

DÉLIBÉRATION N° 2

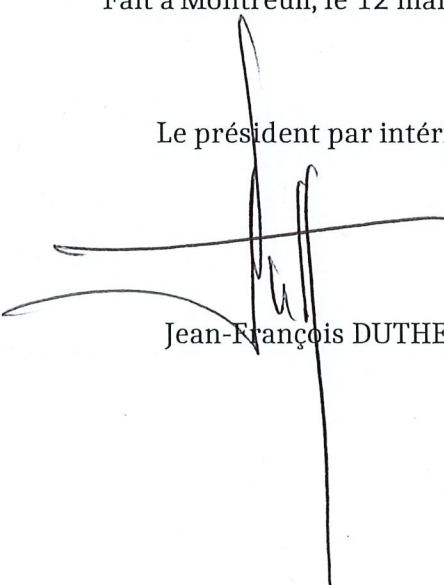
**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 12 MARS 2024**

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 2023

Fait à Montreuil, le 12 mars 2024

Le président par intérim,



Jean-François DUTHEIL

EPA

La Masse des douanes



Rapport annuel d'activité et de gestion

2023



Éditorial



Fruit d'une initiative collective des agents des brigades cherchant à constituer une caisse ou « masse » pour pouvoir répondre à leurs besoins essentiels d'habillement, d'armement, de soins médicaux et de logement, la Masse des douanes incarne, depuis plus de deux cents ans, une des valeurs cardinales de la douane, la solidarité.

Tout au long de l'année 2023, les agents qui œuvrent pour cette institution, au sein du service central, des services territoriaux ou de l'agence comptable, auront eu à cœur d'accomplir leur mission de pourvoir au logement des agents douaniers.

Après les années 2020-2022 marquées par un contexte sanitaire difficile, 2023 a permis un retour à la pleine activité en matière de planification immobilière. La deuxième année de la programmation immobilière cadre (2022-2024) a vu la réalisation d'une large part des travaux d'entretien et de rénovation prévus ainsi que la finalisation de nombreux chantiers initiés durant les années antérieures.

Le contexte géopolitique international n'a pourtant pas facilité cette mise en œuvre avec un renchérissement des matières premières et des transports impactant de manière directe les coûts des travaux envisagés. Quelques priorisations ont dû être réalisées afin de maintenir la soutenabilité budgétaire de l'établissement. Pour autant, grâce à la stratégie immobilière de la Masse, fondée sur une programmation triennale solide, la trajectoire a été maintenue et sera poursuivie en 2024 afin de poursuivre l'optimisation de la valorisation des 80 cités douanières.

2023 a aussi permis de constater les effets du FACVA, pour sa deuxième année d'application, avec un impact concret et fort sur le quotidien de l'ensemble des locataires du parc domanial.

En outre, de nombreuses concertations et négociations ont été conduites avec les bailleurs sociaux en vue d'élargir l'offre de logements dans de nouvelles métropoles de région parisienne ou encore de renforcer la présence de la Masse dans des régions à forte tension immobilière. Les effets des nouvelles conventions de réservation se concrétiseront dès début 2024.

2023 a aussi été pour la Masse une année lourde en matière d'obligations déclaratives au regard de la nouvelle fiscalité immobilière. L'implication de tous les services et l'adaptation du système informatique a été nécessaire pour répondre à ces attendus. L'année 2024 viendra concrétiser ces efforts. Cette préoccupation de sérieux et de professionnalisme s'est aussi concrétisée par le renouvellement de la certification des comptes de l'établissement.

Les perspectives pour 2024 sont très riches en termes de poursuite de l'adaptation du parc immobilier domanial aux enjeux de modernisation et de transition écologique comme de diversification des typologies et de localisation des logements proposés.

En effet, que cela soit aux frontières ou autour des grands centres économiques portuaires et aéroportuaires, la présence de la Masse au plus proche de ces localisations aux forts attendus douaniers constitue la typicité et le caractère unique de sa mission « de pourvoir au logement des douaniers » où se doit d'être la Douane. Y compris lors de grands événements internationaux comme les Jeux Olympiques 2024.

La directrice de l'EPA Masse des douanes, Sandrine AMBACH

Sommaire



Introduction

I. Les événements marquants dans l'organisation et le fonctionnement de l'EPA Masse en 2023

1. Les évolutions notables en 2023, au service central et dans le réseau de l'établissement
 - a. Concernant le service central
 - b. Concernant les services territoriaux
 - c. Évolution du réseau des responsables de cités
 2. Un bilan favorable et une organisation spécifique de l'agence comptable de la Masse
 3. Une année sociale riche
 - a. Un dialogue social préservé
 - b. Les premiers comités sociaux d'administration de l'EPA
- FOCUS : Les formations en 2023

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

** Annexe 2 : bilan d'activité détaillé de l'agence comptable pour 2023*

** Annexe 3 : le calendrier des CTM*

II. Des enjeux majeurs pour la politique locative

1. État du parc de l'EPA au 31 décembre 2023 : principales données chiffrées
2. Parc locatif : Bilan 2023 : Conventions de réservations de logements
 - A. Bilan de la prospection de nouvelles réservations de logements
 - a. Application de la gestion en flux par les organismes du logement social en 2024
 - b. Prix moyen pratiqué en 2023 pour la réservation de logements en droit unique et en droit de suite
 - B. Avancées de l'année 2023
 - C. Les choix stratégiques prévisionnels pour l'année 2024
 - a. Projet de réservation en DU en Île-de-France
 - b. Les projets de réservation en DU en région
 - c. Les projets de réservation en droit de suite en région
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
4. Une gestion concertée du parc
 - a. Les principales statistiques de gestion de l'année 2023
 - b. Une évolution linéaire des loyers en 2023
 - c. Bilan de la fin du dispositif de la récupération sur travaux
 - d. Suivi de l'harmonisation des loyers de certaines 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 deuxième année de la programmation immobilière cadre (PIC), axe stratégique 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 2023

2. Opérations immobilières engagées en 2023
3. De nombreuses concrétisations
 - a. Un nombre important de réceptions d'opérations immobilières
 - b. Le taux d'exécution de la programmation immobilière
4. Le bilan d'activité de la cellule Marchés/travaux en 2023 et ses évènements marquants
 - a. Le suivi de la programmation immobilière et des rénovations d'appartements
 - b. Suivi et présentation de projets aux différents appels à projets : plans de résilience 2 et 3
 - c. L'activité « marchés publics »
 - d. La mise en place du fonds pour l'amélioration du cadre de vie des locataires (FACV) : sélection des opérations du fonds 2024

** Annexe 1 : Programmation immobilière 2023 - Tableau de synthèse des demandes de rénovation d'appartements*

** Annexe 2 : Tableau de synthèse des demandes FACV 2024*

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

1. Éléments clefs de l'exécution du budget 2023
 - a. Des ressources générales relativement stables en 2023
 - b. Une structuration des dépenses liées aux enjeux 2023 de l'établissement
2. La certification des comptes, une démarche consolidée
3. Le contrôle interne / les audits
 - a. Le contrôle interne
 - b. Les audits en région

V. Affaires juridiques de l'établissement

1. Consultations juridiques
2. Contentieux
3. Appui aux services territoriaux
4. Vie institutionnelle
 - a. Délégation de pouvoir de la directrice de l'établissement
 - b. Admissions en non-valeur et remises gracieuses

VI. Les autres évènements de 2023

1. Évènements majeurs de communication interne
 - a. Participation au séminaire des chefs de PLI
 - b. Organisation d'un webinaire sur le logement social
 - c. Participation au forum des métiers à l'ENDT
2. Les nouvelles obligations déclaratives en matière de fiscalité immobilière : "Gérer mes biens immobiliers"
 - a. Contexte général
 - b. Agenda
3. Le fonds d'action pour l'amélioration du cadre de vie des agents
4. Accompagner les managers dans leur prise de poste

VII. Perspectives 2024 et enjeux à venir

1. Les enjeux de la politique patrimoniale pour l'EPA Masse
2. La stratégie immobilière pluriannuelle : PIC 2022-2024 et PIC 2025-2027
3. L'accueil des renforts douaniers pour les Jeux Olympiques 2024
4. Le Règlement intérieur des instances de l'EPA
5. Renforcement de l'animation du réseau par l'organisation d'un webinaire des services territoriaux

I. Organisation et fonctionnement en 2023

Introduction

Durant l'année 2023, la Masse des douanes s'est attachée à remplir sa mission tout en s'adaptant aux évolutions économiques et réglementaires. L'effet des contraintes géopolitiques sur les coûts des matières premières et du transport a fortement impacté les dépenses de l'établissement et la politique immobilière cadre a dû être cadencée sans pour autant revoir la trajectoire fixée. L'activité des services a aussi été fortement impactée par la modification de la fiscalité immobilière et la nécessité de déclarer l'ensemble des logements et leurs habitants selon les demandes de la DGFIP.

L'établissement a aussi porté d'importants projets en témoignant d'une forte implication dans tous ses domaines de compétence : marchés et immobilier, certification des comptes, réservations, projets structurants comme l'engagement de la construction d'une cité des douanes au Marin en Guadeloupe ou celui de la vente de l'ancienne caserne de gendarmerie de Port Saint-Louis.

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

Les échanges avec les représentants du Conseil d'administration et des Commissions territoriales de la Masse ont été riches et soucieux de la volonté de maintenir un dialogue constructif.

I. Les évènements marquants dans l'organisation et le fonctionnement de l'EPA Masse en 2023

1. Les évolutions notables en 2023, 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 2023

L'année 2023 a été marquée par une forte rotation des effectifs.

- ✓ Une nouvelle directrice de l'établissement après quelques mois d'intérim

Après le départ de Stéphanie MARIN, administratrice des douanes, directrice de l'EPA Masse en novembre 2023, son adjointe, Natacha DUFFULER, inspectrice principale des douanes, a piloté l'établissement pendant trois mois et demi, au moment de la clôture budgétaire 2022, de la construction budgétaire 2023 ainsi que d'élections professionnelles.

Le 15 février 2023, Sandrine AMBACH, administratrice des douanes, a été nommée directrice de l'EPA Masse en provenance de la direction interrégionale des douanes de Nouvelle-Aquitaine où elle exerçait en tant qu'adjointe du directeur interrégional des douanes.

- ✓ Une cellule « Affaires générales » entièrement renouvelée.

Après les départs de Pierre ZECCHINI, inspecteur coordonnateur de la cellule et de Valérie SIMONNET, assistante, affectés à la direction générale dès fin 2022, Eve BOUSSANGE, rédactrice expérimentée du service central, a quitté la cellule et fait valoir ses droits à la retraite au tout début de l'année.

Durant l'essentiel du premier semestre, la cellule « Affaires générales » a été conduite grâce au soutien de Maxime BELLEE, Paris Spécial, aidé de Nurdan GENC, apprentie en fonction de son calendrier de formation.

A cette période, ont été recrutés :

- Julien RAINAUD, en sortie de stage d'inspecteur au poste de rédacteur coordonnateur de la cellule et assistant de prévention. Son stage pratique dans le service a débuté en mai et son arrivée permanente a commencé durant le mois de juin,
- Maëlle TIE, rédactrice-assistante et soutien de Julien RAINAUD, en provenance du bureau Réseau 2 de la direction générale, à partir de juin, ainsi que
- Louise DUVAL, rédactrice chargée du contrôle interne et de la communication en provenance de la direction interrégionale de Paris-Aéroports à partir du mois de juin.

Ces recrutements, riches d'expériences très diverses, ont permis de rapidement gagner en efficacité.

✓ Un nouveau rédacteur juridique

Adrien LEVRAT, juriste en provenance du monde universitaire, a été affecté au service central en qualité de rédacteur juridique. Arrivé en avril 2023 suite au départ de Assia ATARI fin 2022, le poste n'a pas connu de modification par rapport à celui de sa prédécesseuse.

✓ Une nouvelle rédactrice à la cellule « marchés publics et opérations immobilières »

Après le départ de Laurence BROHAN en octobre 2023, Julie GRASSEN-BARBE, a été affectée à cette même date au sein de la cellule. De retour de disponibilité, elle avait exercé trois ans auparavant les fonctions de rédactrice au sein du bureau COMINT1 (DG).

Ces mobilités ont conduit à quelques modifications de portefeuilles au sein de la cellule. Les trois rédacteurs collaborent dorénavant avec les services territoriaux selon une nouvelle répartition : les ST Bayonne, Bourgogne, Metz, Nantes et Guyane pour Julie GRASSEN-BARBE, les ST Corse, Ile-de-France, Lyon, Rouen et Guadeloupe pour Aomar BOUZIDI et les ST Lille, Méditerranée, Montpellier, et Martinique pour Charles-Emmanuel SAULIN.

✓ Une mobilité interne de la cellule « gestion de la vie locative » vers la « cellule budgétaire »

Suite au départ de Raphaëlle JOUANGRAND en juillet pour une mobilité externe, Florence MELIOT jusqu'à présent affectée à la cellule « gestion de la vie locative » a souhaité rejoindre la cellule budgétaire. Le portefeuille n'a pas été modifié.

✓ Un nouveau rédacteur au sein de la cellule de « Gestion de la vie locative »

Suite à la mobilité interne de Florence MELIOT, Didier KRETZ, lauréat de l'examen professionnel de B en A a rejoint l'équipe en toute fin d'année. Précédemment auditeur dans un service régional d'enquête, il s'occupera dorénavant de la régularisation des charges et des audits des services territoriaux. Compte tenu de la sensibilité du poste, le soutien de Jean BAYLACQ, agent Paris spécial, a été précieux pour pallier la vacance du poste en attente de l'affectation effective de D. KRETZ.

En 2023, le service central aura donc connu 4 départs, 7 arrivées ou 8 changements de poste, en incluant une mobilité interne (47 % de renouvellement de postes en 2023). Ainsi, chaque département du service central a au moins été impacté par un départ suivi d'une arrivée sur poste, la cellule « affaires générales » étant, quant à elle, concernée pour l'ensemble de ses postes.

Doté d'un effectif de 14 agents jusqu'à quasiment mi 2023, l'EPA a réussi à recruter sur l'ensemble des postes vacants pour atteindre son effectif cible de 17 agents en toute fin d'année (auquel il convient d'ajouter ponctuellement durant l'année un agent Paris-spécial et, selon son calendrier de formation, une jeune apprentie).

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

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 2023 :

Les agents exerçant pour l'EPA Masse, environ 110 agents (chiffres consolidés pour 2023 non encore disponibles) , 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 2023, l'EPA emploie en outre 3 agents contractuels : 3 gardiens d'immeubles dans les cités de Limeil-Brévannes et L'Haÿ-les-Roses d'une part (ST d'Île-de-France) et dans la cité du Havre d'autre part (ST de Rouen).

Évènements RH 2023

En 2023, 3 nouveaux délégués territoriaux ont été nommés :

- Madame Sophie BERNERT, nommée le 1^{er} septembre 2023 dans l'emploi d'administratrice supérieure des douanes, directrice interrégionale à Dijon et déléguée territoriale à Dijon, en remplacement de M. Gilbert BELTRAN ;
- M. Philippe RICHARD, nommé le 1^{er} octobre 2023 dans l'emploi d'administrateur général des douanes et droits indirects, directeur interrégional des Hauts-de-France et délégué territorial à Lille, en remplacement de M. Jean-Michel THILLET ;
- M. Olivier FOUQUE, nommé le 1^{er} octobre 2023 dans l'emploi d'administrateur supérieur des douanes, directeur régional en Guadeloupe et délégué territorial en Guadeloupe, en remplacement de M. Philippe RICHARD.

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

Commissions territoriales	Lieu d'implantation du service territorial	Délégué territorial
Bayonne	Direction régionale	Yann TANGUY
Corse	Direction régionale	Patrice VERNET
Dijon	Direction interrégionale	Sophie BERNERT
Guadeloupe	Direction régionale	Olivier FOUQUE
Guyane	Direction régionale	Richard MARIE

Île-de-France	Direction interrégionale	Gil LORENZO
Lille	Direction interrégionale	Philippe RICHARD
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

Un récapitulatif des faits marquants survenus au sein du réseau en 2023 a été élaboré, pour diffusion, avec la collaboration des services territoriaux.

c) Évolution du réseau des responsables de cités

Au 31 décembre 2023, l'EPA compte 56 responsables de cité (titulaires et suppléants). 10 nominations de responsables de cité ont été réalisées en 2023. Le nombre total de responsables de cité ne doit pas occulter les difficultés à trouver des candidats dans certaines cités puisque 26 postes de titulaires n'ont pas été pourvus au 31 décembre 2023.

CTM	Nombre de responsables de cité titulaires	Nombre de suppléants	Total des nominations en 2022
Bayonne	5	1	1
Corse	4	1	1
Dijon	3	1	1
Guadeloupe	2	0	0
Guyane	3	2	3
Île-de-France	2	0	0
Lille	2	0	0
Lyon	9	8	0
Martinique	1	0	1
Méditerranée	8	0	0
Metz	6	3	1
Montpellier	7	1	1
Nantes	2	0	0
Rouen	2	0	1
Total	56	17	10

Le rôle majeur joué par les responsables de cité – et 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.

Le conseil a modifié en 2021 **les règles d'attribution des décharges horaires** au bénéfice des agents concernés. 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 visait à 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.

En outre, la possibilité de bénéficier de téléphones portables a été confirmée par la parution de la doctrine d'emploi DGDDI pour ces équipements (cf. attribution et maintenance des terminaux mobile en douane – mise à jour du 27 juin 2023). Les responsables de cité issus de la branche des opérations commerciales ou encore les retraités ont la possibilité de bénéficier d'un équipement dont étaient déjà détenteurs les responsables de cité issus de la branche de la surveillance. Ainsi, sont grandement facilités les contacts internes comme externes de la vie quotidienne dans l'exercice de fonctions amenant de nombreux déplacements.

Enfin, la mise en avant des qualifications particulières détenues par les agents exerçant des responsabilités au sein de cités dans leur compte-rendu d'évaluation professionnelle est régulièrement promue afin de reconnaître l'implication des agents concernés.

2. Un bilan favorable et une organisation spécifique de 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 2023, l'agence comptable était placée sous l'autorité de l'agent comptable de l'EPA nommé par arrêté du 9 décembre 2022, Mme Nadine MORELLE, également trésorière générale 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.

Le bilan d'activité détaillé de l'agence comptable pour 2023 est joint en annexe.

3. Une année sociale riche

Le dialogue social au sein de l'établissement a été influencé durant la première partie de l'année par les débats nationaux relatifs à la réforme des retraites, ce qui a eu un impact sur la participation aux premières instances de l'année 2023. L'ensemble des instances annuelles se sont tenues en présentiel avec la possibilité d'un accès par visioconférence aux membres du CA-CAVC-CP- CSA et autres groupes de travail.

Après les élections professionnelles de décembre 2022, les collèges des représentants syndicaux ont été modifiés.

