budgété
BAYONNE	CAMBO	Rénovation de l' appartement 1D T4	7 900,00 €
CORSE	BASTIA	Rénovation d'un F4 à Bastia	13 000,00 €
DIJON	DIJON	Rénovation d'un logement supplémentaire	20 000,00 €
DIJON	PONTARLIER	Réfection des communs	27 000,00 €
DIJON	DIJON	Sécurisation de la cité	35 000,00 €
GUYANE	CAYENNE REBARD	Installation de meubles de salle de bain	21 800,00 €
GUYANE	KOUROU	15 meubles de cuisine et pose d' éviers à deux bacs	25 500,00 €
IDF	PARC DOMANIAL ET LOCATIF	Remplacement du mobilier des chambres meublées	110 000,00 €
IDF	LHR	Rénovation du local vélos	6 000,00 €
LILLE	CALAIS	Reprise des peintures plafond de la cité de Calais	20 000,00 €
LILLE	CALAIS	Rénovation de l'appartement A25	8 000,00 €
LILLE	CALAIS	Rénovation de l'appartement B36	11 200,00 €
MARTINIQUE	LA TRINITE	Mise en place d'une dalle de stationnement villa n°1	6 700,00 €
LYON	COLLONGES	Reprise d'un chemin piétonnier	7 900,00 €
LYON	ANNECY	Installation de radiateurs électriques	10 000,00 €
LYON	ANNECY	Rénovation d'un logement pour une personne malvoyante (accessibilité)	18 800,00 €
LYON	VEIGY	Aménagements paysagers : clôture/chemin piétonnier/mobilier (bancs et corbeilles)	8 000,00 €
LYON	GEX	Interphone et sécurisation de la cité	5 200,00 €
MEDITERRANEE	MENTON	Relamping	6 100,00 €
MEDITERRANEE	PSL	Changement des éclairages extérieurs	11 000,00 €
MEDITERRANEE	TOULON	Réfection des communs	35 000,00 €
MEDITERRANEE	LA SEYNE	Réfection des communs	20 000,00 €
METZ	Saint Louis	Remplacement des boîtes aux lettres et des luminaires	6 500,00 €
METZ	WOIPPY et ST LOUIS	Remplacement des bancs aux abords des espaces verts (3 pour Woippy et 7 pour St Louis)	5 500,00 €
METZ	HAGENTHAL LE BAS	Mise en place de robinets thermostatiques pour 8 logements	4 500,00 €
MONTPELLIER	SETE	Remplacement de l'interphonie	4 700,00 €
MONTPELLIER	MONTPELLIER	Installation d'un élévateur PMR	15 000,00 €
NANTES	NANTES	Pose de 37 robinets thermostatiques	5 200,00 €

Fonds d'action EPA Masse des douanes

NANTES	NANTES	Remise en état des espaces verts	3 100,00 €
NANTES	NANTES	Remplacement de 2 meubles de cuisine E47 et C25	2 500,00 €
NANTES	NANTES	Remplacement de 2 cabines de douche E47 et C25	1 400,00 €
NANTES	LA ROCHELLE	Remise en état de l'espace motos	1 500,00 €
NANTES	LA ROCHELLE	Marquage des stationnements existants	1 000,00 €
ROUEN	LE HAVRE	Rénovation logement CB7	6 000,00 €
ROUEN	OUISTREHAM	Remplacement mobilier chambres meublées	3 500,00 €
TOTAL			494 500,00 €

FONDS D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE 2023					
ST	CITE	Libellé opération	Opérations retenuesretenues		Opérations possibles en fonction des opérations retenues au Plan de résilience 2
REPRISE DE LA PIC 2023				Opérations proposées au Plan de résilience 2	
BAYONNE	ANGLET	Remplacement volets roulants	70 000,00 €		
BAYONNE	CAMBO	Remplacement volets roulants	42 000,00 €		
IDF	L'HAY LES ROSES	Travaux d'amélioration (entrées, escaliers)	66 000,00 €		
ROUEN	HONFLEUR	Remplacement des volets roulants	20 000,00 €		
Total reprise PIC			198 000,00 €		
DEMANDES ST FAC 2023					
CORSE	CALVI	Réfection cages d'escalier	24 000,00 €		
Total Corse			24 000,00 €		
DIJON	LES ROUSSES	Rénovation complète du logement de célibataires	44 000,00 €		
DIJON	PONTARLIER	Robinets thermostatiques		15 000,00 €	
Total Dijon			59 000,00 €		
GUYANE	KOUROU	16 climatiseurs	22 000,00 €		
GUYANE	SAINT GEORGES	Remplacement des luminaires extérieurs	2 100,00 €		
Total Guyane			24 100,00 €		
IDF	L'HAY LES ROSES	Installation abri vélos	14 000,00 €		
Total IDF			14 000,00 €		
LILLE	AMIENS	Remplacement des boîtes aux lettres dans 3 entrées			3 000,00 €
LILLE	CALAIS	Embellissement des espaces verts et mobilier fixe (type bancs/transat)	6 000,00 €		
LILLE	MONS	Installation de mobilier fixe (type bancs/transats)	1 500,00 €		
LILLE	ROSENDAEL	Changement du système d'interphonie	27 000,00 €		
LILLE	ROSENDAEL	Création d'un espace jeux pour les enfants et mobilier fixe (type transat/bancs)			12 000,00 €
LILLE	TOUTES CITES	Amélioration de l'équipement des chambres (électroménager et ameublement)	2 500,00 €		
Total Lille			37 000,00 €		15 000,00 €
LYON	CHAMONIX	Installer un éclairage led des communs et du parking extérieur (éclairage préexistant)		3 500,00 €	
LYON	COLLONGES	Installer une table de jardin en bois et un barbecue en dur à l'extérieur	1 500,00 €		
LYON	CORNIERES	Installer deux tables de jardin en bois	1 500,00 €		
LYON	GEX	Installer un éclairage led à l'extérieur avec détecteur de présence (absence de tout éclairage pour le moment)		3 300,00 €	
LYON	ROMANS	Changement des interphones et mise en place du système VIGIK	7 800,00 €		
LYON	VEIGY	Aménagements paysagers : clôture/chemin piétonnier/mobilier (bancs et corbeilles)	10 000,00 €		

FONDS D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE 2023					
ST	CITE	Libellé opération	Opérations retenuesretenues		Opérations possibles en fonction des opérations
Total Lyon			27 600,00 €		
MARTINIQUE	LA TRINITE	Installation de moustiquaires aux fenêtres en 2 phases (a minima dans le salon et la cuisine puis les chambres et SDB).	8 500,00 €		
MARTINIQUE	LA TRINITE	Remplacement des boîtes aux lettres.			3 000,00 €
MARTINIQUE	LA TRINITE	Pose de une à deux lampes d'éclairage extérieur avec détecteur, solaires ou à LED	3 000,00 €		
Total Martinique			11 500,00 €		3 000,00 €
MEDITERRANEE	LA JOLIETTE	Aire de jeux	35 000,00 €		
MEDITERRANEE	LA JOLIETTE	Rampes sur les escaliers extérieurs (4-5 entrées d'immeuble)	10 000,00 €		
Total Méditerranée			45 000,00 €		
METZ	ST LOUIS	Remplacement des bancs aux abords des espaces verts (3 pour Woippy et 7 pour St Louis)	4 500,00 €		
METZ	CHALAMPE	Remplacement des boîtes aux lettres (6 blocs de 4 boîtes soit 24 boîtes)			6 000,00 €
METZ	ST LOUIS, WOIPPY et CHALAMPE	Equipements des chambres meublées et remplacement mobilier vétuste	10 000,00 €		
Total Metz			14 500,00 €		6 000,00 €
MONTPELLIER	AGDE	installation d'un système d'interphonie	8 000,00 €		
MONTPELLIER	AGDE	Installation de 2 tables de pique nique	1 500,00 €		
MONTPELLIER	BOURG MADAME	Installation de 3 tables pique nique + 3 bancs + un barbecue ainsi qu'une dotation en fil galvanisé pour les étendoirs à linge	3 000,00 €		
MONTPELLIER	LE BOULOU	Achat de 4 arbres (essences à définir) pour reboiser la cité + 4 tables pique nique	3 000,00 €		
MONTPELLIER	LA GRANDE MOTTE	Installation de 3 tables pique nique + étendoirs à linge à refaire en totalité	1 500,00 €		
Total Montpellier			17 000,00 €		
NANTES	NANTES	Changement robinets thermostatiques radiateurs		6 000,00 €	
NANTES	LA ROCHELLE	Aménagements des locaux à vélos	5 000,00 €		
NANTES	LA ROCHELLE	Ajout d'une toiture (carport) à l'abri moto			9 000,00 €
NANTES	SAINT MALO	Réaménagement extérieurs	12 000,00 €		
Total Nantes			23 000,00 €		9 000,00 €
ROUEN	OUISTREHAM	Remplacement mobilier chambres n°2 (RDC)	3 500,00 €		
Total Rouen			3 500,00 €		
Total sans reprise PIC			300 200,00 €		33 000,00 €
TOTAL AVEC REPRISE PIC			498 200,00 €		

2022 - Rénovation d'appartements

Service territorial	Cité	Rénovation d'appartements*
Bayonne	Arès	6 appartements
	Socoa	1 appartement
Corse	Bastia	2 appartements
Dijon	Les Rousses	2 appartements
	Morteau	1 appartement
	Dijon	1 appartement
Guadeloupe	Deshaies	7 appartements
Guyane	Cayenne	7 appartements
	Kourou	1 appartement
Île-de-France	L'Häy-Les-Roses	5 appartements
Lille	Mons	2 appartements
	Amiens	1 appartement
	Calais	2 appartements
	Dunkerque	2 appartements
	Cisoing	1 appartement
Lyon	Saint Julien	1 appartement
	Ferney	4 appartements
Martinique		
Méditerranée	Port Saint Louis	Ensemble des appartements
Metz	Hagenthal	1 appartement
	Woippy	1 appartement
	Saint Louis	1 appartement
Montpellier	La Grande Motte	1 appartement
	Bourg Madame	4 appartements
	Montpellier	1 appartement
Nantes	Saint Malo	1 appartement
	Nantes	2 appartements
Rouen	Le Havre	4 appartements

* La rénovation peut être partielle ou complète

IV.