REPRÉSENTANTS NATIONAUX INSTANCES en CA-CAVC-CP

Syndicats	Représentants	Qualité
CFDT-CFTC	BOUILLARD Marguerite	Titulaire
	ROLLAND Gaëlle	Titulaire
	ZANINA Raja	Suppléant
	DIDAS Mathias	Suppléant
SNA-CGT	MORIVAL Mathilde	Titulaire
	DAHAMANI Abdelkader	Titulaire
	KADHKADHI Betssem	Suppléant
	BILLARD Christophe	Suppléant
USD-FO	MICHEL Dominique	Titulaire
	SERRA Amandine	Titulaire
	VIEL Magali	Suppléant
	GALAUP Patrick	Suppléant
SOLIDAIRES	HANSEN Cécile	Titulaire
	ALAGUILLAUME Baptiste	Suppléant
UNSA-CGC	ANGHEL Nicolas	Titulaire
	DETRIEUX Serge	Suppléant

a) Un dialogue social préservé

Calendrier des instances de l'établissement :

- Commission d'audit et de vérification des comptes pour l'exercice 2023**

La commission d'audit et de vérification des comptes (CAVC), initialement prévue le 16 février, s'est tenue le 6 mars 2023. Sous la présidence de la vice-présidente du conseil d'administration, la commission a émis un avis positif sur la régularité des comptes de l'exercice budgétaire 2022, après examen du compte financier à savoir du rapport de gestion budgétaire rédigé par l'ordonnateur ainsi que du bilan, du compte de résultat et de l'annexe établis par l'agent comptable.

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 2022 de l'établissement ont bien été certifiés par le CAC, avec une réserve portant sur la fiabilisation des immobilisations comme les années précédentes. Toutefois, le champ de cette réserve a diminué puisqu'il a cessé de concerner, au titre de cet exercice, les immobilisations en cours.

Cette certification, obtenue pour la quatrième année consécutive, est le fruit d'un investissement régulier et conséquent des personnels du service central et de l'agence comptable dans le processus.

- **Conseils d'administration 2023**

Conformément au décret portant statut de l'EPA, deux conseils d'administration ont été organisés : **le 24 mars et le 14 novembre 2023 (commissions préparatoires les 6 mars et 19 octobre 2023).**



En raison d'un boycott national des instances, la commission préparatoire du 6 mars et le CA initialement prévu le 16 mars puis tenu le 24 mars, n'ont pu se dérouler en présence de l'ensemble des élus contrairement à la commission préparatoire du 19 octobre et au conseil d'administration du 14 novembre.

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

CAVC et Commission préparatoire du 6 mars 2023		
Conseil d'administration du 24 mars 2023		
Points généraux	Délibération n°1	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 17 novembre 2022
Points budgétaires et financiers	Délibération n°2	Approbation du rapport annuel d'activité 2022
	Délibération n°3	Arrêt du compte financier 2022 et rapport du CAC
	Délibération n°4	Affectation du résultat de l'exercice 2022
	Délibération n°5	Contrôle interne budgétaire et comptable de l'établissement
Points immobiliers	Délibération n°6	Approbation du programme de renouvellement de conventions de réservation à bail en Île-de-France
	Délibération n°7	Approbation du programme de renouvellement de conventions de réservation à bail hors Île-de-France
Points d'information		Points d'information relatif aux élections au conseil d'administration et aux commissions territoriales de l'EPA Masse
		Point d'information relatif aux règlements intérieurs du CA/CAVC et des CTM
		Remise gracieuse de dettes décidées par la directrice de l'établissement
		Tableau de bord partagé des impayés

Commission préparatoire du 19 octobre 2023		
Conseil d'administration du 14 novembre 2023		
Points généraux	Délibération n°1	Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 24 mars 2023

Points immobiliers	Délibération n°2	Mise à jour de la trajectoire immobilière pour l'exercice 2024
	Délibération n°3	Délibération portant affectation de la vente de Bantzenheim au titre du compte d'affectation spéciale
	Délibération n°4	Délibération portant affectation de la vente de Modane au titre du compte d'affectation spéciale
Points budgétaires et financiers	Délibération n°5	Approbation du budget rectificatif 2023
	Délibération n°6	Approbation du budget initial 2024
Points juridiques	Délibérations n°7-1 et 7-2	Approbation de la compétence du conseil d'administration en matière de contrats, marchés et conventions et modification de la délégation de pouvoirs du conseil d'administration à la directrice de la Masse des douanes
Points immobiliers	Délibération n°8	Approbation du programme de renouvellement de conventions de réservation à bail en Île-de-France
	Délibération n°9	Approbation du programme de renouvellement de conventions de réservation à bail hors Île-de-France
Points d'information		Plan de résilience
		« Gérer mes biens immobiliers » GMBI
		Admission en non valeur
		Remise gracieuse
		Tableau de bord partagé des impayés

- **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 2023. Il s'inscrivait, pour la deuxième année consécutive, dans la poursuite de la programmation immobilière cadre(2022-2024), suite aux orientations stratégiques prioritaires de l'EPA Masse, votées en conseil d'administration le 8 juillet 2020.

Pour mémoire, 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).

Cette deuxième année de mise en œuvre de la PIC a permis de constater que l'option retenue pour la plupart des opérations, consistant à conduire 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.

En outre, il a été constaté que les contextes géopolitique et économique internationaux ont continué à exercer une pression forte sur les prix de l'énergie, des matières premières et des transports. Le comportement des entreprises en a été modifié avec une augmentation des coûts de l'ordre de 30 %, une recrudescence du nombre d'appels d'offres infructueux, ou encore, la multiplication des refus d'intervention pour des opérations de moyenne ampleur, ces trois tendances étant accentuées en zones transfrontalières.

La soutenabilité budgétaire de moyen terme en matière d'investissement restant l'objectif principal de l'établissement, des ajustements et des arbitrages ont dû être pris dans le courant de l'année en priorisant certaines opérations en fonction notamment de leur urgence (avec incidences sur les prévisions des tranches 2024, voire 2025 par anticipation).

- **Réunion technique pour l'utilisation du fonds d'action pour l'amélioration du cadre de vie des agents (FACV)**

La réunion technique liée à l'application du fonds d'action pour l'amélioration du cadre de vie des agents s'est tenue le 28 septembre. Elle a permis de présenter l'avancée des réalisations décidées lors du précédent exercice et d'examiner les projets transmis au service central.

Pour cet exercice, les services territoriaux et les élus locaux avaient été invités, dans le cadre de réunions techniques FACV 2024, à identifier et transmettre au service central les opérations proposées aux fonds d'amélioration 2024, pour le 15 août.

À titre d'exemple, les opérations suivantes ont été proposées : aménagement des espaces extérieurs (espaces verts, remplacement de bancs, marquages de parkings), sécurisation simple (portails, clôtures), remise en peinture ou aménagement intérieur des cages d'escalier, interphonie, remplacement des mobiliers des pièces humides ou des chambres meublées.

Les projets ont été sélectionnés dans l'ensemble des services territoriaux demandeurs, dans une logique d'impact immédiat sur le confort des locataires et au profit du plus grand nombre de cités et de locataires. Y ont été adjoints des opérations de confort initialement prévues à la PIC pour l'année 2023. Des travaux de réduction de la consommation énergétique ont aussi été sélectionnés afin de réduire les charges des locataires (pose de volets, robinets thermostatiques).

Les opérations ont été validées lors du conseil d'administration du 14 novembre 2023.

- **Commissions territoriales de la Masse**

L'article 6 du règlement intérieur des CTM prévoit deux réunions annuelles. Au regard des données transmises au service centra, la quasi-totalité des 14 délégués territoriaux ont tenu cet objectif. Les services territoriaux ont par ailleurs régulièrement organisé des commissions d'attribution et de suivi d'attribution des logements.

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

b) Les premiers comités sociaux d'administration de l'EPA

En application de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique, 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.

Selon l'article 6 du décret, la création d'un CSA d'établissement public (CSAEP), placé auprès de l'autorité chargée de diriger l'établissement concerné est prévu dans les établissements publics de l'État ne présentant pas un caractère industriel ou commercial.

Cette instance ne comporte toutefois 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.

Ainsi, 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. Présidé par la directrice de l'EPA, la représentation du personnel est assurée par six représentants élus (et six suppléants) parmi les agents exerçant leurs fonctions pour plus de 50 % pour le compte de l'EPA Masse des douanes. Les représentants élus au CSAEP exercent leur mandat pendant quatre ans. Depuis les élections 2022, la CFDT (3 sièges), l'USD-FO (1 siège), Solidaires (1 siège) et l'UNSA (1 siège) sont représentés au CSAEP.

REPRÉSENTANTS NATIONAUX en CSA

Syndicats	Représentants	Qualité
CFDT-CFTC	CEVAER Gaëlle	Titulaire
	LE RAY Alexandre	Titulaire
	YEPEZ Muriel	Titulaire
	ETCHEVERRIA Nicolas	Suppléant
	LAMBERT Cécile	Suppléant
	SERRANO Michaël	Suppléant
USD-FO	BRIZIO Pascale	Titulaire
	DEMAREY André	Suppléant
SOLIDAIRES	GENOUD Alexandre	Titulaire
	CHERKAoui Jonas	Suppléant
UNSA-CGC	AUQUIERT Aurore	Titulaire
Sans étiquette	BOUZIDI Aomar	Suppléant

• Comité social d'administration du 14 juin

Le premier CSA avait pour unique point à l'ordre du jour, l'élection des représentants du personnel au conseil médical en formation plénière. Le rôle des élus sera de concourir, avec les autres membres du conseil, à rendre un avis étayé tout en veillant à la défense de l'intérêt des agents. 4 candidates ont été élues : Aurore AUQUIERT, Gaëlle CEVAER, Florence MELIOT et Sophie MONNIEZ.

• Comité social d'administration du 5 décembre

Le comité social d'administration du 5 décembre a été précédé d'un groupe de travail DUERP et PAP.

CSA	
Point 1	Approbation du procès-verbal du CSA du 14 juin 2023, du CT du 31 mai 2022 et du CHSCT du 31 mai 2022
Point 2	Approbation du DUERP et du PAP
Points d'information	
Point 1	Préparation du règlement intérieur du CSA de la Masse des douanes
Point 2	Rapport social unique 2022
Point 3	Rappel sur le plan d'action du 14 octobre 2020 relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes à la Masse des douanes

Point 4	Débat sur l'examen des registres Santé et Sécurité au Travail
Point 5	Présentation du nouvel assistant de prévention et des nouveaux guides et serre-files suppléants
Point 6	Programmation des travaux du CSA pour 2024
	Questions diverses

Le document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP) et le programme d'actions et de prévention (PAP) ont été présentés lors du CSA du 14 juin. 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 2023 de l'établissement compte ainsi 17 agents pour le service central (11 femmes et 6 hommes) et 3 agents (2 femmes et 1 homme) pour les contractuels des services territoriaux.

Le DUERP 2023 du service central et des contractuels compte 39 lignes et totalise 167 situations individuelles d'exposition à des risques déjà identifiés lors des deux campagnes précédentes. Ces risques étaient principalement liés aux risques psycho-sociaux, à la COVID-19, aux RPS, à l'activité physique, aux chutes de hauteur et au travail sur écran..

Ont été inscrits au PAP les risques les plus significatifs, pour lesquels des mesures simples de prévention étaient déjà mises en œuvre ou l'ont été rapidement.

Julien RAINAUD, rédacteur aux affaires générales du service central de l'EPA, a été nommé assistant de prévention depuis juin 2023. 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.

FOCUS : Les formations en 2023

➤ Formations organisées par le service central

Les formations organisées annuellement par le service central se sont déroulées à l'Ecole nationale des douanes de Tourcoing en présentiel. Cette année encore, les retours des participants – aux profils variés – ont été très positifs.

Formations	Dates	Modalités d'organisation
Responsables de cité – Pathologie du bâtiment	19-23 juin 2023	Présentiel (ENDT)
Gestion financière NSI Y2	8-9 juin 2023	Présentiel (ENDT)
Gestion patrimoniale NSI ULIS	5-7 juin 2023	Présentiel (ENDT)

➤ 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 :

- Commande publique
- Principes réglementaires et modalités d'exécution de la commande publique.
- Principes de la comptabilité de l'État
- Acteurs et étapes d'une opération immobilière pour le compte de l'État
- Montages juridiques applicables aux projets immobiliers de la personne publique
- Valorisation des données
- Anglais
- Mélusine/Estève
- Fondamentaux SIRHIUS
- Plan de continuité d'activité
- Big data – Open data : les fondamentaux
- Initiation au contrôle interne
- Maîtrise des risques
- Conduire une mission d'audit interne
- Libre Office Calc
- Libre Office Tableaux croisés dynamiques

Parmi les formations organisées par les services centraux de la DGDDI, les différentes conférences professionnelles ont été suivies : Projet de réforme de l'Union douanière, Présentation du projet Télémac, douane et radiocommunications, rôle des services de la DG dans le dispositif de maîtrise des risques, etc.

Parmi les formations Santé et Sécurité au Travail (SST), a également été suivie la formation « équipier évacuation incendie » dispensée au service central par le responsable de la cellule prévention évacuation du service général du ministère.

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



Délégués territoriaux

Directrice
Sandrine AMBACH
 01.57.53.44.80

Agent comptable

Adjointe à la directrice
Natacha DUFFULER
 01.57.53.40.84

Balf : epa-masse-sc@douane.finances.gouv.fr

Secrétariat général

Politique budgétaire et patrimoniale

Vie locative

Affaires générales

Organisation des instances
 Formation
 Responsables de cité
 Communication institutionnelle
 Instances de dialogue social
 Assistance de prévention

Julien RAINAUD : 01.57.53.29.68**Maëlle TIE** : 01.57.53.44.70**Louise DUVAL** : 01.57.53.29.77**** Nurdan GENC** : 01.57.53.44.81Secrétariat de direction**Maëlle TIE** : 01.57.53.44.70**** Nurdan GENC** : 01.57.53.44.81**** apprenti(e)**

Balf : epa-masse-sc@douane.finances.gouv.fr

Budget

Élaboration, pilotage et suivi budgétaire

Romain LANCLU : 01.57.53.44.84**Florence MÉLIOT** : 01.57.53.40.83

Balf : epa-masse-budget@douane.finances.gouv.fr

Audit

Audit et contrôle interne
 Régularisation des charges locatives

Jean BAYLACQ : 01.57.53.29.70**Didier KRETZ** : 01.57.53.44.28Suivi des immobilisations**Valérie VUGHT** : 01.57.53.47.08

Balf : epa-masse-budget@douane.finances.gouv.fr

Marchés publics et opérations de travaux

Programmation immobilière
 Élaboration et suivi des marchés
 Relations avec les sociétés d'AMO

Aomar BOUZIDI : 01.57.53.44.77**Julie GRASSEN-BARBE** : 01.57.53.23.87**Charles-Emmanuel SAULIN** : 01.57.53.49.04

Balf : epa-masse-travaux@douane.finances.gouv.fr

Affaires juridiques

Application de la réglementation - Contentieux
 Élections
 ANV et remises gracieuses
 Suivi de carrière des personnels contractuels
Adrien LEVRAT : 01.57.53.48.25

Politique immobilière

Gestion et suivi des sinistres
 Relations avec la DIE, correspondant OAD
 RT pour le suivi du parc
 Partenariat avec les bailleurs

Gaëlle CEVAER : 01.57.53.44.85

Balf : epa-masse-vie-locative@douane.finances.gouv.fr

Gestion locative

Pilotage du SI gestion locative
 Qualification des données locatives
 Facturation et opérations diverses

Estelle CHARDON : 01.57.53.40.62**Alexandre LE RAY** : 01.57.53.29.71**Pascale BRIZIO** : 01.57.53.29.67**Didier KRETZ** : 01 57 53 44 28

Balf : epa-masse-vie-locative@douane.finances.gouv.fr

AGENCE COMPTABLE EPA MASSE DES DOUANES

RAPPORT ANNUEL SOMMAIRE 2023

1- Évènements comptables en nombre (de pièces comptables)

	Flux RECETTES					Flux DÉPENSES			
	2021	2022	2023	Variation		2021	2022	2023	Variation
Titres de recettes	21.190	21.327	21.647	1,50 %	DP	7.053	8.865	6.758	-23,77 %
Autres	705	949	1933	103,69 %	Autres	690	769	1.007	30,95 %
Total	21.895	22.276	23.580	5,85 %	Total	7.743	9.634	7.765	-19,40 %

Total des pièces comptables traitées	2021	2022	2023	Variation
	29.638	31.910	31.345	-1,77 %

2- Évènements comptables en montants (encaissements et décaissements)

ENCAISSEMENTS				DÉCAISSEMENTS			
2021	2022	2023	Variation	2021	2022	2023	Variation
12.565 M€	13.153 M€	13.010 M€	-1,09 %	13.736 M€	14.050 M€	13.045 M€	-7,15 %

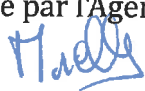
En quelques lignes de conclusions sur l'activité 2023.

La variation du volume d'activité de l'Agence comptable est le plus marqué en 2023 pour :

- le nombre de demandes de paiements comptabilisées, en nette baisse par rapport à 2022 (-23,77%). Cette évolution résulte principalement d'une diminution significative du nombre (environ 1100) des factures d'électricité émises par le fournisseur Total Energie (nouvelles modalités de facturation) ;
- le nombre total des pièces comptables « Autres » en progression de 103,69 % pour le flux recettes et de 30,95 % pour le flux dépenses. Ces variations sont inhérentes aux nouvelles modalités de traitement des opérations induites par le déploiement du module INFINOE dans l'application Y2 ;
- le montant des encaissements en légère baisse de 1,09 % par rapport à 2022, et ce notamment en raison du versement de la subvention du plan de résilience moins élevé en 2023 (51 300 € au lieu des 184 115 € versés en 2022).

Pour ce qui est des résultats obtenus par l'Agence comptable et de sa performance, il y a lieu de noter une atteinte intégrale des 6 objectifs (et 7 cibles de performances) assignés par la vice-présidente de l'établissement, en sa qualité d'évaluatrice de la TGD-AC, comme en atteste le tableau ci-après.

Validé par l'Agent comptable le 29 février 2024


Nadine MORELLE

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 – Poursuivre l'action de l'Agence en matière de fiabilisation des données et de sécurisation des processus comptables			
8-1. Maintenir le niveau de compétence des agents du PGCM 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 PGCM (3 séquences de FP organisées pour les nouveaux arrivants)	ATTEINT
8-2. Organiser la montée en compétences des acteurs déconcentrés de la chaîne Masse.		Poursuivre les actions de formation distancielle en promouvant une offre différenciée selon les besoins et spécificités des ordonnateurs (ST) .	ATTEINT
8-3. Parachever le dispositif 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.	ATTEINT
8-4. Mettre en œuvre les solutions d'ingénierie retenues		Phase de mise en œuvre avec accompagnement métier : moyens (tableau de suivi, répartition des rôles au SFACT Masse) pour parvenir à harmoniser le recouvrement (sur les locataires comme les fournisseurs)	ATTEINT
→ Objectif 9- Enregistrer en 2023 une 8ème année consécutive d'amélioration de la performance en matière d'impayés sur personnes physiques			
9-1. En matière de montant global des impayés sur personnes physiques (MGIPP).		(MGIPP 2023) < à la cible du (MGIPP 2022) soit < 75k€	ATTEINT
9-2. En matière de débiteurs (personnes physiques).		Maintenir un suivi des nouveaux débiteurs pour limiter leur nombre à 40 au 31 décembre 2023 Fixer la proportion de dossiers soldés 12 mois après signalement du comptable à l'ordonnateur à 30 %	ATTEINT ATTEINT

Le 29 février 2024

L'Agent comptable,



Nadine MORELLE

Annexe 3

CALENDRIER DES CTM	
ST	Date CTM
Bayonne	17/01/23
	16/06/23
	07/12/23
Corse	12/01/23
	12/09/23
	12/12/23
Dijon	08/06/23
	28/11/23
Guadeloupe	
Guyane	15/06/23
	15/10/23
	18/10/23
Île-de-France	27/06/23
	16/11/23
Lyon	08/02/23
	19/04/23
	06/07/23
	03/08/23
	26/09/23
Lille	20/01/23
	27/04/23
	20/06/23
	06/12/23
Martinique	09/02/23
	18/07/23
	11/12/23
Méditerranée	20/06/23
	05/12/23
Metz	13/06/23
	07/11/23
Montpellier	20/06/23
	12/12/23
	30/12/23
Nantes	15/05/23
	06/11/23
	15/12/23
Rouen	04/04/23
	10/05/23
	16/11/23

II.

Gestion locative 2023

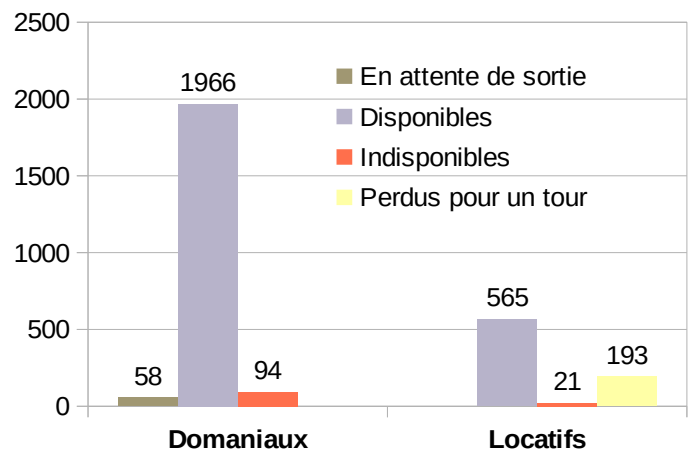
II. Des enjeux majeurs de la politique locative

1. État du parc de l'EPA au 31 décembre 2023 : principales données chiffrées

Au 31 décembre 2023, l'EPA Masse des douanes dispose d'un parc total de **2897 logements**, incluant le décompte des chambres meublées dont :

- **2118 logements** dans le parc domanial, dont **152 sont « indisponibles » ou « en attente de sortie »**,
- **779 logements** dans le parc locatif, dont **214 sont « indisponibles » ou « perdus pour un tour »**.

Répartition des logements par statut au 31/12/2023



Le nombre global de logements comptabilisés dans le parc de l'établissement au 31 décembre 2023 diminue légèrement par rapport au dénombrement de 2022 (2916 logements). Ceci s'explique par les flux entrants et sortants documentés ci-après.

Source ULIS au 31/12/2023

- ✕ Les Logements sont qualifiés de disponibles lorsqu'ils sont loués ou vacants.
- ✕ Les logements sont qualifiés d'indisponibles pour cause de travaux
- ✕ 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 Delle, Leymen et Saint-Avoid).

Les flux entrants et sortants des logements durant l'année 2023 :

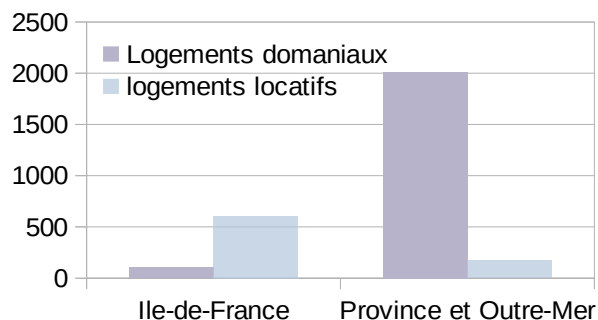
Flux entrants	Flux sortants
Transformation des chambres en appartement (ST05 Dijon – Cité 169 Les Rousses)	
+ 1 appartement	- 3 chambres
Remise définitive aux bailleurs : logements péréqués	
	- 4 appartements Bayonne – Aura – Nantes – Rouen
Remise aux Domaines en fin de gestion par l'établissement	
	- 9 appartements ST25 Nantes – Cité 173 Rochefort

Suite à la fiabilisation des données, 4 logements ULIS ont été retirés du dénombrement.

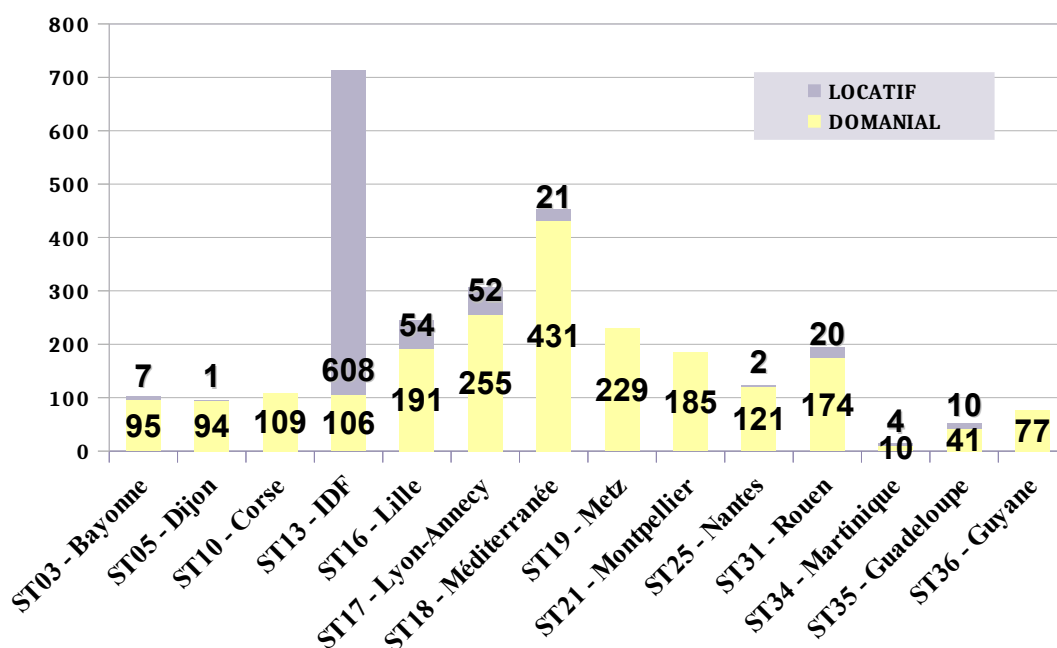
Comparatif du parc provincial et du parc francilien

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 région.

	Province	Ile-de-France	TOTAL
Logements domaniaux	2012	106	2118
Logements locatifs	171	608	779
TOTAL	2183	714	2897



Composition du parc immobilier par service territorial



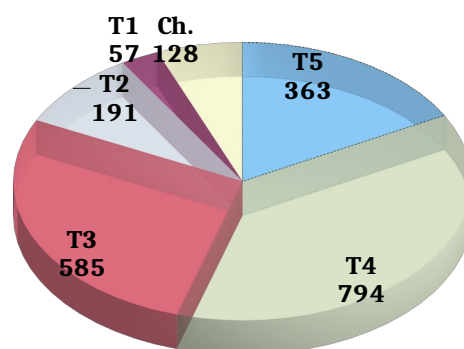
Typologie du parc

Typologie du parc domanial

Le nombre total de logements offerts dans le parc locatif s'établit au 31 décembre 2023 à 2118.

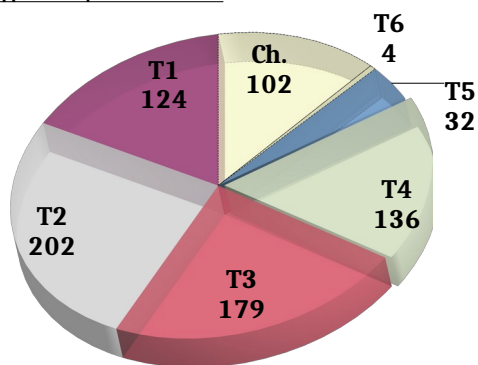
La dynamique de 2022 a été poursuivie par la transformation de 3 chambres en 1 appartement (ST05 – Dijon – Cité 169 Les Rousses).

La cité 173 de Rochefort du ST25 – Nantes a été remise aux Domaines en octobre 2022, pour une fin de gestion de la Masse en octobre 2023.



Soit un total de 2118 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 2023 à 779. 4 appartements ont été rendus définitivement aux bailleurs dans 4 services territoriaux : Bayonne, Nantes, AuRA et Rouen.

Soit un total de 779 logements y.c les chambres meublées

Focus sur les chambres meublées

Le parc de l'EPA Masse compte au **31 décembre 2023, 230 chambres meublées**.

L'EPA Masse gère aussi un nombre conséquent de chambres, pour maintenir son offre de logements aux agents en sortie d'école, en mutation ou toute autre situation personnelle ponctuelle.

	Parc domanial	Parc locatif	TOTAL
	Chambres meublées	Chambres meublées	
Province	119	6	125
Île-de-France	9	96	105
TOTAL	128	102	230

- **Dans le parc domanial**

Les logements aménagés en chambres meublées dans le parc domanial sont principalement situés en province.

- **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).

Le service central en collaboration avec le service territorial d'Île-de-France poursuit la nouvelle stratégie définie pour la rénovation des chambres meublées.

On observe une augmentation des taux d'occupation des chambres meublées pour l'année 2023 pour les résidences de Tremblay I et Tremblay II, de Limeil-Brévannes :

- 10 logements aménagés en **30 chambres meublées à Tremblay I** pour un taux d'occupation à 70,82 % (48,34 % en 2022).
- 20 logements aménagés en **60 chambres meublées à Tremblay II** pour un taux d'occupation à 73,93 % (46,16 % en 2022).

- 2 logements aménagés en **6 chambres meublées à Limeil-Brévannes** pour un taux d'occupation à **63,70%** en 2023 (**42,79 %** en 2022).

A titre d'information, les taux d'occupation ne tiennent pas compte des logements en cours de remise en état.

2. Parc locatif : Bilan 2023 - Conventions de réservations de logements

L'EPA a prospecté auprès des bailleurs sociaux pour développer son offre de logements du parc locatif au niveau national.

A- Bilan de la prospection de nouvelles réservations de logements

En 2023, l'EPA a engagé des négociations auprès des bailleurs sociaux afin de développer son offre de logements pour les agents en sortie d'école et les agents mutés dans les villes identifiées en « zones dites tendues ».

La réglementation de l'accès au logement social et les difficultés d'accès aux logements dans certaines localités ont amené à déterminer un profil de candidats pouvant bénéficier d'un logement du parc locatif social.

Tableau : Profils des agents prioritaires pour l'accès à un logement social définis par l'EPA

Public ciblé	Grades	Localisation	Typologie des logements recherchés	Financement	Type de conventionnements
Agents en sortie d'école	B,C	Île-de-France	T2/T3	PLUS/PLS	Droit de suite
Agents en sortie d'école, Agents résidents en Île-de-France	A,B,C	Île-de-France	T2/T3/T4	PLUS/PLS/LLI	Droit unique
Agents en sortie d'école	A,B,C	Métropole Lyonnaise	T2/T3	PLUS/PLS	Droit de suite
Agents en sortie d'école / Mutations	A,B,C	Pays de Gex	T2/T3	PLUS/PLS	Droit unique
Agents en sortie d'école / Mutations	B,C	Oise/ Métropole lilloise	T2/T3	PLUS/PLS	Droit unique
Agents en sortie d'école / Mutations	B,C	La Rochelle et son agglomération	T2/T3/T4	PLUS/PLS	Droit unique

a) Application de la gestion en flux par les organismes du logement social en 2024

- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) vise à simplifier la gestion des réservations de logements sociaux et ainsi de participer à la fluidité des attributions. Les réservations des différents contingents (État, Action logement, collectivités, etc.) font désormais l'objet de réservations sur un flux annuel sur le parc du bailleur et non plus sur des logements identifiés physiquement.

- Impacts pour l'EPA « La Masse des douanes » :

Depuis 2023, les organismes du logement social proposent majoritairement des projets de réservation de droit unique en gestion en flux.

Cette réservation en gestion en flux constitue schématiquement un « droit d'attribution » sur une volumétrie de logements non identifiés auprès du bailleur sur l'ensemble de son patrimoine locatif, selon des critères prédéfinis lors de la signature de la convention de réservation (financement, localisation, typologie, loyer et charges...).

- Modalités de gestion des logements proposés en gestion en flux

L'EPA Masse doit communiquer au bailleur, dans un délai d'un mois après la réception de l'offre de logement, trois candidatures pour une présentation des dossiers en CALEOL.

- Avantages de la gestion en flux – droit unique

L'intérêt de ce nouveau modèle de réservation est de proposer aux agents douaniers une offre de logements pérenne, avec des typologies variées et répartie sur un territoire élargi.

Il est à noter que L'EPA Masse ne verse aucune subvention au bailleur lors de la signature de la convention, le paiement du droit d'attribution interviendra à la suite de l'emménagement de l'agent dans le logement attribué par le bailleur. Ce mode de fonctionnement a aussi l'avantage d'éviter la perte du logement pour un tour pendant une longue période (10 ans en moyenne en Île-de-France).

b) Prix moyen pratiqué en 2023 pour la réservation de logements en droit unique et en droit de suite

Coût de réservation – Année 2023			
Financement	Localisation	Montants de la réservation p/ logement (€)	Observations
Droit de suite	Paris	98383	sur une période de 10 ans
Droit de suite	Métropole Lyonnaise	45000	sur une période de 15 ans
Droit unique	Île-de-France	Entre 18 000 et 22 000	selon la typologie et la localisation du logement
Droit unique	Métropole Lyonnaise Pays de Gex	Entre 15 000 et 18 000	selon la localisation du logement
Droit unique	Département de l'Oise et Région Lilloise	9000	par logement

B- Avancées de l'année 2023

- Les choix faits en Île-de-France

Le Conseil d'Administration du 14 novembre 2023 a donné un avis favorable pour la signature de quatre projets de réservations de logements :

Tableau : Synthèse des projets de réservations présentés en CA du 14 novembre 2023

Organismes logement social	Programmes	Commercialisation	Type de conventionnement	Durée convention	Nombre de logements à réserver	Typologie Logements	Financement	Coût de réservation par logement (€)
CDC Habitat	11 rue Jules Ferry Paris 11	Logements loués	Droit unique	A définir	5	T2	PLI	25000
RLF	Saint-Maur-des-Fossés	Disponibles	Droit de suite	25 ans	2	T2 /T3	PLUS	60000
VILOGIA	Saint-Maur-des-Fossés	01/05/2024	Droit de suite	20 ans	1	T2	PLUS	50000
GROUPE VALOPHIS	Ivry-sur-Seine	01/10/2023	Droit de suite	A définir	1	T8 Duplex	/	A définir

- CDC Habitat-Paris : la convention de réservation de logements en droit unique a été signée pour une durée de 3 ans. Dans l'éventualité où les 5 logements n'auraient pas été attribués dans ce délai, CDC Habitat et l'EPA Masse signeront un avenant pour prolonger la durée de la réservation.

- RLF : le bailleur a informé l'EPA, fin décembre 2023, que le projet de construction était suspendu en raison d'une incertitude quant à la continuité du projet de commercialisation du programme situé au 141-143 boulevard de Créteil à Saint-Maur-des-Fossés.
- Vilogia : une visite du logement témoin a été réalisée en novembre 2023 en présence de la directrice de l'EPA Masse. Le logement proposé à la réservation est situé dans une rue calme, tout en étant à moins de 10 minutes à pied des transports en communs (RER).
- Groupe Valophis : suite à la visite du logement T8 Duplex en octobre 2023, à la demande de l'EPA, le bailleur va proposer un aménagement du T8 duplex et du local annexe situé au même étage que le T8 afin de « privatiser » cet étage pour les agents douaniers.

• Les choix faits en Région

La direction de l'établissement, en concertation avec les services territoriaux concernés (Nantes, AuRA, Lille) a fait le choix, de privilégier si possible la prospection sur des programmes neufs dans ces régions.

En 2023, l'EPA a engagé des négociations avec les organismes du logement social implantés dans ces régions (Cf. : CA EPA La Masse des douanes – 14 novembre 2023 – délibération n° 9).

Tableau : Projets présentés au CA du 14 novembre 2023

Résidence	Bailleur	Localisation des projets de réservation	Nombre de logements proposés à la réservation	Typologie logements	Financement	Conventionnement	Coût/logement en droit unique (€)
HAUTS-DE-FRANCE	CLESENCE	SENLIS Eco quartier de la Gare	5	T2/T3	PLUS/PLS/ PLI	Droit unique	9000
		Parc immobilier locatif existant	5	T2/T3/T4	PLUS/PLS/ PLI	Droit unique	9000
NANTES	ATLANTIC AMÉNAGEMENT	Parc immobilier locatif existant	/	T2/T3/T4	PLUS/PLS/ PLI	Droit unique	/
AuRA	CDC-HABITAT LYON	Les Massues Lyon 5	2	A définir	PLUS/PLS	Droit de suite	45000

ST de Lille (Hauts-de-France) : le 5 décembre 2023, la Commission Territoriale de Lille a validé le projet de réservation de 10 logements en droit unique. Ce projet sera présenté au prochain CA du 12 mars 2024.

ST de Nantes : le bailleur a proposé de présenter les candidats agents douaniers sur le contingent préfecture / fonctionnaires sans contrepartie financière pour l'EPA.

Le 15 décembre 2023, la Commission Territoriale de la Masse de Nantes a validé quatre dossiers de candidatures. Le ST va transmettre les dossiers au bailleur qui transmettra directement les propositions de logements aux agents selon leur demande de logement. Les dossiers de candidatures seront ensuite présentés en CALEOL.

ST AuRA : ces projets de réservation sont en cours d'études et seront présentés à la prochaine CTM du ST d'Aura en début d'année 2024.

- **La prospection en Outre-mer**

Les services territoriaux d'Outre-Mer ont fait part d'une expression de besoins en logements notamment pour la Guyane, la Martinique et la Guadeloupe.

Le service central a engagé des discussions avec les responsables de la filiale de CDC-Habitat en charge du réseau d'Outre-mer et des projets d'organisation et de gestion des huit Sociétés Immobilières d'Outre-Mer (SIDOM) :

- ◆ pour la Guyane : deux organismes du logement social SIGUY et SIMKO sont gérés par la filiale de CDC-Habitat, le parc immobilier étant composé de 18 017 logements.
- ◆ pour la Guadeloupe : la SIG gère patrimoine composé de 19 248 logements.
- ◆ pour la Martinique : la SIMAR gère un patrimoine composé de 12 070 logements.

L'EPA Masse a formulé les critères de recherche de logements T2 et T3 sur ces territoires dans l'éventualité de signer une convention de réservation en droit unique.

Au 1^{er} semestre 2024, il a été convenu de programmer une visioconférence en présence des services territoriaux, des représentants des SIDOM et le service central.

Focus : Bilan d'étape des nouvelles expérimentations mises en place depuis 2021

Au regard des expérimentations conduites par le service central depuis 24 mois, un bilan d'étape peut être présenté :

- **Bordeaux : les conventions patrimoine en Droit Unique**

Bilan 2023 :

Bailleurs	Nombre total de logements réservés	Nombre de Logements loués		Typologie des logements loués			
		en 2022	en 2023	T1	T2	T3	T5
Aquitanis	5	4	0	1	1	2	/
Mésolia	5	0	1	/	/	/	1
TOTAL	10	4	1	1	1	2	1

Entre 2022 et 2023, les propositions de logements adressées par Aquitanis ont permis la signature de 4 contrats de location, un seul logement a été attribué par Mésolia. En 2023, les réservations en droit unique ont permis à un agent d'accéder à un logement T5 dans la région bordelaise.