**Budget et
immobilisations/
Contrôle interne
2022**

IV. Une gestion budgétaire guidée par la logique de certification des comptes



1. Éléments clef de l'exécution du budget 2022

a) Des ressources générales relativement stables en 2022

L'EPA Masse des douanes dispose de recettes globalisées, divisées entre ressources propres et autres financements de l'État.

En 2022, le montant des recettes de l'EPA Masse s'est élevé à **12 255 519 €** dont :

- **10 792 428 €** au titre des recettes propres ;
- **1 463 091 €** au titre des autres financements de l'État.

Les recettes issues de la facturation des loyers :

Deux types de facturation de loyers sont réalisés par la Masse :

1. **la facturation des loyers au titre de l'occupation d'un logement** remis en dotation par l'État et géré par l'EPA (parc domanial) ;
2. **la facturation des loyers au titre de l'intermédiation** réalisée par l'établissement entre le preneur du logement et le bailleur social qui le loue à l'EPA Masse. Les loyers ainsi perçus constituent un remboursement (total ou partiel) des sommes avancées par l'EPA au bailleur social pour le compte du locataire (parc locatif).

Evolution du montant des loyers perçus*

Type	Montants 2021 (balance comptable)	Montants 2022	Différence de perception	Pourcentage d'évolution
Logements domaniaux (compte 70673)	7 371 339 €	7 445 962,00 €	74 623 €	1,00 %
Logements locatifs intermédiés (compte 70674)	405 012 €	422 833 €	17 821 €	4,40 %
Total	7 776 351 €	7 868 795 €	92 444 €	1,19 %

**Il convient de noter que le SI financier Y2 ne distingue pas, au sein des recettes propres, les loyers domaniaux comme intermédiés encaissés. Aussi, les données fournies sont celles figurant sur la balance comptable.*

On constate une hausse globale des recettes liées aux loyers en 2022 (+92 444 €) principalement pour les logements locatifs intermédiés.

Les autres recettes de la Masse des douanes :

=> La subvention versée par la DGDDI

L'accord d'accompagnement et de reconnaissance de l'engagement professionnel des agents de la DGDDI du 4 avril 2022 a acté la création d'un fonds pour l'amélioration du cadre de vie des agents. Ce fonds, qui porte sur la période 2022 à 2025, a permis le doublement de la subvention accordée à l'EPA Masse. En 2022, la subvention de fonctionnement versée par la DGDDI a donc été d'un montant de 1 000 000 €, contre 500 000 € les quatre années précédentes.

=> Le plan de résilience France Relance et Bercy Vert

L'EPA Masse des douanes a participé à l'appel à projet lancé par le ministère de l'économie, des finances et de la relance, qui s'inscrit dans le prolongement du plan de relance et qui retient un vaste programme de rénovation des bâtiments à empreinte écologique modérée.

Ainsi, l'EPA a pu bénéficier à ce titre d'une subvention de 184 000 €, permettant l'engagement de plusieurs opérations :

- la pose de robinets thermostatiques dans les cités de Saint-Louis ancien, Saint-Louis Cilof et Bastia ;
- l'installation de sept chauffe-eaux solaires à Deshaies, en Martinique ;
- le remplacement de six chaudières individuelles à Arès ;
- le désembouage des cités de Gaud et d'Anglet nécessaire à la suite de la réalisation des opérations retenues dans le cadre du plan de relance.

L'EPA a également perçu 15 105 € dans le cadre du financement des projets « Tous acteurs de Bercy Vert » et a pu réaliser :

- un jardin partagé bio dans la cité des douanes du Havre ;
- un jardin pour protéger les abeilles dans la cité des douanes du Havre ;
- la réintégration des arbres fruitiers dans la cité des douanes du Havre.

=> Les remboursements

Ces remboursements correspondent principalement aux reversements effectués par les mandataires d'assistance à maîtrise d'ouvrage au profit de l'EPA, lorsque les paiements des appels de fonds relatifs aux travaux immobiliers ont été supérieurs aux dépenses réalisées auprès des entreprises attributaires des lots de travaux. Il peut également s'agir d'abandon d'opérations ou de trop versés. Ainsi, en 2022, les remboursements des mandataires s'élèvent à 106 354 €, contre 377 834 € en 2021.

=> Les mises de Masse et dépôts de garantie

La mise de Masse est une contribution s'élevant à 1 % du traitement annuel brut que chaque agent des douanes en activité doit verser à l'établissement lorsqu'il bénéficie d'un logement pour la première fois. Les tiers sont exemptés du paiement de cette contribution. En 2022, la somme de 54 096 € a été facturée au titre des mises de Masse, en augmentation de 9 % par rapport à 2021.

Le dépôt de garantie, versé par l'ensemble des locataires du parc domanial, correspond à une somme égale à un mois de loyer hors charges ; il est destiné à couvrir d'éventuelles réparations

devant rester à la charge du locataire au moment de la libération du logement. Lors de l'état des lieux de sortie, si aucune réparation n'est envisagée, le dépôt de garantie est restitué au locataire. En revanche, si des dégradations sont constatées, dont le montant des travaux semble supérieur au montant du dépôt de garantie, ce dernier n'est pas restitué. Un devis est alors réalisé afin d'estimer le montant précis des travaux à effectuer. Une procédure en justice peut être envisagée dans le cas où le locataire ne consent pas à payer les frais afférents aux travaux.

Depuis le 1^{er} septembre 2017, le dépôt de garantie est exigé pour tout nouvel entrant, douanier comme non douanier. En 2022, une somme de 139 381 € a été perçue, contre 166 147 € en 2021.

Evolution du montant des mises de Masse et des dépôts de garantie

	Mises de Masse		Dépôts de garantie	
	2021	2022	2021	2022
Nombre d'encaissements	238	254	450	351
Montant le moins élevé facturé	181 €	190 €	163 €	175 €
Montant le plus élevé facturé	432 €	440 €	885 €	800 €
Moyenne (Total/nombre)	208	213	369	397
ST avec le plus grand nombre de facturations	IDF : 73	IDF : 77	Méditerranée: 43	Lyon : 55
Montant total facturé	49 480 €	54 096 €	166 147 €	139 381 €

b) Une structuration des dépenses liées aux enjeux 2022 de l'établissement

Conformément au décret de la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), les dépenses de l'exercice 2022 sont présentées par nature (fonctionnement, investissement et personnel) et par destination (gestion locative et habitabilité des logements, gestion et entretien du patrimoine immobilier, fonctions support).

En 2022, les dépenses de l'EPA se sont élevées à 13 839 690 € de crédits de paiement, ventilées par de la manière suivante :

- **9 303 932 €** au titre de l'enveloppe « fonctionnement » ;
- **4 477 173 €** au titre de l'enveloppe « investissement » ;
- **58 582 €** au titre de l'enveloppe « personnel ».

Le point sur les conventions de réservation en 2022

Le deuxième versement de Quai de Valmy (300 000 €) a bien été décaissé sur l'exercice 2022 tout comme la convention Paris Grands Champs dans le 20^e arrondissement de Paris (157 000 €) et des Lilas (17 500 €). La convention de Bellegarde sera décaissée en 2023.

Une augmentation de la subvention DGDDI permettant le financement d'opérations liées à l'amélioration du cadre de vie des locataires

Comme indiqué précédemment, le doublement de la subvention DGDDI a permis la réalisation de 43 opérations. On peut notamment citer le remplacement du mobilier des chambres meublées des cités d'Ile-de-France (Tremblay I, Tremblay II, Limeil-Brevannes et l'Hay-lès-Roses).

Une exécution de la programmation immobilière annuelle importante et la mise en place de la programmation immobilière cadre

En 2022, les dépenses d'investissement relatives à la programmation immobilière se sont élevées à 4 384 458 €, contre 4 419 472 € en 2021, et représentent 31,7 % des dépenses exécutées. Le rythme des décaissements est tributaire de l'avancement des travaux et du dépôt des factures des mandataires. Les années précédentes ont connu un ralentissement du fait de la crise sanitaire. En 2022, l'évolution du prix des matières premières, de l'énergie et le contexte diplomatique incertain ont de nouveau freiné les plus importants chantiers.

Cependant le taux d'exécution (75,86%) de la programmation immobilière démontre l'investissement des entreprises pour permettre la réalisation des travaux au sein des cités domaniales. La programmation immobilière cadre (PIC) 2022-2024, élaborée pour mieux anticiper les enjeux entourant l'entretien du parc domanial à moyen terme, a constitué le schéma directeur des investissements menés en 2022.

2. La certification des comptes, une démarche consolidée

Jusqu'en 2017, les comptes de l'EPA Masse étaient vérifiés par un organe interne aux douanes, l'inspection des services. Ce contrôle ayant pris fin, et afin de renforcer la crédibilité et la sincérité des comptes de l'établissement, le service central s'est engagé dès 2018 dans une démarche de certification en nommant le cabinet Mazars pour un mandat de commissariat aux comptes de six ans.