A noter que la convention en droit unique permet de répondre occasionnellement à des demandes de logements plus atypiques (T4/T5).

Les conventions de réservations arrivant à échéance en juin 2024, une rencontre avec ces deux bailleurs va être organisée au 1^{er} semestre 2024.

Modalités d'application des attributions en gestion en flux :

Le délai de 12 jours correspondant à la réception de l'offre de logement, la diffusion de l'offre aux agents et le traitement des dossiers par le service territorial et la présentation des dossiers en CTM étant trop restreint, le service territorial de Bayonne a apporté des modifications au process de transmission des candidatures auprès des deux bailleurs.

Depuis 2023, à la réception des dossiers de candidatures des agents, le service territorial les adresse au fil de l'eau aux bailleurs. Ceux-ci prennent contact directement avec les candidats douaniers pour leur proposer un logement de leur parc immobilier disponible à la relocation.

La commission territoriale de la Masse (CTM) est informée à posteriori des attributions réalisées pour ce partenariat : à chaque attribution, les dossiers candidats sont présentés à la CTM pour information.

Le principe d'égalité dans le traitement des dossiers des agents est respecté en raison de la diversité des profils des demandeurs, le type de logement demandé et la localisation recherchée.

- **Bilan 2023 : Les conventions partenariales LLI sur la région PACA et AuRA**

En 2023, les services territoriaux PACA et AuRA ont fait part au service central des difficultés rencontrées depuis la mise en place de ce partenariat, notamment sur les délais de vacance des logements et le montant des loyers proposés :

- les délais de vacance des logements :

CDC Habitat ayant signé des partenariats avec plusieurs administrations et/ou services publics, les logements proposés à la location trouvent preneurs dans des délais extrêmement courts. La conséquence directe est la non disponibilité des logements lorsque le candidat douanier se positionne sur le logement.

- montant des loyers élevés :

S'agissant de logements financés en LLI, les loyers pratiqués peuvent être assez élevés malgré un prix inférieur à moins 10 -15 % du marché immobilier privé.

C- Les choix stratégiques prévisionnels pour l'année 2024

- **Le projet de réservation d'un logement T8 Duplex à Ivry-sur-Seine – Groupe Valophis**

Le Groupe Valophis a réceptionné en octobre 2023 sur le secteur d'Ivry Confluences un immeuble au sein duquel un logement duplex T8 réservable en intermédiation : ce projet est très intéressant de part sa conception originale et innovante, à savoir : une 1ère chambre avec une salle d'eau et WC intégrés, 4 chambres avec une salle d'eau intégrée, une 6^e chambre avec balcon, l'accès à la salle d'eau étant situé en face de la chambre. Deux WC sont accessibles aux 5 chambres : le 1^{er} situé au RDC, le 2^e à l'étage.

Valophis Habitat, OPH du département du Val-de-Marne, prendra le relais de la gestion de cet ensemble immobilier, une fois celui-ci commercialisé. L'ameublement de l'appartement peut être réalisé par un prestataire du Groupe Valophis. Des négociations sont en cours avec le Groupe Valophis pour la prise en charge des états des lieux entrants et sortants des agents douaniers par son agence de proximité située à Vitry-sur-Seine.

Le 5 octobre 2023, une visite du site a été réalisée avec les représentants de ce programme en présence de la direction du service central, de la DNRED, de la SEJF et du service territorial d'Île-de-France. La directrice de l'EPA a demandé au Groupe Valophis de proposer des aménagements du Duplex T8. Ces projets d'aménagements ont été présentés à la direction de l'EPA en janvier 2024, le Groupe Valophis doit communiquer prochainement les nouveaux plans du duplex.

Les discussions au sujet du coût de cette opération sont en cours de négociation.

- **Les projets de conventions de réservation patrimoine en droit unique en cours de finalisation**

a) Projet de réservation en DU en Île-de-France :

Le service central a engagé des négociations avec le bailleur Valophis Habitat pour la réservation de 10 logements en droit unique sur son patrimoine immobilier locatif. La date limite de mise à disposition des logements devra intervenir dans un délai de 3 ans à partir de la date de signature de la présente convention. Elle sera renouvelable par tacite reconduction et pourra être dénoncée à l'initiative de l'une ou l'autre partie par simple courrier.

Les localités ciblées par l'EPA sont les suivantes :

- Département de Seine-Saint-Denis (Le Raincy, Neuilly sur Marne, Neuilly Plaisance, Rosny-sous-Bois, Noisy Le Grand, Montreuil, ...),
- Département du Val-de-Marne (en priorisant les villes de Saint-Maur-des-Fossés, Ivry-sur-Seine, Fontenay-sous-Bois, Nogent-sur-Marne, Rungis, Maisons-Alfort, Alfortville, Saint-Mandé, ...),
- Département de Seine et Marne (en priorisant les villes de Torcy, Marne la Vallée, Othis, Moussy Le vieux, Longperrier, Saint-Mard, Le Mesnil-Amelot, ...),
- Département des Hauts-de-Seine (Courbevoie, Saint-Germain-en Laye, ...),
- Département de l'Essonne (Villebon-sur-Yvette, Limours, Briis sous Forges, Forges les bains, Marcoussis, Nozay, La Ville du Bois, Gometz sur Yvette, Gif sur Yvette, Bures sur Yvette, Champlan, Palaiseau, Orsay, Saclay, Igny, ...),
- Département du Val d'Oise (Marly-la-Ville, Villeron, Goussainville, Louvres, Le Plessis, Survilliers, Luzarches, Claye-Souillis, St Witz, Marly la Ville, ...).

Les logements proposés seront financés en PLUS/PLS/LLI sur les typologies suivantes : T2/T3/T4. La négociation avec Valophis Habitat est toujours en cours pour une modulation du coût de la réservation du logement selon sa localisation (1ère ou 2ème couronne). Le projet de réservation sera présenté à la CTM d'Île-de-France du 16 février 2024.

b) Les projets de réservation en DU en région :

- Service territorial de LILLE :

Le service central a engagé des négociations avec le bailleur CLESENCE, acteur immobilier dans la ville de SENLIS, notamment avec la construction de l'écoquartier de la Gare. Ce quartier est en plein développement urbain depuis 2013. Des nouveaux projets de construction dans l'écoquartier sont en cours de réalisation.

- Présentation du programme immobilier SENLIS - Écoquartier de la gare en cours de construction - 2021-2025 :

En 2025, CLESENCE commercialisera un ensemble immobilier de 169 logements répartis de la manière suivante : 31 logements PLAI, 51 logements PLUS, 20 logements PLS et 67 logements PLI.

Ce projet de convention de réservation est envisagé en droit unique (DU) avec une réservation de 5 logements de typologie T2/T3 en PLUS, PLS, PLI pour une période de 3 ans (après un bilan à la fin de cette période, cette convention pourra éventuellement être renouvelée si la convention s'avère fructueuse).

En décembre 2023, CLESENCE a proposé la signature d'une convention patrimoine sur son parc immobilier locatif. Ce projet serait constitué d'un accord cadre pour une période de 3 ans formalisant les obligations de part et d'autre tout en définissant un droit d'attribution triennal de 5 logements sur son patrimoine et 5 logements pour l'ensemble immobilier en cours de construction à Senlis.

Résidence	Bailleur	Localisation des projets de réservation	Commercialisation	Nombre de logements proposés à la réservation	Typologie logements	Financement	Conventionnement	Coût/logement en droit unique (€)
HAUTS-DE-FRANCE	CLESENCE	SENLIS Eco quartier de la Gare	06/2025	5	T2/T3	PLUS/PLS/ PLI	Droit unique	9000
		Parc immobilier locatif existant	/	5	T2/T3/T4	PLUS/PLS/ PLI	Droit unique	9000

La Commission Territoriale de la Masse de Lille du 5 décembre 2023 a validé le projet de réservation avec le bailleur CLESENCE.

Ce projet sera présenté au prochain conseil d'administration en date du 12 mars 2024.

- Service territorial Aura :

—Pays de Gex :

Pour le Pays de Gex et le Nord Isère, le service central s'orienterait vers une réservation de logements en droit unique. Il est possible de définir avec le bailleur CDC Habitat une périodicité des offres de logements s'alignant sur les temps de mutation et/ou de sortie d'école des agents. Le but recherché est d'éviter de flécher les logements dès la signature de la convention pour éviter de perdre de logements pour un tour. Le montant des droits de réservation en désignation unique s'élèverait entre 15 000 € et 18 000 € selon la localisation.

c) Les projets de réservation en droit de suite en région :

- Service territorial Aura :

—Métropole Lyonnaise :

Les négociations sont en cours avec le bailleur CDC Habitat – Région Auvergne – Rhône-Alpes afin de proposer le projet de réservation à la prochaine CTM du ST d'Aura.

Une convention de réservation en droit de suite est privilégiée pour développer l'offre de logements sur la métropole lyonnaise dans les prochaines années.

Tableau : Synthèse des projets de réservation à Lyon

Organisme logement social	Programmes	Commercialisation	Type de conventionnement	Durée convention	Nombre de logements à réserver	Typologie Logements	Financement
CDC HABITAT LYON	Les Massues Lyon 5	30/06/2023	Droit de suite	A définir	2	T2	PLUS/PLS
	Lyon 8	01/12/2006	Droit de suite	A définir	2	T2 /T3	PLUS/PLS
	Kara Lyon 3	01/07/2025	A définir	A définir	1	T2 /T3	PLUS/ PLS

Les négociations avec CDC Habitat sont toujours en cours. Le projet de réservation sera présenté au CA du 12 mars 2024.

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

a) Suivi des cessions dans le parc domanial

- **Suivi des Remises au Domaine des cités intervenues entre 2021-2022**

En octobre 2023, la cité de Rochefort a été remise définitivement au Domaine.

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

Le produit de cession d'un montant de 435 000 € est actuellement affecté au CAS « gestion du patrimoine immobilier de l'Etat » avant son transfert au budget de l'EPA.

- **Suivi de la cession de Bantzenheim**

En mars 2023, la cité de **Bantzenheim** a été vendue pour la somme de 397 000 €.

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 instauré 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. Leur renouvellement s'effectue en collaboration avec les services départementaux des Finances Publiques, service du Domaine.

Douze CDU ont été renouvelées en province en 2023 :

Services Territoriaux	Immeuble	Durée de la convention	Date de prise d'effet du renouvellement de la convention
ST 17 AuRA	Ferney-Voltaire	9 ans	1 ^{er} janvier 2023**
ST 17 AuRA	Gex	9 ans	1 ^{er} janvier 2023
ST 19 Metz	Chalampé	9 ans	1 ^{er} janvier 2023**
ST 19 Metz	Châlons-en-Champagne	9 ans	1 ^{er} janvier 2023
ST 19 Metz	Haguenthal	9 ans	1 ^{er} janvier 2023**
ST 19 Metz	Saint-Louis-Ancienne	9 ans	1 ^{er} janvier 2023**
ST 19 Metz	Saint-Louis CILOF	9 ans	1 ^{er} janvier 2023**
ST 19 Metz	Pavillon ISL	9 ans	1 ^{er} janvier 2023**
ST 21 Montpellier	Adge	9 ans	1 ^{er} janvier 2024**
ST 21 Montpellier	La Grande Motte	9 ans	1 ^{er} janvier 2024**
ST 21 Montpellier	Montpellier	9 ans	1 ^{er} janvier 2023
ST 31* ROUEN	Le Havre	9 ans	1 ^{er} janvier 2023

* Conventions en attente de retour des Domaines

** Effet rétroactif

4. Une gestion concertée du parc

a) Les principales statistiques de gestion de l'année 2023

Calcul taux d'occupation réel =

= nombre de contrats / nombre de logements offerts à la location loués ou vacants, à une date donnée.

Calcul taux d'occupation moyen =

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

État d'occupation du parc

Au 31 décembre 2023, 2531 logements sont offerts à la location (tous les logements vacants ou loués à date) et **2114 locataires sont présents dans les lieux.**

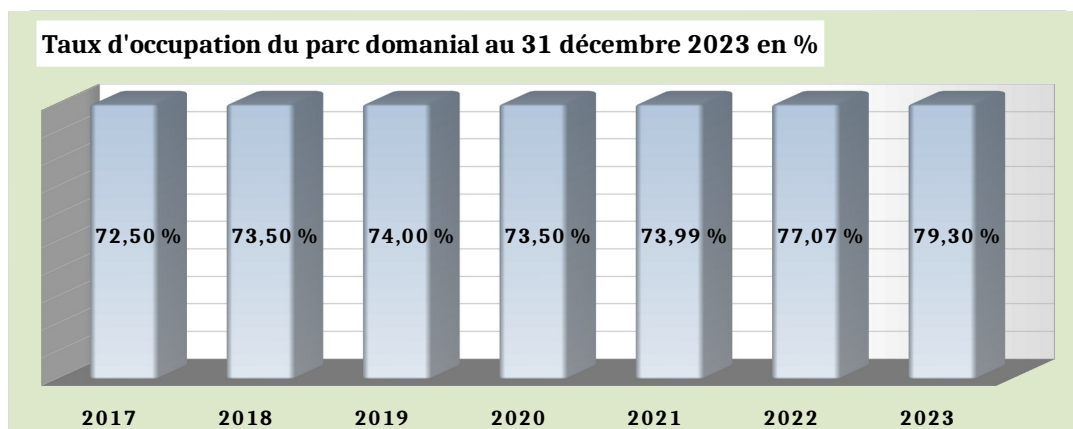
Au 31 décembre 2023, **le taux d'occupation réel s'élève ainsi à 81,65 %**, en hausse par rapport à l'exercice précédent (79,47 %), pour un taux d'occupation moyen de 81,32 %.

État d'occupation du parc domanial

Au 31 décembre 2023 :

Au 31 décembre 2023, sur 1966 logements domaniaux dédiés à la location, 1605 sont occupés, 94 logements étant par ailleurs indisponibles à la location et 58 en attente de la fin de gestion réelle réglementaire de la remise au Domaine, soit **un taux d'occupation réel de 79,30 %**, pour un taux d'occupation moyen de 78,68 %.

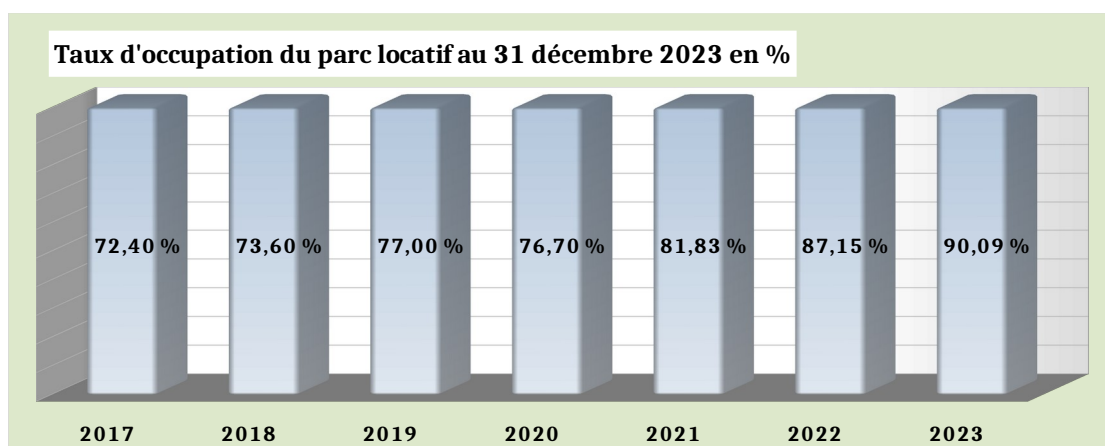
Ce taux est en hausse par rapport à l'exercice précédent (77,07 %).



État d'occupation du parc locatif

Au 31 décembre 2023 :

Au 31 décembre 2023, sur 565 logements dédiés à la location, 509 sont occupés, 193 logements sont perdus pour un tour, 56 logements sont vacants (dont 24 chambres meublées vacantes pour le ST Île-de-France) et 21 chambres meublées sont indisponibles, soit un taux d'occupation réel de 90,09 %, pour un taux d'occupation moyen de 90,75 %.
Ce taux est en hausse par rapport à l'exercice précédent (87,15 %).



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

• Parc total au 31 décembre 2023

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 %
2023	2114	1645	77,81 %	469	22,19 %

* au regard du nombre total d'occupants

Au 31 décembre 2023, les **2 114 locataires** se répartissent entre :

- ✓ **1645** agents des douanes en activité, soit **77,81 %**
- ✓ **217** agents des douanes retraités, soit **10,26 %**
- ✓ **252** « tiers » (occupants autres que des agents des douanes), soit **11,92 %**

La fiabilisation des données réalisée durant l'année, a permis de mettre à jour les profils de nos locataires. Ceci explique l'augmentation des locataires « Agent douanier retraité », n'ayant pas réactualisé leur profil depuis leur entrée en tant que « Agent des douanes ».

➤ 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 %
2023	510	468	91,76 %	42	8,24 %

➤ 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 %
2023	1604	1177	73,38 %	427	26,62 %

Occupants « tiers » autres qu'agent des douanes en activité en 2023

Cette population se concentre essentiellement dans le parc domanial (427 locataires), puisque le RAOL réserve l'entrée du parc locatif aux agents actifs de la douane.

	Retraités des douanes	Agents des MEFR	Autres fonctionnaires	Conjoints survivants et ex-conjoints d'agents des douanes	Enfants de douanier	Autres*	Total
Nombre Domanial	187	75	35	27	58	45	427
Nombre Locatif	30		1	1		10	42
Nombre total	217	75	36	28	58	55	469
% du total des tiers	46,27 %	15,99 %	7,68 %	5,97%	12,37 %	11,73 %	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 2023 (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%
2023	2650	2098	79,17 %	552	20,8%

* au regard du nombre total d'occupants

Au cours de l'année 2023, **2 650 locataires ont bénéficié d'un logement offert par l'EPA Masse, dans le parc domanial ou réservé par l'établissement auprès d'un bailleur :**

- **2 098** étaient des **agents des douanes** en activité, soit **79,17 %**,
- **552** étaient des « **tiers** » (occupants autres que des agents des douanes en activité), soit **20,83 %**.