Si en 2018, le cabinet Mazars avait indiqué qu'il était dans l'impossibilité de certifier les comptes annuels, en revanche en 2019, le commissaire aux comptes a souligné les efforts assidus et conséquents de l'établissement pour formaliser les activités de contrôle, notamment dans le processus de quittance et d'engagement de la dépense. L'établissement a donc obtenu une certification de ses comptes qui s'est toutefois accompagnée d'une réserve relative aux immobilisations en 2022.

L'EPA a poursuivi ses efforts pour améliorer la chaîne de l'information comptable. Les différents maillons de cette chaîne ont participé à un effort collectif d'organisation pour que soient respectées les règles permettant d'améliorer l'efficacité comptable de l'établissement.

Répondant à la réserve émise par le commissaire aux comptes, l'EPA a aussi établi un plan d'action pour fiabiliser ses immobilisations, détaillant les travaux d'inventaire physique et comptable à poursuivre, ainsi que les procédures à mettre en place pour assurer la correcte valorisation des éléments de l'actif immobilisé. Par ailleurs, les comptes d'immobilisations et d'amortissements ont été ajustés afin de refléter les informations mises à jour après un travail de recherche consistant. En dépit de ces avancées, il est apparu qu'une valorisation rétroactive du parc immobilier de la Masse (autre que celle déjà existante) comme demandée par le commissaire aux comptes n'était pas un objectif envisageable et il a été arrêté, en concordance avec Mazars, de ne pas rechercher la levée de la réserve sur le haut de bilan.

Dans ce contexte, l'année 2022 a permis l'exploitation des avancées réalisées dans un objectif toujours actuel de sincérité et de régularité comptable.

3. Le contrôle interne / les audits

a) Le contrôle interne

Le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (dit décret GBCP) a posé un cadre réglementaire pour la mise en œuvre d'une démarche de renforcement du contrôle interne financier des établissements publics (contrôle interne comptable – CIC – et contrôle interne budgétaire – CIB).

La Masse des douanes doit ainsi répondre à cet objectif de qualité comptable, tout en assurant ses missions de service public dans un cadre légal et réglementaire.

Pris ensemble, le contrôle interne budgétaire et le contrôle interne comptable constituent le levier majeur pour atteindre l'objectif de qualité des comptes, en tant que démarche de maîtrise des risques.

- Le **contrôle interne** se définit comme l'ensemble des dispositifs organisés, formalisés et permanents, choisis par l'encadrement, mis en œuvre par les responsables de tous niveaux, pour maîtriser le fonctionnement de leurs activités. Ces dispositifs sont destinés à fournir une assurance raisonnable quant à la réalisation de leurs objectifs : la réalisation et l'optimisation des opérations, la protection des actifs et des ressources financières, la fiabilité des informations comptables et financières, la conformité aux lois et règlements et la qualité des prestations.
- Le **contrôle interne budgétaire** est l'ensemble des dispositifs formalisés et permanents ayant pour objet de maîtriser les risques afférents à la poursuite des objectifs de qualité de la comptabilité budgétaire et de soutenabilité de la programmation et de son exécution.
- Le **contrôle interne comptable** est l'ensemble des dispositifs formalisés et permanents ayant pour objet de maîtriser les risques afférents à la poursuite des objectifs de qualité des comptes, depuis le fait générateur d'une opération jusqu'à son dénouement comptable.

La mise en œuvre du CIBC concerne l'ensemble des composantes de l'établissement, aussi bien l'instance décisionnelle (conseil d'administration) que les acteurs opérationnels (services de l'établissement).

Dans le cadre de cette démarche qualitative, et pour satisfaire à ses obligations réglementaires, l'établissement s'est doté d'**une carte des risques de l'EPA Masse des douanes**, en lien avec la direction de tutelle de l'EPA, de logigrammes des processus-clefs, de cartes des risques budgétaires et comptables de ces principaux processus et d'un plan d'actions associé reprenant les risques résiduels modérés et forts.

Ces documents, enrichis et actualisés en 2022 pour prendre en compte l'ensemble des domaines d'intervention de la Masse des douanes (moyens humains, ressources budgétaires, évolutions réglementaires, système d'information), ont été validés au conseil d'administration de mars 2022.

b) Les audits en région

La diffusion et l'exploitation de grilles d'auto-contrôles, ainsi que la réalisation d'audits au sein des services territoriaux (**Lille et Corse en 2022**), viennent compléter ce dispositif et participent également à la consolidation de la démarche de contrôle interne.

Un des objectifs sera désormais de déterminer si ces logigrammes doivent être actualisés pour correspondre au fonctionnement des ST.

- **Du 14 au 16 juin 2022**, le service central a organisé une mission d'audit au sein du **service territorial de Lille** :

Le ST de Lille gère six cités douanières dans le parc domanial, comprenant un total de 186 logements, mais également un parc locatif associé (2 cités locatives comprenant 54 logements). Chargé de la gestion de proximité de l'établissement, le ST prépare et exécute les délibérations des CTM qui examinent l'attribution des logements, la programmation locale de travaux, la gestion des logements domaniaux et les relations avec les entreprises extérieures intervenantes. Le ST travaille en collaboration avec les responsables de cités présents sur place au quotidien. Ils sont les relais de proximité du ST auprès des locataires.

Le ST est rattaché au pôle logistique et immobilier et repose sur l'expertise de quatre rédacteurs. Différents processus seront vérifiés comme les processus de quittancement (entrée et sortie des locataires), la revue des processus d'engagement de dépense de fonctionnement (commande, vérification et validation du service fait, paiement des engagements de la dépense avec demande de paiement, engagements de la dépense avec ordre de paiement). Les conventions de réservation ont été un point d'attention lors de cet audit pour mieux adapter l'offre à la demande particulière du ST.

- **Du 2 au 4 novembre 2022**, a été initié, en coordination avec le service central et avec le commissaire aux comptes (CAC), un audit au sein du **service territorial de Corse**.

Le service territorial de Corse gère un parc domanial de quatre cités, comprenant un total de 109 logements. Les deux rédacteurs de ce service assurent le relais pour les importants travaux gérés sur ces cités en 2022.

Pour conduire cet audit, de nombreuses opérations comptables ont été sélectionnées concernant les processus de dépenses et notamment celles au niveau de la certification de service fait (vérification de la réalisation effective de la prestation). Un point d'attention a également été réalisé sur les travaux de fin d'exercice (CAPAC, PAR...) et sur les demandes de dégrèvements d'impôts.

Des sélections sur les entrées/sorties de locataires ainsi que sur les certifications de service fait ont permis des tests à l'appui de la certification des comptes dont la restitution sera transmise lors de la **note de synthèse de février 2023 par le CAC**.

Au premier semestre 2023, le service central adressera à l'ensemble des services territoriaux un document retraçant les anomalies constatées (anonymisées) et les recommandations proposées pour les réduire.

V.

**Affaires juridiques et
contentieuses
2022**

V. L'activité juridique de l'établissement en 2022

1. Les contentieux

a) Les affaires pendantes et jugées devant l'ordre administratif

En 2018, deux requêtes visant à contester des saisies administratives à tiers détenteur, déposées par un locataire devant le tribunal administratif de Rouen, ont été rejetées. La partie perdante a fait appel de la décision devant la cour d'appel administrative de Douai, dont l'instruction est toujours en cours à la date de la publication du présent rapport d'activité.

En octobre 2020, une nouvelle requête déposée auprès du tribunal administratif de Marseille a été notifiée à la Masse des douanes, relative à la contestation d'un titre exécutoire. En juillet 2022, le tribunal administratif de Marseille a statué en faveur de l'EPA Masse des douanes.

b) Les affaires jugées devant l'ordre judiciaire

En fin d'année 2022, deux locataires à l'égard desquels une procédure d'expulsion avait abouti à la délivrance d'un jugement en faveur de l'EPA Masse des douanes, ont quitté les logements concernés.

Focus réglementaire sur... la mise en œuvre des procédures d'expulsion :

Pour précision, suite à la signification par l'huissier du commandement de quitter les lieux, soit le locataire part de lui-même soit il reste dans les lieux. Dans ce dernier cas, l'huissier a la faculté de demander le concours de la force publique pour expulser le locataire sans droit ni titre.

L'instruction de la demande de concours de la force publique (CFP) comporte systématiquement une enquête de police qui vise à décrire la situation du locataire et évaluer le risque de trouble à l'ordre public que fait courir l'expulsion. Le service de police ou l'unité de gendarmerie concernée conclut alors par un avis positif, réservé ou négatif. En parallèle, une enquête sociale est généralement diligentée afin de préciser la situation de l'intéressé.

En dépit d'un jugement d'expulsion, il est nécessaire de rappeler que les préfetures n'accordent en moyenne le concours de la force publique que dans un cas sur deux.

Focus sur ...

La Banque de France et le traitement des situations de surendettement

Certains occupants des logements de la Masse des douanes se trouvant en situation d'impayés, prennent l'initiative de saisir la commission de surendettement.

La mission de la Banque de France concerne les ménages ou les personnes dans l'impossibilité manifeste de faire face à leurs dettes non professionnelles exigibles et à échoir. Le bénéfice des mesures de traitement du surendettement est ouvert aux personnes physiques de bonne foi qui effectuent une démarche volontaire

auprès du secrétariat des commissions de surendettement, assuré par les succursales régionales et départementales de la Banque de France¹. Cette procédure permet aux déposants dont les dossiers sont déclarés recevables de bénéficier de plusieurs types de mesures, proposés en fonction de leur situation familiale et sociale, de leurs ressources et charges, de leur situation au regard du logement (propriétaires ou non de leur résidence principale).