Examen détaillé des vacances en 2023

Au 31 décembre 2023, parmi les 2646 logements offerts à la location, **532 étaient vacants ou indisponibles, dont 314 sont restés totalement inoccupés sur l'année 2023.**

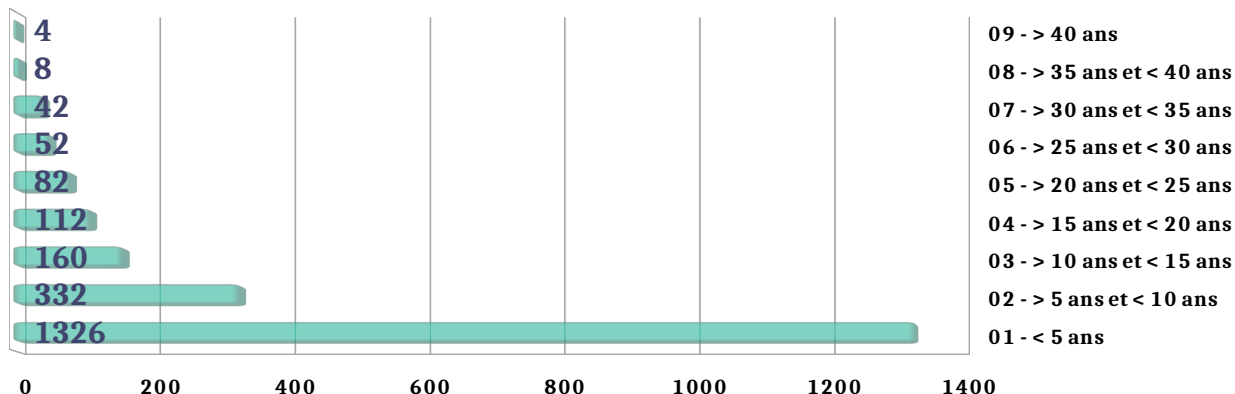
Projection de la durée des vacances au 31 décembre 2023	2020		2021		2022		2023	
	Nb	% du parc total	Nb	% du parc total	Nb	% du parc total	Nb	% du parc total
Vacance pendant plus d'un an	550	18,0%	408	16,3%	343	11,8%	314	10,8%
<i>Dans le domanial</i>	442	15,0%	359	11,97 %	298	10,22 %	282	9,73 %
<i>Dans le locatif</i>	108	3,7%	49	1,6%	45	1,5%	32	1,1%
Perdus pour un tour	193	6,0%	217	7,2%	184	6,3%	193	6,66 %
En attente de sortie					66	2,3%	58	2,0%
TOTAL	743	25,2%	625	20,8%	625	20,8%	565	19,5%

Nb : Parc total 2897 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 31/12/2023



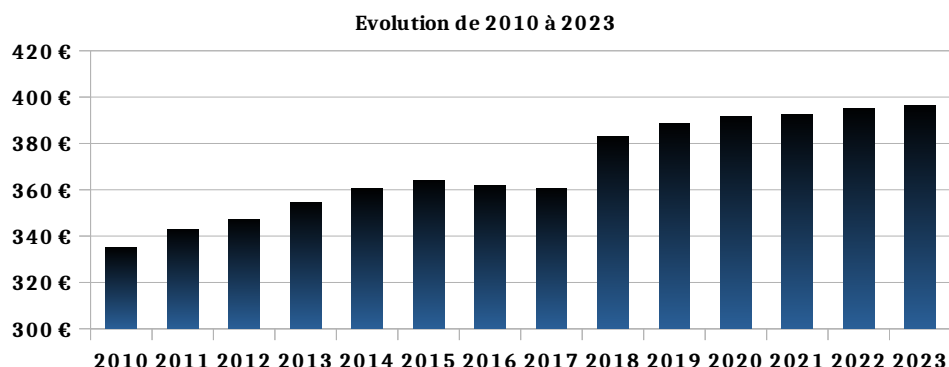
Statu quo concernant les relevés de cette année 2023, par rapport à ceux de l'année précédente :

- Plus de 62 % 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,
- Moins de 9 % 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, donc à un moment charnière de leur carrière. La Masse des douanes se positionne a comme un vecteur d'accompagnement des mobilités des agents.

b) Une évolution linéaire des loyers en 2023

Évolution du loyer facturable dans le domanial



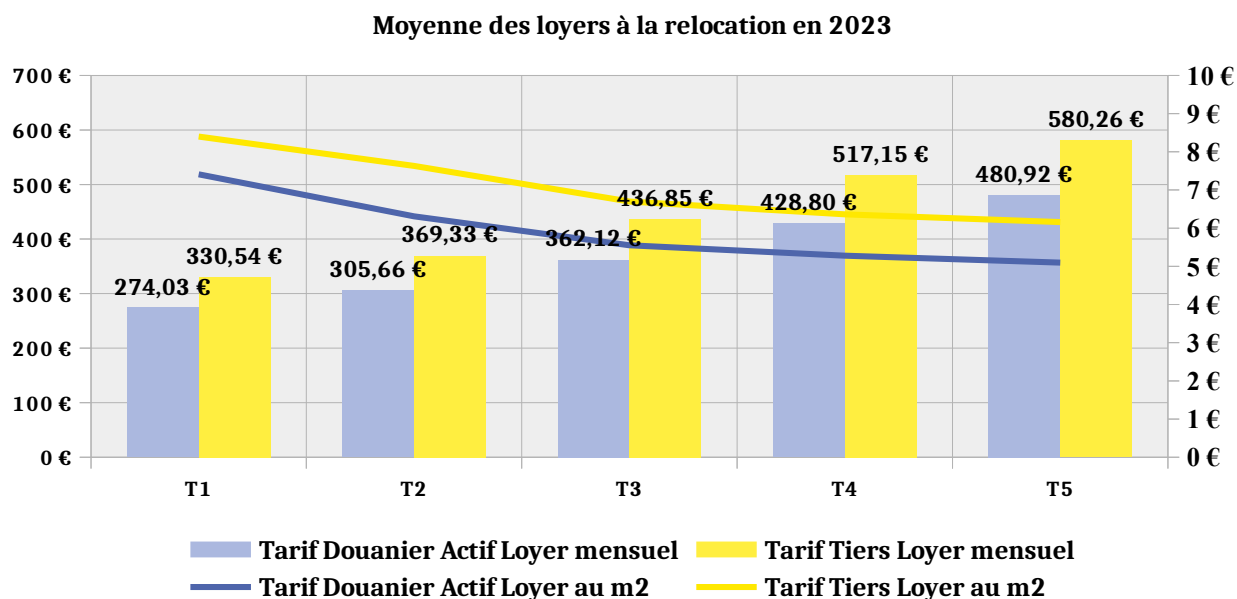
Point méthodologique :

Le loyer moyen (**domanial**) est calculé à partir d'ULIS (tarif de décembre 2022). Il correspond à la moyenne des loyers facturés. En décembre 2023, le loyer moyen facturé est de 397€.

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

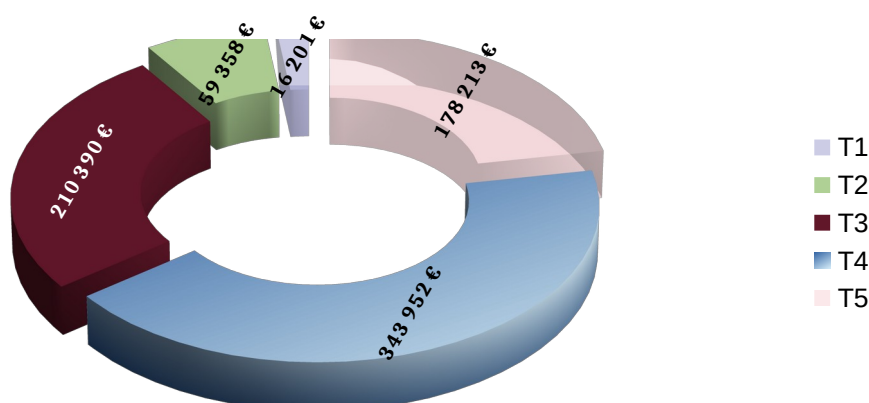
Loyer moyen à la relocation (ou facturable) par type de logement dans le domanial

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 2024



Avec un **taux d'occupation de 100 %**, le montant global des **recettes mensuelles potentielles** liées à la perception des loyers en 2024 représenterait près de 808 000 € par mois.

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.

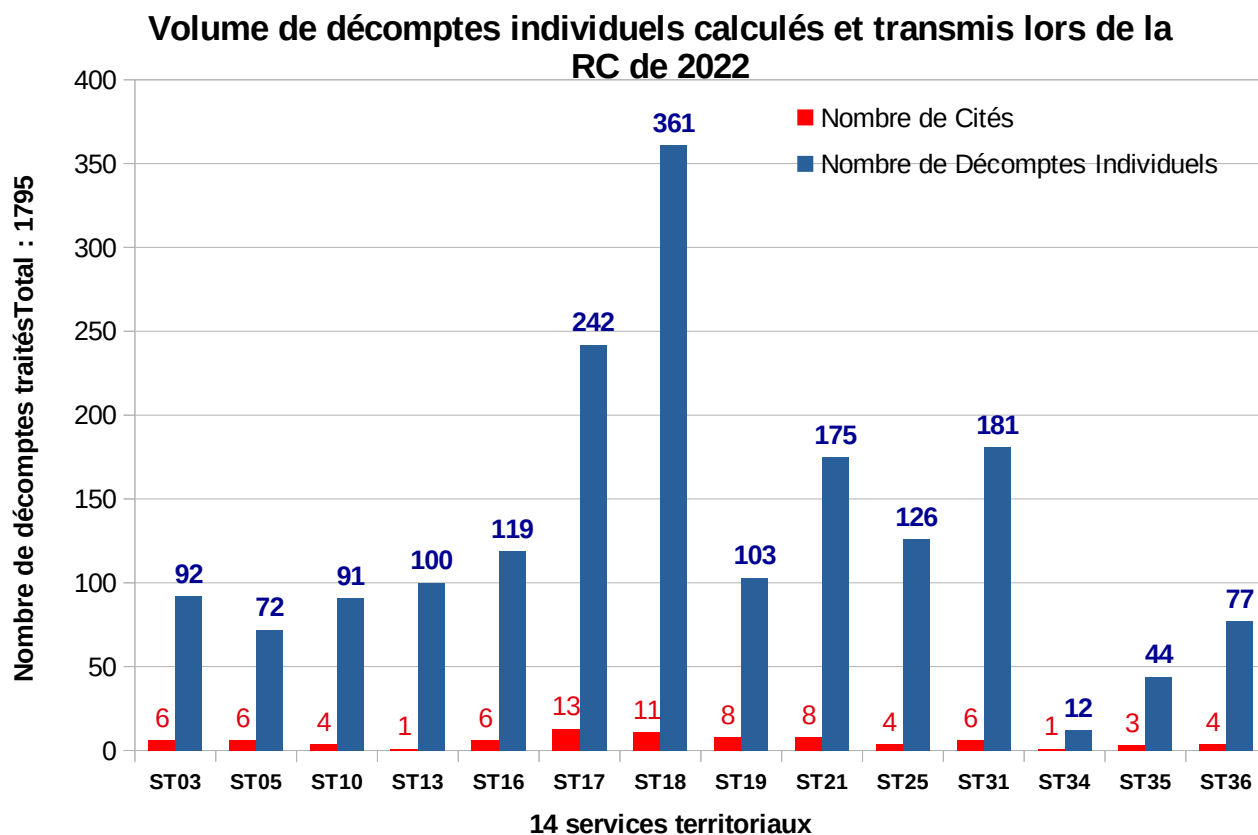
Afin d'être en mesure de transmettre début décembre 2023 les décomptes de régularisation des charges locatives concernant l'année 2022, le service central a envoyé la note n°23000125 de lancement de la campagne le 9 mars 2023, en y positionnant le calendrier des actions à réaliser.

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

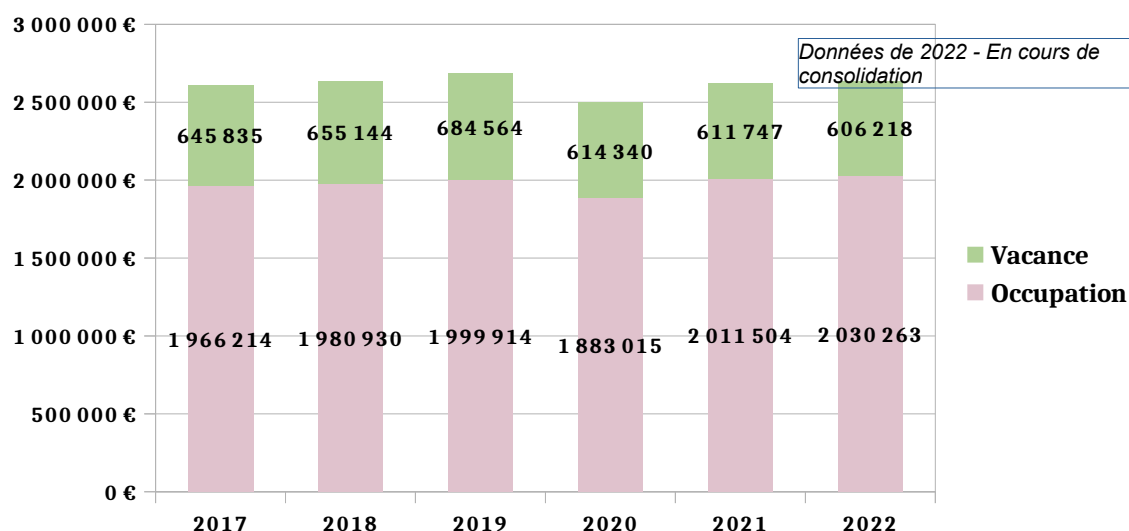
- 2 juin 2023 - Communication des périodes de chauffe ;
- 9 juin 2023 - Fin de l'intégration des compteurs ;
- 8 septembre 2023 - Fin de l'intégration factures dans le logiciel Ulis ;
- À partir décembre 2023 - Envoi des décomptes individuels aux locataires du parc domanial ;
- Mars 2024 - Émission des avis de charges à payer ou des avis de remboursement.

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

La majorité des décomptes individuels ont été transmis aux locataires entre le 1^{er} décembre 2023 et le 31 janvier 2024.



Évolution des charges sur les logements occupés et vacants



Pour information :

En 2022, 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) Bilan de la fin du dispositif de la récupération sur travaux

Pour rappel, le conseil d'administration du 17 novembre 2022 a validé la régularisation de la situation des locataires concernés par la sortie progressive du dispositif actuel de récupération sur travaux.

La fin de ce dispositif de récupération sur travaux a eu pour conséquence une évolution presque nulle du loyer moyen entre 2022 et 2023.

d) Suivi de l'harmonisation des loyers de certaines chambres meublées

L'Epa Masse constate une évolution positive des taux d'occupation pour 6 cités (Bastia, L'Haÿ-les-Roses, Rosendael, Montmélian, Woippy et Ouistreham).

Pour les cités de Calais, Calvi et de Honfleur, il est constaté une baisse des demandes, malgré l'attractivité du loyer.

Tableau bilan 2023 réalisé pour le suivi des taux d'occupation de ces chambres meublées

Service territorial Cité	Nombre de chambres par cité	Loyer Chambre Au 1 ^{er} janvier 2022 Dans ULIS Pas de différence entre chambre T3, T4 ou T5	Loyer Chambre Au 1 ^{er} janvier 2023 Dans ULIS Pas de différence entre chambre T3, T4 ou T5	Loyer Chambre Au 1 ^{er} janvier 2024 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 %	Sur l'année 2023 : Ligne 1 : Taux d'occupation en % Ligne 2 : Turn over en %
ST10 - Corse 160 - BASTIA	2	246,62 €	215,00 €	219,30 €	5,07 % 50 %	0 % 0 %	51,37 % 125 %
ST10 - Corse 161 - CALVI	3	211,46 €	170,00 €	173,40 €	12,79 % 66,67 %	47,21 % 66,67 %	5,66 % 33,33 %
ST13 - IdF 186 - HAY LES ROSES	9	413,17 €	300,00 €	310,50 €	41,74 % 55,56 %	37,05 % 88,89 %	60,61 % 105,56 %
ST16 - Lille 030 - ROSENDAEL	5	280,99 €	250,00 €	258,75 €	19,89 % 20 %	55,84 % 30 %	59,95 % 50 %
ST16 - Lille 031 - CALAIS	15	270,51 €	220,00 €	227,70 €	54,52 % 66,67 %	58,67 % 93,33 %	40,48 % 56,67 %
ST17 - Lyon 039 - MONTMELIAN	3	277,15 €	215,00 €	222,53 €	2,83 % 16,67 %	15,16 % 33,33 %	66,12 % 166,67 %
ST19 - Metz 071 - WOIPPY	4	305,22 €	200,00 €	207,00 €	56,64 % 75 %	63,70 % 62,50 %	68,42 % 112,5 %
ST31 - Rouen 102 - HONFLEUR	2	324,75 €	260,00 €	269,10 €	0 % 0 %	29,32 % 50 %	0 % 0 %
ST31 - Rouen 103 - OUISTREHAM	6	230,34 €	210,00 €	217,35 €	25,25 % 58,33 %	63,78 % 75,00 %	82,3 % 83,33 %

5. La structuration des enjeux informatiques

Infrastructure physique

L'année 2023 a été marquée par l'acquisition de serveurs financée par le bureau SI2, dans l'optique de la réduction de l'obsolescence des infrastructures informatiques douanières.

La migration des applications du système d'information de la Masse des douanes (ULIS, Y2, SIREPA et IMMONET) aura lieu au premier trimestre 2024. La sécurisation de l'infrastructure physique informatique de l'EPA Masse des Douanes sera ainsi fortement renforcée.

Infrastructure logicielle

L'année 2023 a également été axée sur la sécurisation de l'infrastructure logicielle existante par la mise en place de Windows 2022 et ORACLE 19 pour nos applicatifs ULIS / SIREPA et IMMONET.

En 2024, la migration des nouveaux serveurs s'accompagnera de la modernisation de l'infrastructure logicielle Y2 avec la mise à niveau sur des versions récentes du système d'exploitation UNIX et de la base de données (ORACLE 19). La maintenance des serveurs sera ainsi optimisée.

Passé ces derniers travaux, l'ensemble des applications sera parfaitement à jour sur un socle performant.

Sécurité des données

La sécurisation du système d'information passe aussi par un travail conjoint avec le RSSI de la douane. De nouvelles procédures se mettent en place pour sécuriser la conservation des données et les modalités d'échanges. Ce travail a amené l'EPA notamment à anonymiser les environnements hors production.

Projet GMBI (Gérer mes biens immobiliers)

Afin de répondre aux attentes de la DGFIP en matière de fiscalité immobilière, la Masse des douanes a dû se mettre en capacité de déclarer les occupants de ses logements.

Dans un premier temps, une phase d'échanges entre la DGFIP et la Masse a consisté à consolider la connaissance du parc immobilier détenu.

Dans un second temps, il a fallu rechercher la complétude des données dans Ulis par les services territoriaux dans l'optique du recoupement des informations entre la DGFIP et la Masse.

En parallèle, l'informaticien de la Masse a développé un programme informatique capable de générer des fichiers au format attendu. Pour autant, l'intégration des données n'a pu être conduite dans sa totalité du fait de la fermeture anticipée du portail DGFIP.

Suite à un retour d'expériences conduit par la DGFIP, des dysfonctionnements ont été décrits par l'ensemble des bailleurs sociaux comme le manque d'exactitude du cahier des charges, les difficultés de compréhension des spécificités d'un parc immobilier social ou encore le niveau d'exigence technique.

Ces difficultés devraient être surmontées en 2024 grâce à la mise en place d'un bac à sable test et l'allègement des contrôles obligatoires. En outre, la Masse a fait le choix de sécuriser son process par l'acquisition du module GMBI Ulis permettant la production des déclarations couplée à un script de post édition interne afin de gérer les cas particuliers.

La réussite de la déclaration est attendue au plus tard le 1er juillet 2024.

Projet Y2 - INFINOE

INFINOE (INformation FINancière de les Organsimes d'État) est le nouvel infocentre de la DGFIP et de la Direction du Budget. Il vise à renforcer la performance de la fonction finance des établissements publics. Le projet de raccordement a été reporté à 2024.

Les modalités d'échanges, jusque-là annuelles et manuelles à partir de Y2, vont se moderniser. Un dialogue automatisé régulier par API (application programming interface) avec l'infocentre de la DGFIP sera mis en place. Cette modernisation implique la gestion d'un flux entre la DNSCE et la DGFIP qui nécessite un raccordement, une phase de test durant le second trimestre 2024 et une mise en production progressive sur le second semestre 2024.