Parmi ces mesures figurent :

i) les mesures d'attente et moratoires qui suspendent les remboursements de dettes et d'arriérés pendant une période maximale de deux ans ;

ii) les plans de conciliation, réservés aux propriétaires de biens immobiliers, et dont l'objectif est de permettre, autant que possible, de maintenir la propriété de la résidence principale ;

iii) le rétablissement personnel, qui consiste en un effacement total des dettes, hormis une liste limitative de dettes non effaçables ;

et iv) les mesures imposées de réaménagement de dettes avec effacement partiel ou sans effacement. Lorsqu'un dossier est déclaré recevable par une commission de surendettement, le ou les débiteurs concernés sont protégés pendant la procédure et pour une durée maximale de deux ans. Toutes les procédures de saisie en cours doivent être suspendues, sauf celles relatives à des dettes pénales ou alimentaires (pensions alimentaires, par exemple).

2. Les ANV et remises gracieuses

a) De nouvelles instructions relatives aux admissions en non-valeur

En suite du conseil d'administration du 22 mars 2021, des modifications ont été apportées au processus des créances pour leur admission en non-valeur. La directrice de l'établissement peut notamment décider des ANV en lieu et place de l'assemblée délibérante, si la créance est inférieure à 5 000 €.

Afin de faciliter la procédure d'admission en non-valeur, des mesures pratiques d'instruction des dossiers ont été élaborées en concertation avec l'agence comptable (NA n° 21000441 du 13 décembre 2021 : mesures pratiques de mise en œuvre des admissions en non-valeur).

Une décision d'admission en non-valeur a été signée par la directrice de l'établissement en 2022 sur proposition de l'agent comptable pour un montant total de 23 276 euros.

Pour comparaison, le montant accordé en 2019 s'élevait à 28 336,57 €, à 68 495,05 € en 2020 et 23 015,63 € en 2021.

b) Les remises gracieuses de dette

Une décision de remise gracieuse de dette a été adoptée par le conseil d'administration du 17 novembre 2022, dont le montant total s'élève à **13 734,03 €**.

¹ Le seul fait d'être propriétaire de sa résidence principale, dont la valeur estimée à la date du dépôt du dossier de surendettement est égale ou supérieure au montant de l'ensemble des dettes non professionnelles exigibles et à échoir, ne fait pas obstacle à la caractérisation de la situation de surendettement.

La directrice de l'établissement a approuvé le 17 novembre 2022 une décision de remise gracieuse de dette d'un montant de **2 500 €**. L'enquête sociale menée au sein du service territorial concerné a mis en évidence que le demandeur se trouvait en état de d'indigence notable.

Les remises gracieuses de dette octroyées au titre de l'année 2022 s'élèvent à un total de **16 234,03 €**.

VI.

Autres évènements

2022

VI. Les autres événements de 2022

1. Une communication interne renouvelée

a) L'actualisation du dépliant EPA Masse et du livret de présentation de l'EPA Masse

- **le dépliant de l'EPA Masse** est une présentation de l'établissement sous forme d'un livret de 4 pages ciblant un public élargi de jeunes collègues douaniers, d'agents des ministères économiques et financiers ou de tout correspondant extérieur intéressé, en leur faisant découvrir en quelques lignes et images, les services proposés par l'EPA Masse. Le bureau de la communication de la DGDDI a assuré la mise en page et l'impression des premiers exemplaires. Le service central a rédigé le contenu. Les écoles de la DNRFP et les services territoriaux se chargent de sa diffusion.
- **Le livret de présentation de l'EPA Masse**, plus complet et reprenant l'ensemble de l'organisation et des missions de la structure a été élaboré en 2020 et mis à disposition sur l'Intranet Aladin. Il est mis à jour pour servir de support lors de formations ou d'invitations par les partenaires de l'EPA.

b) L'intégration de contenus au sein du projet du nouveau portail intranet

Si la page intranet sur Aladin était régulièrement actualisée, le service central a désigné des référents pour répondre aux attentes de l'équipe projet chargé de mettre en place le nouveau portail intranet 2022.

Pour répondre aux attentes des agents de manière plus personnalisée, l'EPA Masse des douanes se présentera désormais au sein de deux espaces différents du portail avec des contenus adaptés :

- la partie métiers de l'EPA Masse des douanes sera intégrée au sein de l'espace « thématiques métiers » puis « pilotage et soutien » ;
- au sein de « mon espace RH » puis de l'onglet logement, une partie à l'attention des agents des douanes a été créée plus spécifiquement pour répondre aux attentes des agents souhaitant se renseigner sur les logements de la Masse. Cette partie suit un découpage intuitif, à savoir :
 - situer les logements de l'EPA Masse des douanes à proximité de mon affectation ;
 - constituer mon dossier de demande de logement à l'EPA Masse des douanes ;
 - transmettre mon dossier de candidature à un logement de l'EPA Masse des douanes ;
 - suivre ma demande de logement déposée auprès de l'EPA Masse des douanes ;
 - emménager dans mon logement attribué par l'EPA Masse des douanes.

Les contenus ont été intégrés directement sur la plateforme de production : au fur et à mesure des retours du pilote du projet, l'architecture proposée a été consolidée afin de créer l'arborescence sur le portail.

Elle permet aux agents des douanes d'accéder à l'ensemble des informations et documents utiles (liste des cités, documents à fournir...).

c) La diffusion de l'offre de la Masse à tous les agents des ministères économiques et financiers

Pour mettre en location des logements vides dans certaines cités, la nécessaire visibilité de l'établissement a été poursuivie au niveau interministériel.

Depuis le mois d'août 2019, une **page Alizé** est consacrée à la présentation de l'établissement à l'adresse suivante :

<https://actionsociale.finances.gouv.fr/sites/actionsociale/accueil/logement/epa-masse-des-douanes.html>

Comme son contenu est accessible par internet, l'adresse de la cité n'est pas précisée, n'y figure que le nom de la localisation générale. Tous les agents publics, et en priorité les agents des administrations financières, ont accès à la typologie des logements et aux conditions d'accès.

Sont également disponibles :

- Le dépliant EPA Masse précité ;
- Le livret de présentation de l'EPA Masse ;
- La liste des cités domaniales et des points de contacts ;
- La carte des implantations des cités.

Cet accès élargi à l'offre de l'établissement vient en complément des prestations de logements déjà proposées par le ministère par l'entremise de l'ALPAF.

d) l'établissement d'une enquête auprès de tous les douaniers

Afin de mieux faire connaître l'établissement et de mieux identifier les besoins, le service central a lancé une enquête auprès des agents locataires et non locataires à l'automne 2022.

À cette occasion, il a été rappelé qu'une enquête similaire avait été conduite par la société IPSOS en 2017. Le service central s'y est d'ailleurs référé pour construire les questionnaires soumis à avis. Le logiciel (Galileo) utilisé pour lancer les enquêtes a été mis à disposition de l'EPA par le bureau COM. L'exploitation des enseignements liés à ces enquêtes sera réalisée par le service central et présentée aux élus nationaux pour échange en 2023, ainsi qu'aux services territoriaux.

e) la publication d'Actualités sur le portail intranet

Le service central s'attache désormais à publier de manière régulière des Actualités Aladin en liaison avec les événements se produisant dans les services territoriaux (travaux, déplacements, conventions...). Plusieurs actualités récentes ont été présentées (visite des cités du Havre, de la Joliette, de Port-de-Bouc, de Port-Saint-Louis et de la Seyne-sur-Mer ; valorisation de la visite des cités de Boulogne, Calais et Dunkerque ; intervention du service central à l'école de La Rochelle...)

f) Une intégration de la Masse au sein du « Douane infos » d'automne 2022

Un numéro de Douane Infos de novembre 2022 a été consacré pour partie aux actualités de l'EPA Masse (élections, programmation immobilière cadre...). La thématique « la vie des services » a mis à l'honneur le service territorial de Guyane dont les nombreux travaux aboutissent actuellement.

2. Les élections au conseil d'administration et aux commissions territoriales de la Masse.

La concertation avec les élus nationaux et locaux est un élément structurant de la conduite du processus et une préoccupation forte du service central et des délégués territoriaux.

La réussite des élections au CA et aux CTM de la Masse a été un temps fort de l'établissement en 2022. Elle demeure un enjeu majeur pour la conduite d'un dialogue social nourri et constructif au bénéfice de tous.

a) La préparation des élections 2022

Au regard de l'accompagnement au changement que ces premières élections sous forme électronique suppose, son organisation a fait l'objet d'une concertation régulière et soutenue avec les représentants syndicaux au cours de l'année 2022.

Deux groupes de travail se sont tenus entre la direction de l'EPA et les organisations syndicales pour la préparation des élections au CA et aux CTM de l'EPA.

L'objectif de ces GT était de valider le règlement électoral (RE) des élections et l'arrêté organisationnel devant paraître en juin 2022 après signature de la directrice générale. Cet arrêté reprend les grandes étapes et les modalités générales prévues dans le règlement électoral du 11 février 2022.

Une visioconférence a été programmée le 3 juin 2022 entre le service central et les délégués territoriaux. Les DT ont organisé un GT local avant le 30 juin 2022.

Un groupe de travail s'est également tenu pour la préparation aux élections au CSA EP de la Masse des douanes.

b) les premières élections de l'EPA Masse sous forme dématérialisée

Contrairement aux élections professionnelles dont c'était le deuxième exercice, le service central a organisé pour la première fois cet exercice sous ce format dématérialisé avec un prestataire externe, Neovote.

c) l'alignement calendaire avec les élections professionnelles

Afin de mobiliser une seule fois les équipes des directions locales (services RH, services territoriaux, encadrement, agents, organisations syndicales...), le service central a choisi d'aligner son calendrier électoral avec celui des élections professionnelles, à savoir du 1^{er} au 8 décembre 2022. La proclamation des résultats a été organisée avec les élus au conseil d'administration en présentiel et avec les services territoriaux et les élus locaux en visioconférence.

3. Le fonds d'action pour l'amélioration du cadre de vie des agents

Après avoir assuré un fléchage précis des opérations relevant de l'enveloppe allouée et en rendre compte au conseil d'administration et au comité de suivi national, choix a été fait de prioriser clairement les interventions de confort de court/moyen termes.

Afin de répondre à l'objectif fixé dès 2022, le service central a identifié, en lien avec les services territoriaux, les opérations en cours ou projetées entrant dans le périmètre d'action et offrant une amélioration visible et rapide du cadre de vie des locataires. À titre d'exemple, le type d'opérations suivantes a été proposé : aménagement des espaces extérieurs (espaces verts, remplacement des bancs béton, enrobés parking...), sécurisation simple (portails, clôtures...), remise en peinture ou aménagement intérieur des cages d'escalier, interphonie, pose de volets, pose de robinets thermostatiques, « relamping », installations de cuves de récupération d'eau de pluie, remplacement des mobiliers des pièces humides ou des chambres meublées...

4. La mise en œuvre d'un protocole de vétusté

Suite aux multiples questions des services territoriaux concernant les réparations locatives et aux remarques émises lors du groupe de travail dédié aux responsables de cité, le service central a proposé la mise en place d'un protocole d'accord sur la vétusté. Ce protocole a été soumis à l'approbation du conseil d'administration de l'EPA Masse des douanes à l'automne 2022. La nécessaire harmonisation des pratiques et des procédures quant à la réalisation des états des lieux,

l'application des retenues sur dépôt de garantie et la mise en oeuvre de réparations locatives, motive l'instauration de ce protocole. Le positionnement et le rôle des responsables de cité ont également largement été évoqués. Afin de les préserver de la gestion de situations éventuellement conflictuelles avec les locataires, la décision d'une potentielle retenue sur dépôt de garantie sera notifiée par le seul service territorial, de manière officielle et argumentée, en suite de la réalisation de l'état des lieux.

5. L'ouverture du parc aux stagiaires

L'ouverture du parc domanial aux agents en formation longue, dans les résidences où la demande le permet. Une première expérience a été initiée à l'occasion de la pré affectation des inspecteurs stagiaires au printemps 2022 par le service central en coordination avec la DNRFP, afin d'élargir les possibilités d'accueil dans le but d'accompagner les agents et d'optimiser le taux d'occupation des logements/chambres meublées du parc.

Enfin, en raison de la guerre en Ukraine, une commande interministérielle encadrée par les préfectures a sollicité l'EPA masse des douanes pour prendre part à l'effort national de logement des réfugiés ukrainiens. Une famille avec trois enfants est ainsi logée dans un processus réglementé d'intermédiation associative au sein d'une cité domaniale en Auvergne-Rhône-Alpes.

EPA

La Masse des douanes

La vie des services territoriaux

Année 2022



Vie des services territoriaux

Faits marquants 2022

Le rapport annuel d'activité de l'établissement est l'occasion de **mettre en lumière l'action des services territoriaux**, acteurs les plus proches des résidents et bénéficiaires de la Masse.

Comme l'an passé, de nombreux services territoriaux ont répondu au souhait renouvelé du service central de valoriser leur action sur la base des principaux événements ayant marqué leur activité durant l'année 2022.

Ceux-ci sont retracés ci-après sur la base des éléments communiqués par les services territoriaux.

Service territorial de Bayonne

Au titre de l'année 2022, le service territorial de Bayonne nous relaie les travaux entrepris pour la rénovation d'appartements et les gros chantiers extérieurs.

- Travaux de rénovation de logements PI 2022

① Arès : rénovation de 5 salles de bain dans 5 logements (dépose des anciennes douches et mise en place d'une cabine de douche + mise en peinture des murs et plafonds + pose de lames PVC au sol)



② Socoa : rénovation d'une salle de bain, de 2 chambres et de la cage d'escalier du logement 4



Avant



Après



- **Fonds d'amélioration du cadre de vie des locataires 2022** : (rénovation du T4 n°1D à la cité de CAMBO)

Mise en peinture des murs et plafonds de l'entrée, du séjour / salon et d'une chambre + pose de lames PVC au sol – Travaux complémentaires à la rénovation de la cuisine et de la SDB effectués en septembre 2022 dans le cadre de la PI 2021



Avant
rénovation





Après les travaux

- **Programmation Immobilière 2021 et 2022 :**

① Cités d'Anglet, Cambo et Oloron : réfection des réseaux EU/EV + réfection voiries + traçage parking des cités



② GAUD : sécurisation de l'ensemble cité/brigade avec pose de clôture, portail, portes d'accès sécurisé par interphonie + réfection des cuisines et SDB de 4 logements



③ Anglet : changement de 30 chauffe-bains individuels

④ Cambo : réfection et mise en peinture de la cage d'escalier du bâtiment A de la cité + rénovation des cuisines et SDB de 5 logements du bâtiment A



- Plan de relance 2021 et plan de résilience 2022

Cités d'ANGLET et GAUD : remplacement des anciennes chaudières centrales + désembouage complet des circuits de chauffages des 2 cités

Service territorial de Corse

En Corse, depuis l'installation d'un éclairage extérieur à la cité des douanes de Bastia, en 2022, le soleil brille de jour comme de nuit.



Service territorial de Lyon

- Travaux de rénovation de logements

① Cité de Ferney :



- Rénovation complète de 4 appartements
- Reprise du réseau de distribution d'eau chaude sanitaire

② Cité de Modane : remplacement des colonnes d'eaux usées

- Fonds d'amélioration du cadre de vie des locataires

Installation de radiateurs électriques rayonnants dans les appartements de la villa du coteau d'Annecy

- Création d'une rubrique « se loger à la Masse » sur l'intranet de la DI

Le ST de Lyon nous informe par ailleurs de la création d'une rubrique "se loger à la Masse" sur l'intranet de la DI de Lyon : les agents peuvent notamment y trouver des informations sur la localisation des résidences de la DI et un tableau reprenant les logements vacants)

- Solidarité

Par solidarité avec le peuple ukrainien, la commission territoriale de la Masse de Lyon a voté la mise à disposition d'un appartement à la cité de Gex pour une famille de réfugiés ukrainiens.

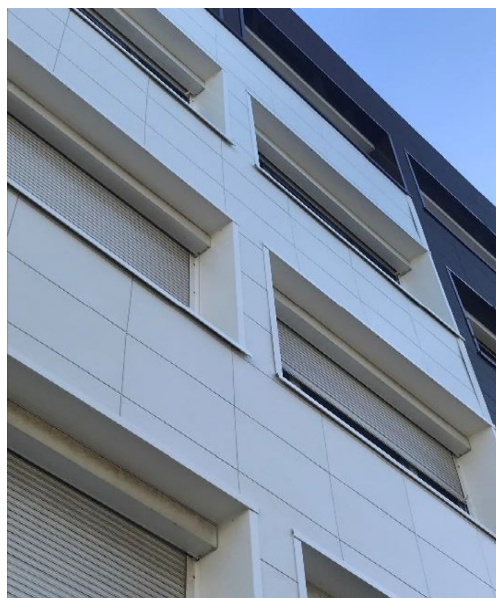
Service territorial de Lille

- Concernant le suivi de la programmation immobilière

Le service territorial a été très impliqué dans le suivi et parfois la coordination des travaux de programmation immobilière dans 4 de ses 6 cités. Ces travaux, qui se poursuivront en 2023, sont détaillés ci-après par site :

① à Rosendael

Mise aux normes électriques, changement de la chaudière, déplacement de l'évacuation des eaux usées et démarrage des travaux d'isolation extérieure d'un des bâtiments

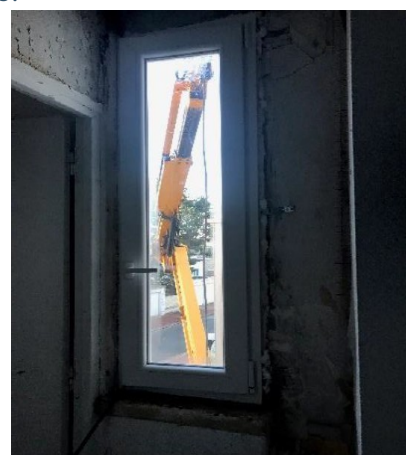


La majeure partie des travaux sont désormais terminés, hormis l'isolation extérieure, en phase de finalisation.

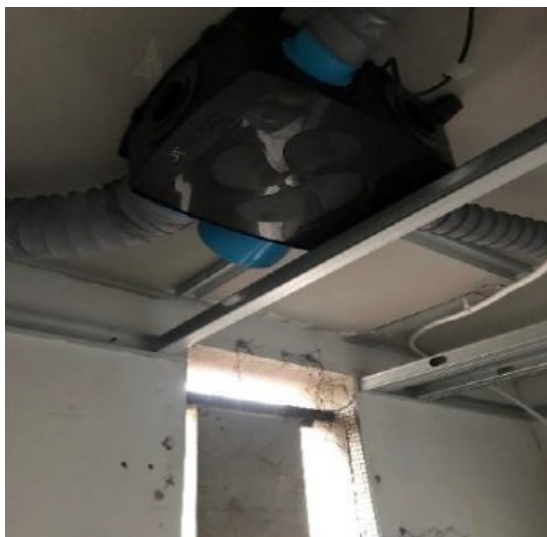
② à Calais

Des travaux ont démarré à l'automne et se poursuivront en 2023.