Fiabilisation des données du parc immobilier et sur le processus de facturation

La demande de mises à jour des données ULIS dans la campagne 2023 a été achevée fin août pour une réponse des services territoriaux fin septembre. La Cellule Vie Locative constate une diminution du nombre des actions nécessaires, découlant de cette demande. Ceci indique une meilleure prise en charge au fil de l'eau de la gestion au sein des services et une bonne remontée d'information au service central.

Le processus de facturation distingue maintenant clairement une phase de résiliation de contrat et de liquidation de contrat mettant un terme aux questionnements sur la gestion des fins de contrats. Il a été mis en place un travail de revue de l'interface ULIS – Y2 de gestion des dépôts de garantie en lien avec l'agence comptable et l'éditeur SOPRA. La mise en production de cette interface est une possibilité offerte en 2024.

Projets applicatifs 2023-2024

A – Les « mailings »

Le pilote du projet « sollicitation des attestations par mail automatisé et centralisé » a été finalisé avec le ST Ile de France. Il fait l'objet d'une appropriation par les services territoriaux disposant des attestations d'assurance dans ULIS.

Le premier objectif est que cet outillage d'automatisation améliore les conditions de travail des gestionnaires et diminue le temps de gestion des dossiers locatifs mis en œuvre, en renforçant la souplesse et en supprimant les tâches chronophages. Ce projet est une première étape vers l'informatisation du dialogue avec les locataires par « mailing » informatique.

B – L'éditique ULIS

La réécriture des documents types de gestion locative présents dans ULIS est amorcée. Un comité de travail réalise un travail d'actualisation et de simplification.

C – Le dialogue entre les gestionnaires et les usagers

Des travaux d'étude sont en cours pour utiliser des solutions informatiques proposées par la DINUM (Direction Interministérielle du NUMérique) afin d'offrir aux ST une solution de candidatures par formulaire dématérialisé, de gestion des candidatures et des pièces jointes. Une autre solution de la DINUM est de proposer des espaces collaboratifs numériques qui permettraient à la Masse des douanes de partager des documents structurant avec les services territoriaux.

III.

La mise en œuvre de la programmation immobilière cadre

III. La mise en œuvre de la programmation immobilière cadre

1. La mise en œuvre de la deuxième année de la programmation immobilière cadre 2022-2024, axe stratégique 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 les exercices 2022 et 2023 ont été adoptées annuellement.

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 2023

L'enveloppe globale, pour l'année 2023, soumise au vote du conseil d'administration du 17 novembre 2022 s'est élevée à **3,7M€** d'autorisations d'engagement (AE) pour les opérations et pour les rénovations d'appartements de la programmation immobilière de l'année à venir.

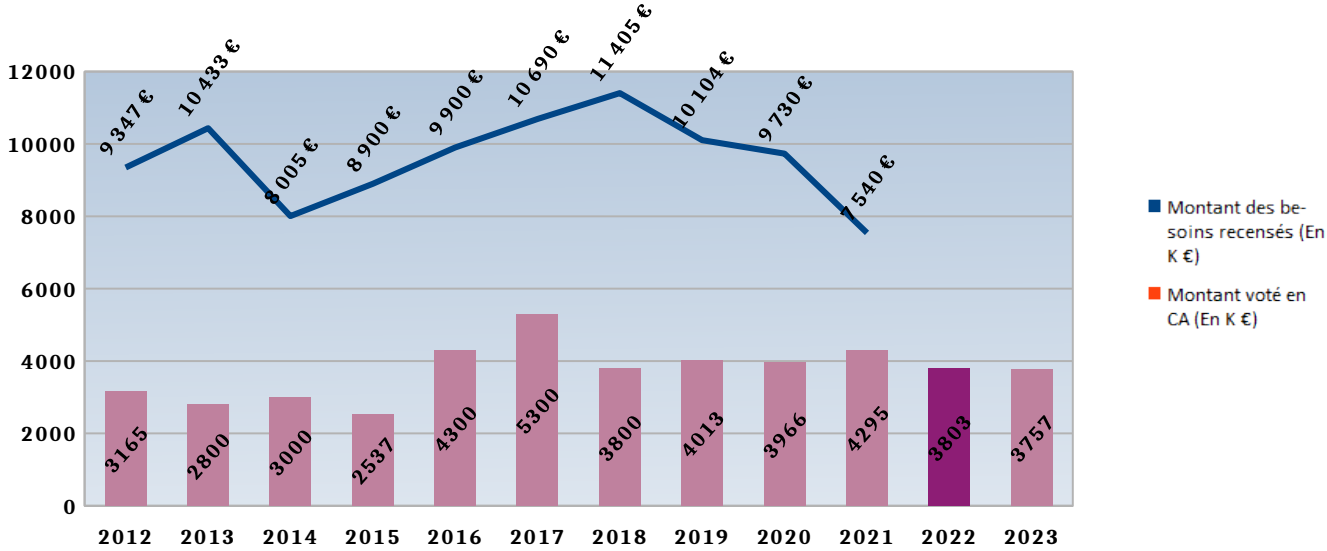
Cette enveloppe se répartit de la façon suivante :

- **3,2M€** de dépenses au titre des opérations de travaux ;
- **505 000€** de dépenses de fonctionnement au titre des rénovations d'appartements en 2023.

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 (en bleu dans le tableau) 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 2023 (en violet dans le tableau) est donc indiqué dans le tableau ci-dessous.



2. Opérations immobilières engagées en 2023

Au cours de l'année 2023, 24 opérations ont été engagées. L'année 2023 a été consacrée à la fois à la poursuite des opérations de la PIC engagées en 2022 et au lancement de nouvelles opérations selon le phasage initial de la programmation et de l'apparition de travaux urgents.

Synthèse des opérations de la programmation immobilière 2023

CTM	Cité	Opérations PIC engagées financièrement en 2023	Montant engagé opération en € TTC
Sur PI			
Bayonne	Arès	Ravalement des façades (études)	22 000,00 €
	Arès	Réfection toiture (études)	26 000,00 €
	Ciboure Socoa	Mise en conformité du réseau d'assainissement	56 000,00 €
Corse	Ajaccio	Travaux d'étanchéité et de consolidation des fondations (travaux tranche 1)	72 235,00 €
	Calvi	Etanchéité toiture + Pose de garde-corps toiture (diagnostic)	10 000,00 €

CTM	Cité	Opérations PIC engagées financièrement en 2023	Montant engagé opération en € TTC
	Porto-Vecchio	Réseaux eaux vannes (remplacement des colonnes EU-EV) (études)	18 000,00 €
Dijon	Dijon	Réfection des toitures terrasse (études)	90 000,00 €
Lille	Calais	Remplacement des évacuations d'eaux usées/eaux vannes/eaux pluviales en fonte à tous niveaux, reprise des calfeutrements des canalisations au niveau des planchers (travaux – tranche 1)	82 000,00 €
Lyon	Cornières	Sécurisation des portes d'entrées d'immeuble + traitement auvent béton (travaux – tranche 2)	50 000,00 €
Méditerranée	La Joliette	Remplacement des colonnes d'eau bâtiments B,C et F_ (travaux – tranche 1)	101 565,00 €
	La Joliette	Rénovation des toitures bâtiment F et I (études)	45 000,00 €
	Port de Bouc	Reprise réseau alimentation en eau potable	60 000,00 €
	Toulon	Mise en sécurité des balcons	65 000,00 €
Montpellier	Sète	Travaux de remplacement de la chaufferie	200 120,00 €
	Narbonne	Réfection des réseaux EU/EV avec réfection des voiries et reprise des allées Remplacement des réseaux horizontaux d'alimentation en eau chaude et froide	30 000,00 €
Nantes	La Rochelle	Mise en séparatif des réseaux horizontaux dans PC Remplacement des réseaux horizontaux d'alimentation en eau chaude et froide	62 955,00 €
	Nantes	Réfection des cages d'escaliers des bâtiments E et F (travaux)	76 000,00 €
Rouen	Le Havre	Reprises des façades des bât. D et E / Travaux de sécurisation	101 000,00 €

CTM	Cité	Opérations PIC engagées financièrement en 2023	Montant engagé opération en € TTC
	Le Havre	Mise en sécurité électrique	30 000,00 €
Martinique	La Trinité	Travaux de clôture pour 6 villas (tranche 2 travaux)	10 000,00 €
Guyane	Rebard Cayenne	Ravalement et isolation extérieure bâtiment 3 du	35 000,00 €
	Rebard Cayenne	Rénovation rampes d'escalier corrodées	3 000,00 €
	Saint-Laurent du Maroni	Rénovation plomberie (études et tranche 1)	52 000,00 €
	Saint-Laurent du Maroni	Remplacement tableaux électriques	18 000,00 €
Total PIC			1 315 875,00 €

3. De nombreuses concrétisations

a) Un nombre important de réceptions d'opérations immobilières

40 opérations ont été réceptionnées en 2023. Ces opérations ont concerné 35 cités douanières.

Liste des opérations réceptionnées en 2023

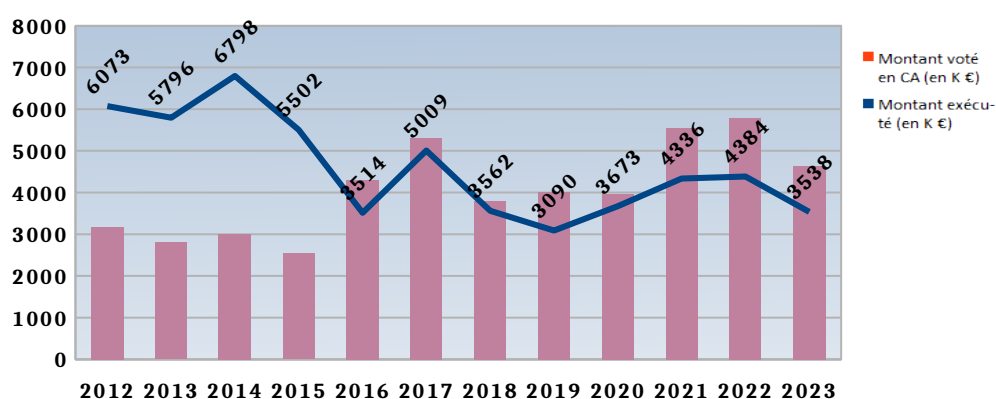
CTM	Cité	Opérations réceptionnées en 2023	Montant opération en €
BAYONNE	CAMBO	Remplacement des Volets Roulants des 35 logements	41 250,00 €
CORSE	PORTO-VECCHIO	Réfection de la voirie	16 073,56 €
	CALVI	Réfection cages d'escalier	11 125,12 €
DIJON	PONTARLIER	Robinetts thermostatiques	11 428,12 €
GUYANE	CAYENNE	Ravalement et isolation extérieure du bâtiment 3	33 897,00 €
	KOUROU	Fourniture et pose de 16 climatiseurs	22 880,00 €
	SAINT-LAURENT	Rénovation plomberie (études et tranche 1)	44 114,69 €
LILLE	AMIENS	Recouvrement des revêtements de sol amiantés des 3 cages d'escalier, remplacement des portes palières (24 portes)	114 236,07 €

CTM	Cité	Opérations réceptionnées en 2023	Montant opération en €
	AMIENS	Remplacement des boîtes aux lettres dans 3 entrées	2 703,69 €
	CALAIS	Travaux dans les logements (celliers, vides ordure, VMC, balcons)	346 000,00 €
	MONS	Rénovation peinture cuisines de l'ensemble des appartements de la cité, condamnation des vides ordures, coffrage de conduit amiante en cave.	72 469,38 €
	ROSENDAEL	Réhabilitation des extérieurs de la cité	764 168,89 €
LYON	CHAMONIX	Mise en sécurité électrique	3 246,95 €
	CHAMONIX	Garde-corps extérieurs	53 000,00 €
	COLLONGES	Mobilier extérieur	2 160,00 €
	CORNIERES	Mobilier extérieur	6 398,26 €
	FERNEY	Reprise des réseaux ECS	287 111,53 €
	FERNEY	Installation d'un portail automatique	78 314,00 €
	LYON	Mise en sécurité électrique	8 254,62 €
	MODANE	Mise en sécurité électrique	20 210,75 €
	MONTMELIAN	Remplacement de la chaudière	137 000,00 €
	ROMANS	Installation de l'interphonie	4 074,66 €
	VEIGY	Mobilier extérieur	8 688,00 €
MARTINIQUE	TRINITE	Travaux clôtures pour 6 villas	35 026,42 €
MEDITERRANEE	GOLFE JUAN	Réhabilitation de deux cabanons et remplacement de seize volets	33 258,56 €
	SALINS D'HYERES	Réhabilitation de douze cabanons	86 035,00 €
	LA JOLIETTE	Aménagement d'une aire de jeux	34 998,00 €
	LA SEYNE SUR MER	Réfection des communs	18 513,00 €
	LA SEYNE SUR MER	Remplacement de toutes les menuiseries extérieures - Remplacement des volets. Fermeture des loggias - Réfection des façades	330 325,00 €
	TOULON	Réfection des communs	39 633,00 €
METZ	SAINT-LOUIS	Remplacement des bancs aux abords des espaces verts	1 469,06 €
	LEYMEN	Travaux de rénovation des canalisations EU/EV	67 300,00 €
	WOIPPY	Remplacement tuyauterie d'alimentation d'eau depuis le compteur des eaux, et départ bouclage de la production d'eau chaude sanitaire	75 753,38 €

CTM	Cité	Opérations réceptionnées en 2023	Montant opération en €
MONTPELLIER	MONTPELLIER	Installation d'un élévateur PMR	14 865,60 €
NANTES	LA ROCHELLE	Réfection réseaux eaux pluviales	18 117,00 €
	NANTES	Traitement des fissures sur corniches et mousse sur façades rue et façades vitrées toute hauteur sur cage escalier bat C - Traitement des gardes corps des baies bât A, B, C et D	77 997,87 €
	NANTES	Changement robinets thermostatiques radiateurs	9 974,64 €
ROUEN	LE HAVRE	Mise en sécurité des façades bâtiments B-D-E	101 450,00 €
	HONFLEUR	Dépose colonnes gaz	5 162,20 €
	OUISTREHAM	Mobilier extérieur	3 243,60 €
Total des opérations réceptionnées			3 041 927,62 €

b) Le taux d'exécution de la programmation immobilière

Taux d'exécution comparé



En 2023, l'EPA Masse des douanes a mandaté des dépenses de travaux et études en programmation immobilière pour un total de près de 3,54 M€. Cette somme comprend des opérations de PI 2023 et PI antérieures (opérations non engagées dans leur intégralité, avenants).



Réhabilitation des extérieurs de la cité
Rosendaël



Réfection réseaux eaux pluviales
La Rochelle



Réfection des façades
La Seyne-sur-Mer

4. Le bilan d'activité de la cellule Marchés/travaux en 2023 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, du suivi des opérations de la PIC engagées en 2023, ainsi que l'engagement des opérations de la PIC au titre de l'année 2023.

Au titre des rénovations d'appartements prévues en programmation immobilière 2023, l'EPA a engagé la totalité de l'enveloppe allouée de 505 000 € pour réaliser des travaux d'embellissement et de modernisation des logements.

Par ailleurs, comme prévu initialement, une mise à jour de la trajectoire immobilière a été réalisée au 2ème semestre 2023 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 et de la mise à jour de 2022. 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 2024 à la PIC.

b) Suivi et présentation de projets aux différents appels à projets : plans de résilience 2 et 3

Plan de Résilience 2 :

En raison du contexte géopolitique, le Gouvernement a élaboré et présenté en octobre 2022 un plan de sobriété énergétique devant concourir à améliorer la souveraineté énergétique et à participer à l'objectif de réduction de 10 % la consommation énergétique d'ici 2024.

A ce titre, une enveloppe de 150 millions d'euros a été votée pour subventionner, à court terme, des travaux et des opérations de rénovation permettant de réduire les consommations énergétiques du parc immobilier de l'État et sa dépendance aux énergies fossiles.

A la suite d'un premier plan de résilience réalisé au printemps 2022, une nouvelle campagne d'appel à projet « Plan de résilience 2 » a été lancée à l'automne 2022. 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 2023 ;
- un gain énergétique avéré dès fin janvier 2024.

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 sept dossiers pour un montant total de 319 900 €.

Deux projets ont fait l'objet d'une validation pour un montant total de près de 51 300 €.

Les projets ont été engagés dès le mois de mai et permettront de réduire dès l'hiver 2023-2024 la dépendance aux énergies fossiles du parc immobilier de l'EPA.

La liste récapitulative des opérations retenues est présentée dans le tableau ci-après :

ST	Cité	Opération	Montant TTC
Dijon	Pontarlier	Remplacement des robinets thermostatiques des radiateurs des logements de la cité douanière de Pontarlier	22 500,00 €
Metz	Châlons-en-Champagne	Remplacement des chauffe-bains dans l'ensemble des 20 logements de la cité douanière de Châlons-en-Champagne	28 800,00 €
Total			51 300,00 €

Plan de Résilience 3 :

Fin 2023, le service central a été à nouveau sollicité pour un nouvel appel à projets dit « **Résilience 3** » 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 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 2024-2025. Dans une logique comparable aux AAP Résilience 1 et 2, ce nouveau plan vise des projets à mise en œuvre des actions à gains rapides c'est-à-dire dont les travaux sont achevés et / ou la mise en service des installations est opérationnelle avant le 31 janvier 2024. Ces opérations font l'objet d'un cofinancement à hauteur de 33 %.

5 projets ont ainsi été déposés le 1er décembre 2023. Les projets retenus seront connus en février 2024.

SERVICE TERRITORIAL	CITE	DESCRIPTION PROJET	ESTIMATION DES TRAVAUX (€TTC)
BAYONNE	ANGLET	Installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs	26 000,00 €
NANTES	NANTES	Changement robinets thermostatiques radiateurs	30 000,00 €
CORSE	AJACCIO	Pose de robinets thermostatiques dans les appartements de la cité douanière d'Ajaccio.	57 000,00 €
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.	82 000,00 €
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	60 000,00 €
TOTAL			255 000,00 €

c) L'activité « marchés publics »

Huit nouveaux marchés de mandataires pour les ST de Bayonne et Montpellier ont été notifiés en novembre 2023 pour un début d'exécution au 1^{er} janvier 2024.

Les titulaires de ces nouveaux marchés sont les suivants :

- SEMCODA pour le ST de Bourgogne,
- VAD pour le ST de Corse,
- SOREC pour le ST de Lille,

- SEMCODA pour le ST de Lyon,
- VAD pour le ST de Méditerranée,
- PROJECTIO pour le ST de Metz,
- VERIFICA pour le ST de Nantes,
- VERIFICA pour le ST de Rouen.

Ces mandataires ont été désignés pour poursuivre la mise en œuvre de la PIC et en vue de l'élaboration de la future PIC 2025-2027. Des réunions de lancement du marché ont été menées entre le service central et chaque mandataire dès janvier 2024.

Un nouveau marché d'assurance responsabilité civile a été notifié en décembre 2023 pour une couverture à compter du 1^{er} janvier 2024 pour une durée maximale de 7 années. Le titulaire de ce marché est groupement VERSPIEREN / COOPER GAY.

Un nouvel accord-cadre, porté par la Direction des Achats de l'État, pour la fourniture de gaz et d'électricité a été notifié en septembre 2023.

L'ensemble des 55 points de comptage gaz est couvert par ce marché à compter du 1^{er} janvier 2024, les fournisseurs sont EKWATEUR et GAZ DE BORDEAUX (répartition faite en fonction du type de compteur).

Concernant la fourniture d'électricité, 38 points de livraison sont couverts par ce marché depuis le 1^{er} janvier 2024, dont le fournisseur est EKWATEUR. Les 279 autres points de livraisons, encore sur le marché UGAP (fournisseur TOTAL ENERGIE) jusqu'au 31 décembre 2024, seront couverts par ce nouveau marché dès le 1^{er} janvier 2025.

d) La mise en place du fonds pour l'amélioration du cadre de vie des locataires (FACV) : sélection des opérations du fonds 2024

Dans le cadre de l'accord majoritaire signé le 4 avril 2022 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.

- **FACV 2024 – 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 à identifier et faire remonter au service central les opérations proposées au fonds d'amélioration 2024.

Une réunion de travail avec les organisations syndicales signataires de l'accord du 4 avril 2022 et le service central, organisée le 28 septembre 2023, a permis de sélectionner les opérations retenues pour 2024: **63 demandes d'opérations ont été recensées pour un montant total de 969 600,00 €.**

30 opérations sont pré-identifiées par le service central pour un montant total de 298 200 € 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...).

30 opérations sont retenues au final pour un montant total de 298 200 € (auxquels s'ajoutent les 206 000 € provisionnés pour les 4 opérations de confort initialement inscrites à la PIC 2024) pour un montant global de 504 200 €.

PROGRAMMATION IMMOBILIERE 2023– RENOVATIONS D'APPARTEMENTS – DEMANDES

Service territorial	Nombre de logements demandés	MONTANT DES TRAVAUX TTC DEMANDES	Pour mémoire MONTANT ACCORDE TTC en 2022	Montant PI 2023 proposé
Bayonne	2	15 000,00 €	28 000,00 €	15 000,00 €
Dijon	9	185 000,00 €	55 000,00 €	55 000,00 €
Corse	3	45 000,00 €	25 000,00 €	25 000,00 €
Ile-de-France	13	110 200,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €
Lille	8	87 782,08 €	55 000,00 €	55 000,00 €
Lyon	5	56 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €
Méditerranée	7	150 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €
Martinique				
Metz	14	127 558,71 €	45 000,00 €	40 000,00 €
Montpellier	2	50 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €
Nantes	2	40 179,35 €	40 000,00 €	40 000,00 €
Rouen	108	238 500,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €
Guyane	4	25 512,00 €	25 500,00 €	25 000,00 €
Guadeloupe		23 000,00 €	21 000,00 €	20 000,00 €
TOTAL		1 153 732,14 €	524 500,00 €	505 000,00 €

FONDS D’AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE 2024 – PROPOSITION 1										
ST	CITE	Libellé opération	Propositions ST 2024	Propositions pré-sélectionnées					Proposition de validation	Observations
				Aménagements extérieurs	Rénovations parties communes	Énergie	Chambres meublées	Autres		
REPRISE DE LA PIC										
BAYONNE	Gaud	Remplacement des volets roulants des 12 logements	28 000,00 €					28 000,00 €	28 000,00 €	
DIJON	Les Rousses	Réfection des parties communes	45 000,00 €		45 000,00 €				45 000,00 €	
DIJON	Morteau	Réfection des parties communes	60 000,00 €		60 000,00 €				60 000,00 €	
LYON	Lyon	Remise en peinture des parties communes	73 000,00 €		73 000,00 €				73 000,00 €	
Total reprise PIC			206 000,00 €	0,00 €	178 000,00 €	0,00 €	0,00 €	28 000,00 €	206 000,00 €	
DEMANDES ST FACV 2024										
BAYONNE	ANGLET	Installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs	30 000,00 €			30 000,00 €			10 000,00 €	Travaux complémentaires du changement de chaudière (2022 plan de relance) et du débouage du circuit de chauffage (2022 plan de résilience) - va permettre des économies d’énergies et de charges pour les locataires
BAYONNE	GAUD	Aménagement des espaces verts de la cité	35 000,00 €	35 000,00 €						Environ 700m2 de terrain en mauvais état
Total Bayonne			65 000,00 €	35 000,00 €	0,00 €	30 000,00 €	0,00 €	0,00 €	10 000,00 €	
CORSE	AJACCIO	Aménagements extérieurs : tables et bancs, tonnelle, brises vue, éclairage, terrain de pétanque (10 216€)	19 200,00 €	19 200,00 €						
CORSE	CALVI	Aménagements extérieurs : point d’eau, bougainvilliers, bancs, tables	6 400,00 €	6 400,00 €					6 400,00 €	
CORSE	PORTO-VECCHIO	Aménagements extérieurs : éclairage, banc, table, brises vue, plantations	11 400,00 €	11 400,00 €					11 400,00 €	
Total Corse			37 000,00 €	37 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17 800,00 €	
DIJON	MORTEAU	Réfection de 2 allées	6 400,00 €	6 400,00 €						
DIJON	PONTARLIER	Marquage du parking	2 000,00 €	2 000,00 €					2 000,00 €	
Total Dijon			8 400,00 €	8 400,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2 000,00 €	
GUADELOUPE		Pas de demande								
Total Guadeloupe			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
GUYANE	CAYENNE	Pose de moustiquaires aux fenêtres	24 700,00 €					24 700,00 €	24 700,00 €	Objectif d’harmoniser le matériel posé
GUYANE	CAYENNE	Pose de cabines de douche	29 400,00 €					29 400,00 €		
GUYANE	CAYENNE	Confection d’une dalle de béton sous le bâtiment	16 100,00 €	16 100,00 €						
GUYANE	CAYENNE	Création d’un parking de 12m2	11 300,00 €	11 300,00 €						Les places de stationnement sont insuffisantes

GUYANE	SAINT GEORGES	Pose de brise-vue	7 400,00 €					7 400,00 €		Pose d’ombrière double trame sur l’ensemble de la clôture suite à l’élagage des arbres
GUYANE	SAINT LAURENT	Ravalement des façades extérieurs des villas	14 800,00 €					14 800,00 €		Complément du ravalement
GUYANE	SAINT LAURENT	Pose de luminaires solaires	5 000,00 €			5 000,00 €			5 000,00 €	Sécuriser les zones non éclairées
Total Guyane			108 700,00 €	27 400,00 €	0,00 €	5 000,00 €	0,00 €	76 300,00 €	29 700,00 €	
IDF	TREMBLAY	Travaux de remise en état de 13 logements (environ 17 000€ par logement)	215 900,00 €				215 900,00 €		17 000,00 €	8 logements classés mauvais état, 5 logements classés état médiocre
IDF	TREMBLAY	Mobiliers et électroménager (environ 7 000€ par logement)	86 300,00 €				86 300,00 €		7 000,00 €	8 logements classés mauvais état, 5 logements classés état médiocre
IDF	LHR	Rénovation salles de bain 2 meublés + fourniture réfrigérateur	7 000,00 €				7 000,00 €		7 000,00 €	
IDF	LHR	Changement portes de placards de 5 logements familiaux	8 000,00 €					8 000,00 €	8 000,00 €	
Total IDF			317 200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	309 200,00 €	8 000,00 €	39 000,00 €	
LILLE	Mons	Travaux d’amélioration de l’appartement de chambrées : sol de l’entrée, cuisine équipée, travaux d’amélioration de la salle de bain, reprises peintures de certaines chambres, changement porte de placard	10 000,00 €				10 000,00 €		10 000,00 €	Aménagement - cuisine peu fonctionnelle
LILLE	Calais	Changement du mobilier des chambrées A22 Installation d’une cuisine équipée	12 000,00 €				12 000,00 €		12 000,00 €	Équipement du logement désuet
LILLE	Amiens	Marquage au sol des parkings	5 000,00 €	5 000,00 €					5 000,00 €	Parking peu optimisé en l’absence de marquage
LILLE	Cysoing	Remise en peinture des planches de rives des remises (105 A à 105 H)	6 000,00 €					6 000,00 €		Planches écaillées et sales
Total Lille			33 000,00 €	5 000,00 €	0,00 €	0,00 €	22 000,00 €	6 000,00 €	27 000,00 €	
LYON	Modane	Remplacement partiel des volets défectueux	A déterminer suivant le nombre à remplacer							
LYON	Romans	Installation d’une barrière et d’un portillon	10 000,00 €	10 000,00 €					10 000,00 €	
LYON	Ferney Voltaire	Installation d’une aire de jeux	Suivant type d’équipements choisis							
LYON	Chamonix	Eclairage extérieur LED sur de l’existant avec système de détection automatique	18 500,00 €					18 500,00 €		Projet non retenu en 2023 dans le cadre du fonds d’action puis du plan de résilience énergétique (après concertation avec les résidents)
LYON	Gex	Enlèvement des blocs de béton sur le parking	3 500,00 €	3 500,00 €					3 500,00 €	Places de parking limitées en raison du taux important d’occupation de la cité
LYON	Montmélian	Rack de rangement des vélos dans les caves Changement de mobilier des chambres de célibataires	2 000,00 €	2 000,00 €						
LYON	Thaïry	Rack de rangement des vélos	1 500,00 €	1 500,00 €						
LYON	Cornières	Remplacement des paillassons des entrées des communs et entrées de chaque appartement. Récupérateur d’eau de pluie	Attente de devis							Nouvelle proposition des résidents (récupérateur eau de pluie)
LYON	Veigy	Remplacement des paillassons des entrées des communs et entrées de chaque appartement	Attente de devis							

Total Lyon			35 500,00 €	17 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	18 500,00 €	13 500,00 €	
MARTINIQUE		Pas de demande								
Total Martinique			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
MEDITERRANEE	SALINS D’HYERES	Aménagement des espaces extérieurs : bornes anti moustiques, gravillonnage allées et parking, récupérateurs eau de pluie	13 000,00 €	13 000,00 €					13 000,00 €	
MEDITERRANEE	FREJUS	Aménagement des espaces extérieurs : mobilier de jardin, pergola, abri de jardin, espaces jeux enfants, réfection clôture et portillon, récupérateurs eau de pluie	15 000,00 €	15 000,00 €					15 000,00 €	Terrain de 600 m² déjà utilisé et entretenu par locataires mais nécessitant de vrais investissements pour raison de confort et de sécurité (en particulier clôture et portiques de jeux vieillissants).
MEDITERRANEE	PORT DE BOUC	Réhabilitation de l’aire de jeux	10 000,00 €	10 000,00 €						Aire de jeux désaffectée. Demande de pose de banc et de brise-vue, voire d’ombrière
MEDITERRANEE	MENTON	Réfection des parties communes	14 000,00 €		14 000,00 €				14 000,00 €	Parties communes en mauvais état, non refaites depuis 20 ans
MEDITERRANEE	LA JOLIETTE	Aménagement des espaces extérieurs : revégétalisation, poubelle propreté canine	5 000,00 €	5 000,00 €						Plantation de 3 micocouliers de 3 m dans les entourages d’arbres orphelins dans la cour F/H/I et d’1 pin parasol de 1m80 dans jardin central pour ombrager aire de jeux. Poubelle pour un meilleur partage du jardin.
MEDITERRANEE	TOULON	Formalisation des places de stationnement	2 000,00 €	2 000,00 €						Traçage et numérotation
MEDITERRANEE	SALINS D’HYERES	Abri motos	8 100,00 €					8 100,00 €		Motos actuellement stationnées dans ancien local de maintenance navale BSN
Total Méditerranée			67 100,00 €	45 000,00 €	14 000,00 €	0,00 €	0,00 €	8 100,00 €	42 000,00 €	
METZ	WOIPPY/ HAGENTHAL LE BAS/ CHALONS	Espaces verts : Embellissement (achats de plantes, arbres, arbustes)	4 000,00 €	4 000,00 €					4 000,00 €	
METZ	CHALONS/ HAGENTHAL LE BAS	Achat de mobiliers de jardin (tables, chaises, bancs) barbecue fixe	6 000,00 €	6 000,00 €						
METZ	CHALAMPE/ HAGENTHAL LE BAS/ CHALONS	Mise en place de récupérateur d’eau de pluie (pour jardinage, carré de potager)	1 800,00 €	1 800,00 €						
METZ	ST LOUIS/ CHALONS	Mise en place d’un abri vélo sur chacune des cités	20 000,00 €	20 000,00 €					20 000,00 €	
METZ	HAGENTHAL LE BAS	Mise en place d’un carport	20 000,00 €					20 000,00 €		
Total Metz			51 800,00 €	31 800,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20 000,00 €	24 000,00 €	
MONTPELLIER	MONTPELLIER	Modification des éclairages des parties communes et des extérieurs (panneaux solaires, minuterie)	40 000,00 €		40 000,00 €					
MONTPELLIER	GRANDE-MOTTE	Modification des éclairages des parties communes et des extérieurs (panneaux solaires, minuterie)	11 000,00 €		11 000,00 €				11 000,00 €	
MONTPELLIER	BOURG-MADAME	Modification des éclairages des parties communes et des extérieurs (panneaux solaires, minuterie)	5 000,00 €		5 000,00 €				5 000,00 €	
MONTPELLIER	LE BOULOU	Modification des éclairages des parties communes et des extérieurs (panneaux solaires, minuterie)	38 000,00 €		38 000,00 €					

MONTPELLIER	BOURG MADAME	Sécurisation de la cité : pose de panneaux rigides en clôture et sécurisation des portes d’entrée des 2 bâtiments	40 000,00 €	40 000,00 €						
MONTPELLIER	LE BOULOU LA GRANDE MOTTE MONTPELLIER	Installation d’un abri motos	26 200,00 €	26 200,00 €						
MONTPELLIER	MONTPELLIER	Aménagement de l’entrée de la résidence	10 000,00 €	10 000,00 €					10 000,00 €	
Total Montpellier			170 200,00 €	76 200,00 €	94 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	26 000,00 €	
NANTES	Nantes	Sécurisation de la cité : pose de 7 interphones (Intratone et verrous magnétiques sur les 6 portes d'entrée)	24 500,00 €					24 500,00 €	24 500,00 €	Pas de raccordement des logements à prévoir. Interphones fonctionnent avec carte SIM et appli sur les smartphones des locataires
NANTES	Saint-Malo	Remise en état de la clôture d'enceinte	non chiffré							Devis à faire. Contrainte zone ABF
NANTES	Saint-Malo	Enlèvements des bancs existants endommagés et remplacement (4 unités)	1 900,00 €	1 900,00 €						
NANTES	Résidence Atlantide La Rochelle	Carotter anciennes souches et Replanter un arbre entre bâtiments A et B	2 600,00 €	2 600,00 €						Devis pour un arbre de 6 à 7 m
NANTES	Nantes	Ajout de 2 bancs	1 000,00 €	1 000,00 €						
NANTES	Nantes	Pose de 2 poubelles extérieures	400,00 €	400,00 €						
NANTES	Résidence Atlantide La Rochelle	Planter une haie le long de la clôture donnant sur rue	2 600,00 €	2 600,00 €						
NANTES	Nantes	Rénovation des mobiliers cuisine et salle de bain	10 000,00 €					10 000,00 €	10 000,00 €	
Total Nantes			43 000,00 €	8 500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	34 500,00 €	34 500,00 €	
ROUEN	LE HAVRE	Remplacement structure Pom d’API et sol souple	25 100,00 €	25 100,00 €					25 100,00 €	
ROUEN	LE HAVRE	2 tables de pique nique (cour d’honneur)	1 100,00 €	1 100,00 €					1 100,00 €	
ROUEN	LE HAVRE	3 transats (pelouse cour d’honneur)	2 900,00 €	2 900,00 €					2 900,00 €	
ROUEN	LE HAVRE	2 banquettes (cour d’honneur)	2 000,00 €	2 000,00 €					2 000,00 €	
ROUEN	LE HAVRE	2 Boîtes à lire (1 adulte et 1 enfant)	1 600,00 €	1 600,00 €					1 600,00 €	
Total Rouen			32 700,00 €	32 700,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	32 700,00 €	
Total sans reprise PIC			969 600,00 €	324 000,00 €	108 000,00 €	35 000,00 €	331 200,00 €	171 400,00 €	298 200,00 €	
				969 600,00						
TOTAL AVEC REPRISE PIC			1 175 600,00 €	1 175 600,00 €					504 200,00 €	

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

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

1. Éléments clef de l'exécution du budget 2023

a) Des ressources générales relativement stables en 2023

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

En 2023, le montant des recettes de l'EPA Masse s'est élevé à **12 779 942 €** dont :

- **11 467 005 €** au titre des recettes propres ;
- **1 312 937 €** 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 2022 (balance comptable)	Montants 2023	Différence de perception	Pourcentage d'évolution
Logements domaniaux (compte 70673)	7 445 962 €	7 659 665 €	213 703 €	2,9%
Logements locatifs intermédiés (compte 70674)	422 833 €	434 609 €	11 776 €	2,8%
Total	7 868 795 €	8 094 274 €	225 479 €	2,9%

**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 2023 (+225 479 €) tant sur les logements domaniaux que sur les 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 2023, la subvention de fonctionnement versée par la DGDDI a donc été d'un montant de **1 000 000 €**, montant identique à celui perçu en 2022.

=> Le plan de résilience France Relance

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 51 300 €, permettant l'engagement de ces deux opérations :

- Remplacement des chauffe-bains dans l'ensemble des logements de la cité douanière de Châlons-en-Champagne
- Changement des robinets thermostatiques des radiateurs des logements de la cité douanière de Pontarlier

=> 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 2023, les remboursements des mandataires s'élèvent à 257 307 €, contre 106 354 € en 2022.

=> 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 2023, la somme de 55 266 € a été facturée au titre des mises de Masse, en augmentation de 2,12 % par rapport à 2022.

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 2023, une somme de 132 882 € a été perçue, contre 139 381 € en 2022.

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

	Mises de Masse		Dépôts de garantie	
	2022	2023	2022	2023
Nombre d'encaissements	254	254	351	330
Montant le moins élevé facturé	190 €	190 €	175 €	167 €
Montant le plus élevé facturé	440 €	547 €	800 €	859 €
Moyenne (Total/nombre)	213 €	216 €	369 397 €	369 €
ST avec le plus grand nombre de facturations	IDF : 77	IDF : 68	Lyon : 55	Lyon : 62
Montant total facturé	54 096 €	55 266 €	139 381 €	132 882 €

b) Une structuration des dépenses liées aux enjeux 2023 de l'établissement

Conformément au décret de la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), les dépenses de l'exercice 2023 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 2023, les dépenses de l'EPA se sont élevées à 12 818 462 € de crédits de paiement, ventilées de la manière suivante :

- **8 973 395 €** au titre de l'enveloppe « fonctionnement »
- **3 845 067 €** au titre de l'enveloppe « investissement »

Le point sur les conventions de réservation en 2023

Le renouvellement de la convention de Bellegarde, signée en toute fin d'année 2022 a été engagé et décaissé sur l'exercice budgétaire 2023. Par ailleurs, deux importantes conventions, pour des logements situés à Saint Maur des Fossés et dans le 11^e arrondissement de Paris, dont le processus de négociation avait été entamé en fin d'année, auront un impact budgétaire en début d'exercice 2024.

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 52 opérations. On peut notamment citer le changement du système d'interphonie de la cité de Rosendaël, la mise en place de 16 climatiseurs à Kourou, ou la rénovation complète de chambres de célibataires dans la cité des Rousses.