- remise en état des balcons et des celliers (pose de fenêtres)



- installation de ballons d'eau chaude et de VMC



③ à Amiens

Le lancement des travaux de changement des portes palières et l'embellissement des cages d'escaliers a été annoncé avec la tenue d'une réunion d'information et une phase de concertation.

④ à Mons-en-Barœul

Une réunion de lancement des travaux d'embellissement des cuisines, hall et loggias, ainsi que la condamnation des vides ordures s'est tenue en fin d'année, après une phase d'étude.

- **Changement de chaudière à Cysoing**

Suite à des pannes récurrentes dans plusieurs logements, le service territorial a procédé au remplacement de 3 chaudières gaz basse température par des chaudières gaz à condensation. Pour les locataires concernés, cette opération s'est traduite par une nette amélioration du confort, une baisse de la consommation d'énergie et la réduction des interventions pour réparation.

- **Travaux de rénovation des appartements**

En 2022, le service territorial a pu procéder à la rénovation de 7 appartements pour un montant total de 83 050,00€, provenant du budget rénovation et du fonds d'amélioration du cadre de vie des locataires.

A ce titre, 4 appartements ont été rénovés à Calais, 1 appartement à Amiens, 1 appartement à Mons-en-Barœul et 1 appartement à Cysoing (photos ci-dessous). Les rénovations ont porté sur l'entoilage et la peinture des murs et plafonds, le recouvrement des sols et l'amélioration de l'aménagement de certaines salles de bain. L'ensemble des logements a pu être remis en location dans les quelques semaines suivant la réception des travaux.

A- Budget rénovation

① Amiens : appartement B15



② Calais
- appartement D1



- appartement D9



B- Fonds d'amélioration du cadre de vie des locataires

① Calais :

- appartement A25



- appartement B36



② Cysoing : appartement 105 I



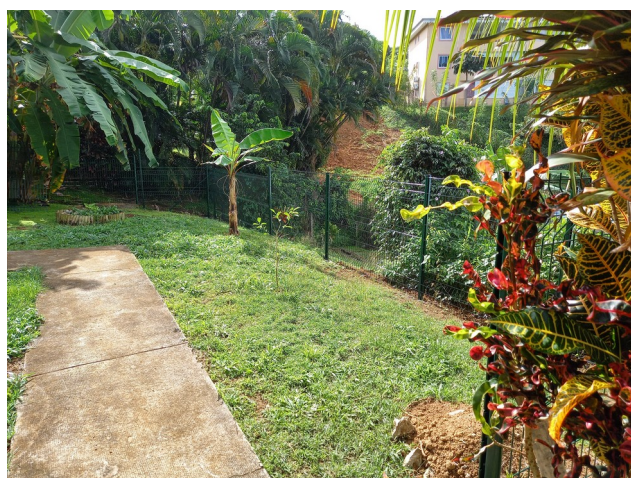
- **Modernisation des avis de vacance**

En préparation de l'affectation des stagiaires ACP2, en août 2022, le service territorial a fait un travail important d'amélioration des avis de vacance transmis aux élèves avant leur arrivée. La présentation des logements disponibles a été complétée d'une description des environs de la cité mettant en valeur les atouts du secteur. Par ailleurs, dans la mesure du possible, des photos des appartements vacants ont été intégrées afin d'offrir une vision plus concrète de l'offre de logement.

Service territorial de Martinique

En Martinique, la cité de Trinité a bénéficié de travaux importants avec l'installation :

- de cuves individuelles de récupération d'eaux de pluie pour les 10 villas,
- de clôtures individuelles autour des villas 5 à 8,
- et de VMC dans les WC des villas 1 à 8.



Service territorial de Metz

Pour le ST de Metz, l'année 2022 aura été marquée par le suivi des travaux (inscrits à la PIC ou réalisés au titre du fonds d'amélioration du cadre de vie des agents), les mouvements de personnels au sein du service et l'organisation des élections de la masse.

- **Mouvements de personnels et renouvellement des mandats de responsables de cité**

Après les départs de Philippe ACKER le 01/02/2022 et de Karen BOURGOIN le 01/09/2022, nous souhaitons la bienvenue à Peggy BROUTIN, arrivée le 01/08/2022 en tant que gestionnaire.

Les mandats des responsables de cité déjà en place à Chalons, Woippy, Hagenthal et Leymen ont été renouvelés.

Nous accueillons 3 nouveaux responsables de cité : à Chalampé (un titulaire et un suppléant) et à Hagenthal (un suppléant).

- **Isolation thermique extérieure à la cité Cilof de Saint Louis**

Les travaux se sont déroulés sur l'année 2022 pour deux bâtiments sur trois. Cela a été un chantier d'envergure mené par l'AMO et tous les services acteurs du projet. L'isolation de ces deux bâtiments permet un gain énergétique qui devrait compenser l'augmentation des coûts de fluides pour les locataires.



- **Travaux inscrits à la PIC**

① Cité de Woippy

Les garages ont été rénovés et réceptionnés en juillet 2022. Cette rénovation comprenait l'isolation de la toiture terrasse, la peinture des façades et des portes.





Par ailleurs, des travaux de rénovation des réseaux d'alimentation en eau potable et des réseaux de chauffage ont débuté à l'automne 2022. La réception de cet impressionnant chantier est prévue pour la fin janvier 2023.

② cité de Chalampé

Pour cette cité, les travaux se sont déroulés d'août à septembre 2022 et portés sur le remplacement des menuiseries extérieures, l'installation de l'interphonie pour les 6 entrées et la reprise du sol d'une cage d'escalier.



③ cité de Leymen

Les travaux obligatoires d'assainissement, consistant au comblement de la fosse sceptique et au raccordement sur le réseau séparatif de la commune ont été réalisés au cours du mois de juillet 2022.

- **Travaux de rénovation d'appartements**

En 2022, les efforts de rénovation d'appartements se sont concentrés sur une chambre meublée à Woippy, un appartement à Hagenthal-le-Bas, deux appartements à Chalons-En Champagne et sur quelques travaux dans plusieurs appartements de la cité de St Louis Ancienne et Cilof. Grâce à ces rénovations, ces appartements ont été reloués rapidement.



- **Autres travaux**

Le ST de Metz a mené des travaux de réfection des toitures terrasses des deux bâtiments de la cité de Châlons-en-Champagne. Les travaux se sont déroulés durant le printemps 2022. La réfection de l'étanchéité a permis en outre de gagner en confort thermique grâce à la nouvelle isolation mise en place. Une ligne de vie a également été installée afin de permettre l'accès aux modules de VMC lors des maintenances. Les locataires ont pu constater un gain de 2 à 3°C en température ambiante dans les appartements.



Dans le cadre du plan de résilience, la mise en place de robinets thermostatiques dans l'ensemble des appartements des cités de St Louis Ancienne et Cilof (92 logements) a pu être réceptionnée.

Au titre du fonds d'action pour l'amélioration du cadre de vie des locataires, le ST a pu remplacer le mobilier urbain dans l'enceinte de la cité de Woippy, les boîtes aux lettres et les luminaires des

cités de Saint Louis Cilof et Ancienne, et installer des robinets thermostatiques dans les appartements de la cité d'Hagenthal le Bas.

En date du 3 octobre 2022, la proposition de remise aux domaines de la cité de Leymen, vide de tout locataire, a été votée en CTM et adoptée lors du CA d'automne. Deux cités relevant du ST de Metz sont ainsi remises aux domaines (Leymen et St Avold).

Après réception de tous ces travaux, le ST de Metz nous fait part des retours très positifs des locataires.

Service territorial de Montpellier

Pour Montpellier, les travaux sont repris ci-dessous par cité

① La Grande Motte

Sécurisation de la cité (réfection clôture + portail) et réfection du réseau EU EV dans le vide sanitaire

Avant



Après





Avant



Après

② Montpellier : isolation en sous face des caves

③ Le Boulou : réfection du réseau EU EV et réfection partielle des circulations



Avant



Après

④ Agde et Sète : réfection du réseau EU EV

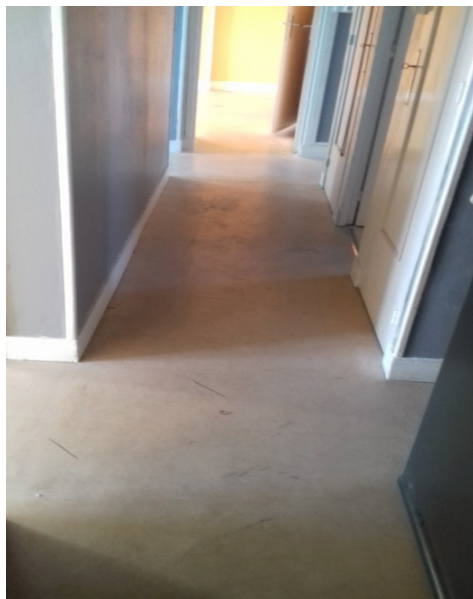
Service territorial de Rouen

- Rénovation des appartements inscrite à la PI 2021 et 2022

① Cité Le Havre

Reprise des opérations 2021 de rénovation d'appartements (ci-dessous quelques exemples de rénovations très réussies)

- Logement C D5



Avant

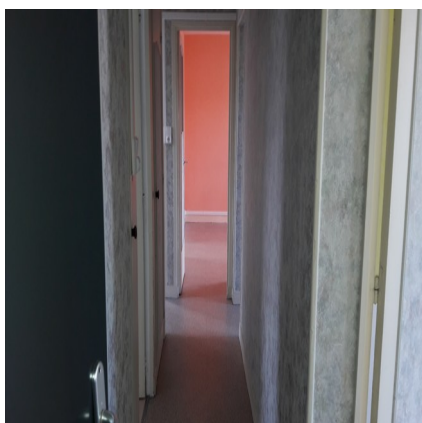


Après



- Logement C C8

Avant



Après



Avant



Après



Avant



Après



- Logement D153

Avant

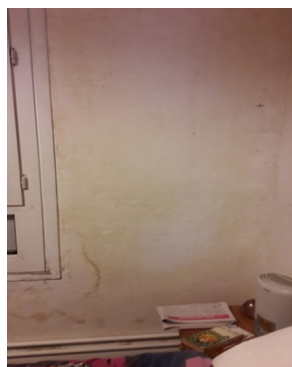


Après



- Logement CB7 (dans le cadre du plan d'action alloué à l'EPA)

Avant



Après

- **Opérations retenues au titre du plan de résilience 2022 par le ST de Rouen**

Rappel : l'objectif principal de ce plan, mis en place en suite du déclenchement de la guerre en Ukraine, concerne la maîtrise de la consommation énergétique des ménages et des entreprises.

Afin de compenser la forte hausse de coût de l'énergie et de contenir les tensions induites sur les marchés du gaz et du pétrole, une enveloppe de 50 millions d'euros a été votée afin de subventionner, à court terme, des travaux et des opérations de rénovation permettant de réduire la consommation en énergie fossile.

Les administrations d'État et leurs opérateurs ont ainsi été sollicités pour proposer des projets qui puissent être financés dans le cadre de ce fonds dédié, sous deux conditions : une mise en œuvre effective d'ici la fin de l'exercice 2022 et un gain énergétique avéré dès janvier 2023.

L'EPA Masse pouvant prétendre à l'allocation d'une partie de cette subvention, le service central a présenté, dans un délai très contraint, 13 projets, dont huit ont fait l'objet d'une validation pour un montant total de près de 184 000 €.

Dans le cadre de ce plan, Le ST de Rouen s'est vu octroyer la pose de robinets thermostatiques à la cité de Honfleur pour un montant de 6 772,26 €

Le ST s'est chargé de coordonner les entreprises Axima (vidage du réseau de chauffage et remise en eau après travaux) et Puzzle Rénovation (remplacement des robinets de radiateurs dans chaque logement, purge du réseau).

- **Bercy vert : mise en œuvre par le ST de Rouen des projets retenus**



Objectif : Dans le cadre du plan « Bercy Vert » mis en place en 2020, le ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique s'est engagé en matière d'éco-responsabilité. Adoptant une démarche volontariste, il s'appuie sur l'engagement des services et des agents.

La démarche Bercy Vert vise en effet à fédérer tous les agents autour d'objectifs communs et à susciter des initiatives innovantes sur l'ensemble du territoire pour adopter collectivement et durablement des comportements éco-responsables.

C'est dans ce cadre que le ST de Rouen a proposé les 4 projets suivants, après avis favorable de la la CTM quant à l'usage des espaces collectifs de la cité des douanes du Havre :

– « Du mobilier en PVC recyclé écologique dans les espaces verts »

Installation de mobilier écologique 100 % recyclé dans les espaces verts de la cité des douanes du Havre afin de remplacer du mobilier en bois nécessitant l'utilisation de produits chimiques pour leur entretien, néfaste à l'environnement. Soutien économique aux entreprises développant l'utilisation du PVC recyclé.

– « Réintégration des arbres fruitiers au cœur des villes »

Plantation d'arbres fruitiers dans un espace non utilisé au sein de la cité des douanes du Havre afin de redonner du souffle à la ville tout en offrant des fruits sains, à proximité à destination des agents de la fonction publique. Par ailleurs, en plus d'avoir un impact écologique, c'est un projet qui pourrait avoir un impact sur la santé en incitant des agents à consommer des fruits... la facilité et la proximité aidant à développer de nouvelles habitudes alimentaires.

– « Un jardin partagé bio dans la cité des douanes du Havre : quand le passé rencontre l'avenir »!

Héritiers des jardins ouvriers, ces espaces verts fleurissent partout ces dernières années dans les villes. Véritable retour aux valeurs du passé que l'on avait oubliées. La cité des douanes du Havre possédait historiquement un jardin collectif jusque la fin des années 50, le projet est de redévelopper un jardin partagé à l'emplacement où il se trouvait.

Les jardins favorisent la création de lien social au travers des intérêts communs, comme le respect de l'environnement et le plaisir de manger sain.

Installation seulement de récupérateur d'eau de pluie, la cité étant déjà équipée de bac à compost.

– « Sauvons les abeilles! des plantes mellifères dans les jardinières de la cité des douanes du Havre ».

80 % des insectes auraient disparu en Europe depuis 30 ans ! En cause : majoritairement les pratiques intensives, couplées au dérèglement climatique. Que faire pour aider les pollinisateurs ? À notre niveau, exploitons les 125 mètres de jardinières présentes à la cité des douanes du Havre pour cultiver des plantes mellifères qui pourront subvenir aux besoins alimentaires des insectes butineurs et ainsi contribuer à leur sauvegarde.

Projets retenus

Sur les quatre projets portés par l'ensemble du ST et enrichis par la responsable de cité du Havre, trois d'entre eux ont été retenus : n° 543 (plantes mellifères), 549 (jardin partagé bio) et 556 (arbres fruitiers).

Ci-dessous l'aboutissement du projet en images !

Bravo à l'ensemble des personnes qui ont participé à la réussite de ce projet éco-responsable!



Une section de l'ATSCAF sera créée pour la mise en oeuvre de ce jardin partagé bio. Rendez-vous cet été pour les premières récoltes....



Les jardinières pour les plantes mellifères



L'arrivée des 1^{ers} arbres fruitiers dans la cité

Service territorial de Méditerranée

Pour le ST de Méditerranée, ça c'est passé en 2022 :

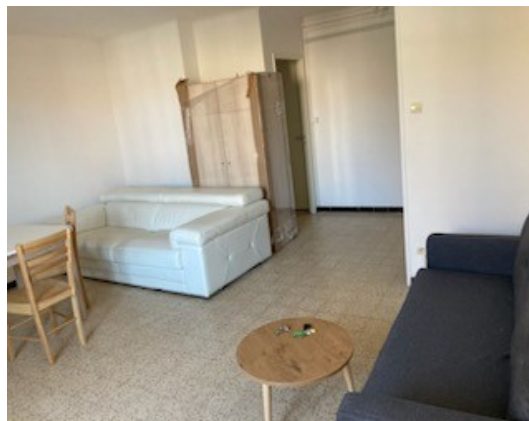
- **Mouvements de personnels**

Les arrivées :

- d'Anne Sophie PERON, nouvelle Cheffe du PLI, en remplacement d'Alexandra PASQUIER, nommée cheffe divisionnaire à Aix-en-Provence (Provence division fiscale) ;
- de Florent DELOSIER au sein de la Cellule travaux du ST Méditerranée, en remplacement de Kassim IDJABOU, muté à la Réunion.

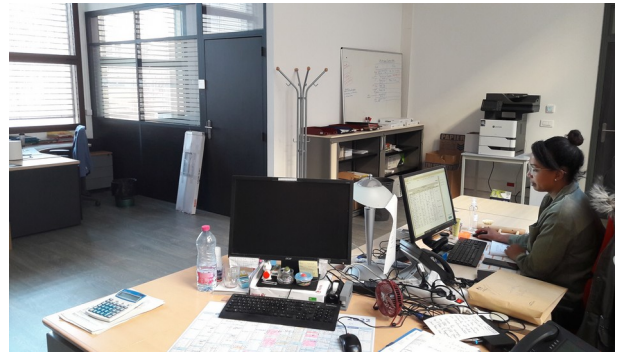
- **Rénovation d'appartements**

A la cité de Port de Bouc, un appartement de type T5 a été transformé en 4 chambres meublées.



- **Déménagement du ST Méditerranée**

Les collègues du ST Méditerranée, ont réintégré début mai, le siège de la direction interrégionale des douanes de PACA-CORSE, dans des locaux refaits à neuf.



Service territorial de Dijon

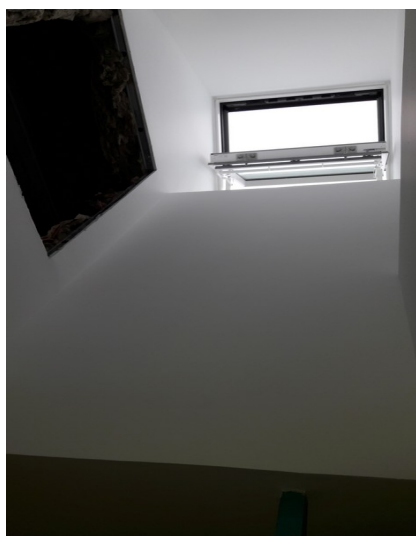
Pour nos collègues de Dijon, les travaux qui ont marqué l'année 2022 sont repris ci-dessous :

- **Cité des Rousses**

isolation par l'extérieur



et création d'une trappe de désenfumage en haut de chaque cage d'escalier



- Cité de Dijon

Installation d'une clôture autour de la cité



Service territorial de Guyane

En 2022, le ST de Guyane s'est mobilisé sur de nombreux chantiers. Le numéro Douane Infos de novembre 2022 a mis à l'honneur le travail de nos collègues.

- Cité de Cayenne

① Remplacement des canalisations extérieures



② Remplacement des meubles de salle de bain



- **Villas de Kourou**

Remplacement des meubles de cuisine



- **Villas de Saint-Laurent du Maroni**

① **Ravalement des façades**



② Remplacement des tableaux électriques



③ Rénovation des clôtures



Service territorial de Guadeloupe

Le Service territorial de Guadeloupe dispose d'un parc locatif constitué de quatre résidences, dont trois résidences domaniales situées sur le territoire de la Guadeloupe (Baimbridge, Deshaies, Gisors) et une résidence locative (SEMSAMAR) sur le territoire de Saint- Martin.

Sur les 51 logements composant le parc locatif, 50 sont occupés. Le seul logement vacant, situé sur la résidence de Gosier, doit va l'objet d'une opération de rénovation programmée en 2023.

Les travaux réalisés dans ces résidences sont détaillés ci-dessous :

- **Résidences de Baimbridge**

Réalisation d'un audit (désordres : humidité – infiltration) en septembre 2022.

- **Résidence de Gosier**

Réalisation d'un audit technique (structure et solidité du bâtiment) en octobre 2022.

- **Résidence de Deshaies**

① Réalisation d'un audit technique (structure et solidité du bâtiment) en octobre 2022.

② Installation de chauffe-eau solaires dans le cadre du plan de résilience (août 2022)



③ Rénovation des cuisines et des salles de bain (novembre 2022)



Service territorial de Nantes

Rappel: le service territorial de Nantes gère trois cités implantées, sur un secteur géographique très étendu, à Nantes, à La Rochelle et à Saint-Malo. Les taux d'occupation de ces cités sont très élevés : 100% à La Rochelle toute l'année, 100% à Saint-Malo jusqu'en octobre 2022 et 85% à Nantes en moyenne sur l'année.

- **Travaux de la PI 2020 et 2021 à la cité de Nantes**

2022 aura été l'année d'achèvement des travaux de ces deux opérations immobilières intégrant notamment :

- la mise en place de trappes de désenfumage (photos ci-dessous),



- la peinture des garde-corps et le nettoyage des façades rue du Roi Baco.

- **Travaux de rénovation d'appartements à Nantes et Saint-Malo**

Ci-dessous la rénovation de salles de bain à la cité de Nantes



- **Cité de La Rochelle**

① **Des inondations à répétitions :**

En 2022, les locataires de la cité de La Rochelle ont vu leur parking inondé, à plusieurs reprises, en raison de fortes pluies. Fort heureusement, ces inondations n'ont pas causé de dégâts importants. Pour limiter l'impact de ces inondations, des échanges avec l'agglomération rochelaise ont permis de faire procéder au nettoyage, cet hiver, des égouts et des canalisations d'eaux de pluie.



Photo de la plus forte inondation survenue le 3 juin

② **Fonds d'action 2022 :**

La majeure partie de l'année, il fait beau à La Rochelle ...La preuve, nos collègues du ST de Nantes ont fait refaire le marquage au sol des places de stationnement...



Service territorial d'Ile-de-France

Le service territorial francilien a entrepris de rénover les chambres meublées de Tremblay I, de Tremblay II, de Limeil et de L'Haÿ-les-Roses (murs, sols, et mobilier dont des machines à laver). Grâce au fonds d'action pour l'amélioration des conditions de vie des agents, les agents du service territorial et les responsables de cité se sont mobilisés pour offrir une prestation de qualité et présageait d'une augmentation du taux d'occupation et d'un accueil très satisfaisant des agents demandeurs. En suite de la signature de l'accord majoritaire du 4 avril 2022, un fonds d'action

visant l'amélioration du cadre de vie des agents a été constitué. Un budget supplémentaire de 500 000 € annuels sur 4 ans a été alloué à l'EPA Masse pour engager des opérations permettant d'offrir un meilleur confort aux locataires, dans des délais très courts.

En cohérence avec la reprise progressive de l'activité sur l'aéroport, l'affectation au 22 août 2022 d'une quarantaine d'agents sur la plate-forme de Roissy, en sortie de stage, a été actée. Une quinzaine d'entre eux a été accueillie au sein des chambres meublées des résidences franciliennes. Ces affectations importantes ont par ailleurs vocation à se répéter compte tenu de la réouverture annoncée du terminal 1 en fin d'année 2022. Au regard de ces éléments, il était nécessaire que l'offre existante soit rapidement valorisée, au bénéfice des agents et de l'EPA Masse, ce sujet a été appréhendé de manière prioritaire sur le second semestre 2022.

Afin de satisfaire des attentes particulièrement marquées en Île-de-France, s'agissant notamment des chambres meublées accueillant les agents au sein des cités locatives et la cité domaniale de l'Haÿ-les-Roses, une enveloppe dédiée de plus de 100 000 € a été accordée pour mener à bien la rénovation des appartements partagés (nettoyage, renouvellement des mobiliers, réhabilitation complète des logements vétustes).



Cité de Tremblay II

Remerciements

Un grand merci à toutes et à tous, gestionnaires, responsables de cité, pour votre engagement dans le suivi et la réception des travaux réalisés par l'EPA Masse et pour vos contributions à la conception de ce livret qui met en valeur le travail des services territoriaux et des responsables de cité.

VII. Perspectives 2023 et enjeux à venir

VII. Perspectives 2023 et enjeux à venir

Les objectifs stratégiques définis à moyen terme pour l'EPA seront à nouveau au cœur des préoccupations du service central et de l'ensemble du réseau Masse en 2023.

1 – Les enjeux de la politique patrimoniale pour l'EPA Masse

L'objectif prioritaire de l'établissement demeure toujours celui d'une meilleure adaptation de l'offre à la demande. Cet objectif revêt plusieurs enjeux :

- **Des enjeux de visibilité en matière d'affectation des effectifs** : la juste détermination des besoins, à court terme (les affectations en sorties de stage par les écoles) et à moyen terme (événements internationaux ayant des répercussions douanières comme les jeux olympiques ou le Brexit, les projections des futures arrivées de stagiaires en fonction de la création de très grandes unités, ...) sont des événements que l'EPA doit anticiper afin de répondre aux besoins avec le plus de réactivité possible. Au regard du contexte locatif, de la demande des agents et de l'évolution prévisionnelle des structures douanières, la principale préoccupation de l'établissement est d'accompagner les agents en adéquation avec les besoins organisationnels de la douane ;
- **Des enjeux d'adaptation réglementaire et contextuel par rapport aux bailleurs sociaux en matière de réservation** : si le contexte de la réglementation du logement social a évolué (fin du droit de suite pour les réservataires classiques, enquêtes d'occupation et de revenus demandées par les bailleurs, application plus stricte des délais maximum de vacance des logements ...), il faut aussi constater la nouvelle concentration des parcs locatifs des bailleurs entraînant des changements structurels. Les bailleurs se séparent de certains bâtiments en les vendant aux locataires ou exigent des droits de réservation financièrement importants sur leurs bâtiments les plus attractifs notamment à Paris, ce qui oblige l'EPA à choisir plus finement ses partenaires et ses choix de réservation ;
- **Des enjeux de soutenabilité budgétaire** : l'efficacité budgétaire de l'établissement doit rester au cœur de la stratégie patrimoniale de l'EPA, pour garantir son fonctionnement pérenne. La trajectoire immobilière tracée pour 2022-2024, visant le correct entretien du parc domanial au bénéfice des locataires, influence inmanquablement sur toute la période la stratégie de réservation de l'établissement.

Plusieurs actions doivent être ainsi menées :

- Les territoires au sein desquels des efforts de conventions de réservation doivent être prioritaires

En concertation avec les services territoriaux, le service central souhaite accentuer en 2023 son effort sur les conventions de réservation en province en s'appuyant sur les demandes étayées par les services territoriaux et par les statistiques désormais fiabilisées du système informatique Ulis. Le taux d'occupation du parc domanial démontre que les capacités de certaines cités se révèlent insuffisantes dans certains territoires (La Rochelle, arc lémanique, métropole lilloise...)

- Les partenariats nouveaux à analyser

Au regard des expérimentations effectuées en matière de réservations en droit unique et des partenariats LLI, le service central peut désormais privilégier des conventions de réservation en droit unique dans certains territoires ciblés qui nécessitent une certaine souplesse dans les temps d'attribution et qui n'ont pas d'afflux massif et régulier de stagiaires ;

2 – Le suivi et l’adaptation de la trajectoire immobilière pluriannuelle

L'exécution de la PIC élaborée en 2021 et mise en œuvre en 2022 constitue à court/moyen termes un enjeu majeur pour l'EPA et son réseau.

Elle implique d’ores et déjà :

- un suivi très serré en matière de marchés et de travaux, en concertation avec les mandataires et les services territoriaux pour vérifier les dépassements financiers des opérations budgétées ;
- une traduction budgétaire rigoureuse pour assurer la soutenabilité du projet à moyen et long termes (définition d’une méthodologie concertée entre la cellule Marchés et la cellule Budget, pour le suivi des opérations reprises à la programmation immobilière cadre) ;
- l'effort en matière de transition environnementale à court terme (utilisation de l'énergie solaire ou isolations thermiques ciblées comme l'isolation des combles...) et à moyen terme (programmation de la disparition progressive des chaudières à fioul, mise en place de bornes électriques en adéquation avec la régularisation des charges pour tous les locataires).

3 – La mise en place de nouvelles délégations d’élus au CA et aux CTM de l'EPA Masse des douanes

Au cœur de la définition de la stratégie de l'EPA Masse des douanes, le conseil d'administration échange et délibère aussi bien sur l'organisation générale de l'établissement, le budget de l'établissement, la programmation prévisionnelle des travaux, le rapport annuel relatif à l'activité de l'établissement, les admissions en non-valeur et les remises gracieuses, etc...

Des rencontres avec la nouvelle délégation d’élus au CA et aux CTM devront être menées afin de pérenniser un dialogue social constructif au bénéfice de tous les locataires de l'Établissement.