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

En 2023, les dépenses d'investissement relatives à la programmation immobilière se sont élevées à 3 538 536 €, contre 4 384 458 € en 2022. Ces dernières représentent 27,6 % des dépenses exécutées, il s'agit de la sous-destination budgétaire la plus importante.

L'année 2022 avait connu une hausse des décaissements du fait du rattrapage d'opérations décalées du fait de la crise sanitaire. L'année 2023, quant à elle, est marquée par l'évolution à la hausse du prix des matières premières et de l'énergie.

Ce contexte inflationniste, explique donc la baisse du montant des décaissements. Les taux d'exécution, quant à eux, sont stables (76,4 % en 2023 contre 75,9 % l'année précédente). 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 2023, et a permis une évaluation plus fine des dépenses.

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 qui s'achève avec l'approbation de comptes 2023.

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.

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 établi en 2021 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, les années 2022 et 2023 ont 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 biennale 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 2023 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 2023.

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 (**Lyon et la Martinique en 2023**), 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 30 mai au 2 juin 2023**, le service central a organisé une mission d'audit au sein du **service territorial de Lyon, en coordination avec le service central et avec le commissaire aux comptes (CAC) :**

Le ST de Lyon gère douze cités douanières dans le parc domanial, comprenant un total de 255 logements, mais également un parc locatif associé (4 cités locative). 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.

Même s'il se situe à Annecy, le ST est rattaché au pôle logistique et immobilier de Lyon et repose sur l'expertise de quatre rédacteurs. Différents processus seront vérifiés comme les processus de quittance (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. 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 du premier trimestre 2024 par le CAC**.

- **Du 7 au 9 novembre 2023**, un audit a été initié au sein du **service territorial de la Martinique**.

Le service territorial de Martinique gère un parc domanial de deux cités, comprenant un total de 14 logements. Avec le chef de PLI et son adjointe, la rédactrice de ce service gère les importants travaux gérés sur la cité domaniale de La Trinité.

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).

Une rencontre a été initiée avec le service local des domaines de Martinique pour construire l'appel à projet piloté par la RPIE de Martinique concernant une future construction immobilière sur le terrain du Marin.

Au premier semestre 2024, 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
2023**

V. Affaires juridiques de l'établissement

Le service central de la Masse des douanes dispose d'un rédacteur en charge des affaires juridiques qui a pour principale mission le conseil juridique à la direction et aux différents services de l'établissement. Il est également en charge du suivi des procédures contentieuses, intervient dans la préparation des instances, instruit les évolutions des règlements propres à la Masse des douanes, intervient dans le suivi des demandes d'admissions en non-valeur et de remises gracieuses ainsi que dans le cadrage des demandes de dégrèvements fiscaux.

1. Consultations juridiques

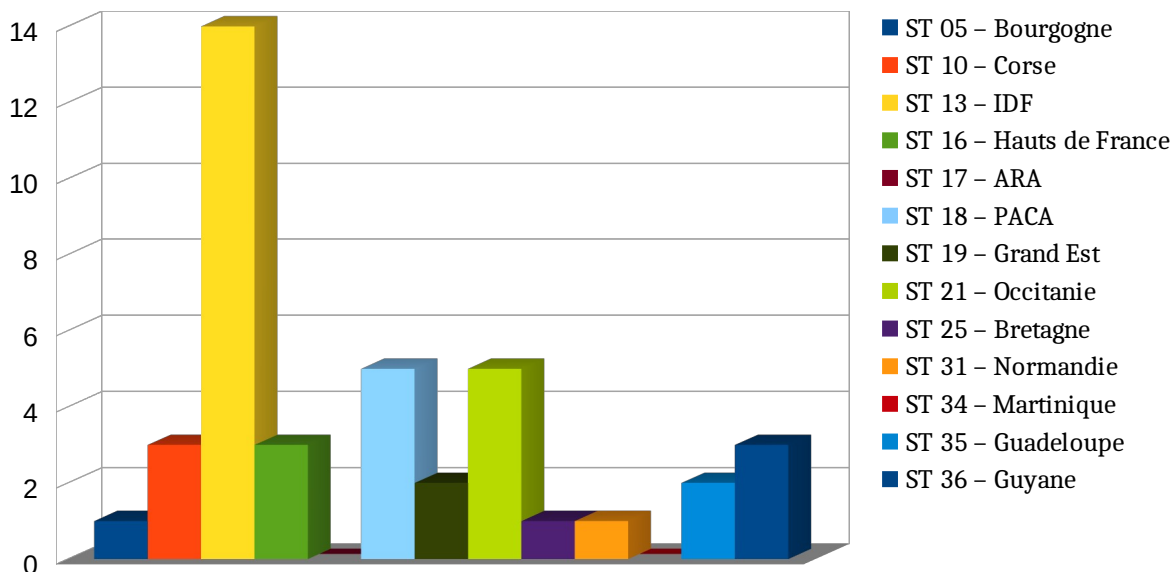
Le rédacteur en charge des affaires juridiques assure la réponse aux demandes d'avis juridiques relatifs à la gestion des logements de la Masse des douanes. Ces questions émanent de la direction de l'Établissement, des cellules du service central ou encore des services territoriaux. Les questions peuvent donner lieu à des réponses juridiques ou à la préparation de modèles ou de projets d'actes ou de courriers.

Parmi les 93 demandes d'avis reçues entre avril et décembre 2023, 76 ont fait l'objet d'une réponse donnant lieu à la clôture du dossier, 8 dossiers sont toujours en cours, et 9 dossiers ont été clos sans traitement. Ces derniers cas concernent principalement des questions ayant trouvé une issue avant l'émission d'un avis juridique.

Les questions relatives à l'interprétation du règlement d'attribution et d'occupation des logements (RAOL) représentent près de la moitié des saisines, les autres demandes d'avis portant quant à elles sur une large variété de domaines décrits dans le diagramme ci-dessous.

Ces saisines provenaient pour 23 % d'entre elles de la direction de l'établissement et pour 16 % d'entre elles des différentes cellules du service central ou de l'agence comptable. Les services territoriaux représentaient quant à eux environ 60 % des demandes d'avis, dont la répartition figure dans le diagramme ci-dessous.

Répartition des saisines par services territoriaux



En projet :

- publication sur l'intranet des réponses aux questions les plus fréquemment posées.

2. Contentieux

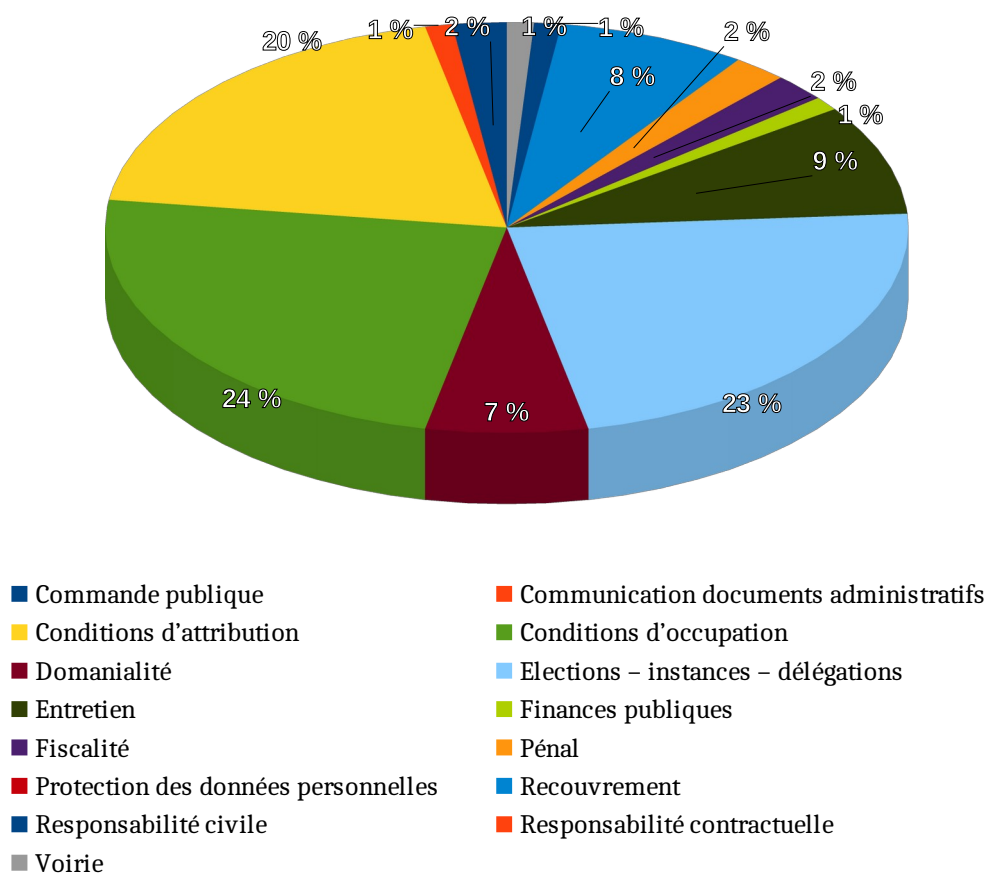
Le contentieux recouvre l'ensemble des procédures juridictionnelles impliquant la Masse des douanes. Ces procédures peuvent se dérouler devant le juge administratif ou devant le juge judiciaire.

Au 31 décembre 2023, la Masse des douanes était partie à trois procédures contentieuses : deux concernaient des expulsions locatives, la dernière concernait la responsabilité civile de l'établissement.

3. Appui aux services territoriaux

En lien avec la cellule en charge du budget, le rédacteur en charge des affaires juridiques assure le cadrage des demandes de dégrèvements fiscaux pour les taxes afférentes au patrimoine immobilier géré par la Masse des douanes. L'année 2023 a été marquée par la refonte de la note et des modèles de courriers relatifs aux demandes de dégrèvement, ainsi que par la mise en place de l'appli « Gérer mes biens immobiliers ». Ce nouvel outil a généré l'envoi par l'administration fiscale d'un grand nombre d'avis d'imposition à la Masse des douanes qui ont nécessité la mise en place de modèles de courriers permettant de suspendre le recouvrement de l'impôt.

Répartition des saisines par thématiques



En projet :

- publication d'une nouvelle note relative à la fin anticipée des conventions d'occupation des logements à l'initiative de l'établissement.

4. Vie institutionnelle

a) Délégation de pouvoir de la directrice de l'établissement

Afin d'assurer la sécurité juridique des actes et d'améliorer la lisibilité de la répartition des compétences entre le conseil d'administration et la directrice, les quatre délibérations portant délégation de pouvoir à la directrice de l'établissement ont été fusionnées en une seule. Cette dernière a été approuvée par conseil d'administration lors de la séance du 14 novembre 2023.

Le périmètre de cette délégation est demeuré inchangé.

b) Admissions en non-valeur et remises gracieuses

Le rédacteur en charge des affaires juridiques assure, en lien avec l'agence comptable, l'instruction des demandes d'admissions en non-valeur ainsi que les demandes de remises gracieuses en vue de leur transmission à la directrice et au conseil d'administration de l'établissement.

L'admission en non-valeur d'une créance de l'établissement peut être prononcée lorsque celle-ci est jugée irrécouvrable et qu'il y a lieu d'interrompre les actes de poursuites, sans toutefois éteindre la créance. Une remise gracieuse consiste, quant à elle, en une extinction totale ou partielle d'une dette prononcée à la demande d'un débiteur se trouvant dans une situation de gêne ou d'indigence.

La compétence pour accepter d'admettre une créance en non-valeur ou d'octroyer une remise gracieuse est partiellement déléguée à la directrice de l'établissement.

Au titre de l'année 2023, 4 admissions en non-valeur ont été présentées pour un montant total de 1 238,89 euros et 2 remises gracieuses pour un total de 3 836,79 euros.

VI.

Autres évènements

2023

VI. Les autres événements de 2023

1. Évènements majeurs de communication interne

Le service central a mis l'accent en 2023 sur une communication interne s'articulant autour d'une publication d'actualités sur l'intranet (actions de formation du service central à l'École nationale des douanes de Tourcoing, bilan du fonds d'amélioration du cadre de vie des locataires etc.) et d'une participation de l'établissement à différents événements.

a) Participation au séminaire des chefs de PLI

Le 27 juin 2023, la sous-direction des Finances et Achats a organisé à l'auditorium du Vitalys un séminaire des chefs de PLI. Ce séminaire, le premier depuis la crise sanitaire, a permis des temps d'échanges entre les participants, en format atelier. Plusieurs thèmes ont été abordés, dont celui de la Masse, de nombreux services territoriaux étant implantés dans les PLI.

A cette occasion, la directrice de la Masse des douanes a dirigé un atelier intitulé « comment optimiser le fonctionnement de la Masse ». Cet échange a mis en évidence des axes de travail notamment en matière de recrutement, d'amélioration de la visibilité de l'établissement mais aussi d'accompagnement managérial.

b) Organisation d'un webinaire sur le logement social

Dans le cadre de la journée mondiale du logement, le bureau « qualité de vie au travail et action sociale » (RH4) a organisé le 3 octobre 2023 un webinaire dédié au logement, associant la Masse et l'ALPAF. Ouvert à tous les agents douaniers, ce webinaire a permis de présenter les offres complémentaires des deux acteurs du logement au sein du ministère des Finances. Des questions pratiques ont été posées lors de cette rencontre comme les démarches à accomplir pour demander un logement.

c) Participation au forum des métiers à l'ENDT

Le 5 décembre 2023, la Masse des douanes, représentée par une rédactrice du service central et le chef du service territorial de Metz, a participé au forum des métiers de la 76ème promotion des inspecteurs stagiaires en formation initiale. Ce forum a permis de présenter les postes offerts en sortie d'école afin de mettre en avant l'attractivité de postes proposés au sein de la Masse des douanes (en centrale comme en service territorial) et d'échanger sur les possibilités de logement.

2. Les nouvelles obligations déclaratives en matière de fiscalité immobilière : « Gérer mes biens immobiliers »

a) Contexte général

Dans le contexte de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et du maintien des taxes d'habitation sur les résidences secondaires, l'obligation déclarative de la situation d'occupation par les propriétaires s'effectue désormais au sein d'un nouveau portail informatique dénommé GMBI (Gérer mes biens immobiliers). Pour la campagne 2023, cette obligation déclarative était initialement fixée avant la date du 30 juin 2023.

Si la taxe foncière de l'EPA Masse conserve ses modalités déclaratives, les taxes sur les résidences secondaires dues par les locataires et les taxes sur les logements vacants évoluent et doivent amener l'EPA à centraliser une partie de ses déclarations fiscales.

Considéré comme un bailleur dit « grands comptes », l'EPA Masse doit désormais dématérialiser toutes les données locatives en rapport avec chaque invariant fiscal avant de déclarer l'ensemble de ses données au niveau central alors qu'elles étaient traitées au niveau de chaque service territorial.

Comme tout bailleur, l'EPA est dans l'obligation de déclarer les occupants des logements à la DGFIP. En 2023, la taxe d'habitation ne s'applique plus que sur les résidences secondaires. Consciente des nombreuses difficultés liées à la mise en place de GMBI, la DGFIP a décidé pour l'année 2023 de reporter cette obligation. Les propriétaires pourront donc renseigner leurs biens immobiliers tout au long de l'année.

Pour rappel des enjeux budgétaires : pour l'ensemble de son parc, la fiscalité locale supportée par la Masse des douanes s'élève en moyenne à 2 millions d'euros par an, soit 14,50 % des dépenses totales de l'établissement.

b) Agenda

Lors de la webconference organisée par l'équipe d'accompagnement GBCP (Direction du budget, DGFIP), le service "Gérer mes biens immobiliers" (GMBI) a été présenté aux opérateurs le 16 avril 2023.

Afin d'anticiper cette nouvelle obligation déclarative, l'EPA Masse avait créé en amont son espace professionnel. Cependant, les cités n'ont été que progressivement mutées par la DGFIP au sein de notre espace centralisé jusqu'au 26 juillet.

Durant la période estivale, de nouvelles données ont dû être intégrées dans le système informatique Ulis notamment au niveau des dates de naissance, des lieux et pays de naissance, des invariants fiscaux à mettre en cohérence avec les données nominatives ou avec les logements.

Le rapprochement entre les invariants fiscaux et les données nominatives des locataires a été progressivement complété au fur et à mesure des mutations des cités de la Masse au sein de l'espace « Grands comptes ». Ce travail de fiabilisation des données est désormais achevé grâce à l'action des services territoriaux accompagnés par le service central.

En collaboration avec les services territoriaux, un travail de codification a été mené afin que les données extraites du système informatique Ulis soient normées informatiquement (en suivant les règles précisées par le fichier de spécification de la DGFIP pour les grands comptes). En parallèle, un programme Python a été élaboré par l'informaticien du service central en vue de générer un fichier intelligible par la plateforme GMBI. La combinaison de ces deux pré-requis ayant été obtenue, de nombreux tests d'envois de fichiers ont pu être réalisés par le service central en 2023.

Pour sécuriser son process, l'EPA Masse a choisi d'acquérir le module GMBI d'Ulis permettant la production des déclarations génériques tout en permettant de gérer, a posteriori, les situations spécifiques propres à la Masse.

La réussite de la déclaration est attendue au plus tard le 1er juillet 2024.

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

Une attention spécifique a été maintenue en 2023 sur l'application du fonds d'action pour l'amélioration du cadre de vie des agents tant dans sa partie conception que réalisations concrètes. Ainsi, tout au long de l'année 2023, un suivi régulier de l'avancée des projets validés lors du conseil d'administration de novembre 2022 a été conduit au niveau du service central. Les services territoriaux se sont fortement investis pour mettre en œuvre ces objectifs.

Des livraisons symboliques d'opérations ont été réalisées comme l'aire de jeux au sein de la cité de la Joliette à Marseille, la rénovation des espaces communs à Calvi, la sécurisation des entrées à Romans (ST de Lyon), l'installation de climatiseurs à Kourou, l'installation de robinets thermostatiques à Nantes ou encore d'un dispositif d'interphonie à Agde. Ainsi que de nombreuses autres opérations permettant une amélioration concrète de la vie quotidienne des locataires.

4. Accompagner les managers dans leur prise de poste

Le service central a mis en place en septembre 2023 un parcours d'accompagnement managérial pour faciliter la prise de poste des chefs de services territoriaux qui en exprimeraient le souhait.

Des parcours de formation adaptés ont été proposés tant sur le plan managérial que technique aux chefs de service nouvellement nommés.

Une présentation et une initiation aux systèmes d'information ULIS (gestion locative) et Y2 (comptabilité) ont été assurées par les rédacteurs du service central. Des journées d'immersion et de découverte des aspects métiers ont été organisées au sein du service central et de l'agence comptable pour compléter ce parcours d'accompagnement.

Concernant l'appui managérial, la sollicitation d'un référent managérial ou la participation à des formations telles que « réussir sa prise de fonction managériale - initiation » (IGPDE) peuvent être proposées.

VII.

Perspectives 2024 et enjeux à venir

VII. Perspectives 2024 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 2024.

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 :

- **L'évolution des besoins des locataires en termes de typologie d'appartements**
Depuis la crise sanitaire et le développement du télétravail, les pratiques professionnelles ont profondément changé et impactent la nature des mobilités des agents comme leurs besoins en termes de logements. La recherche de plus petits logements comme des chambres meublées ou des T1 augmentent en région parisienne, par exemple. La demande de plus petites surfaces se confirme aussi dans l'expression des besoins des familles dont le souhait s'oriente plus souvent vers des T3-T4. L'offre de logements de la Masse doit s'adapter sans cesse à ces nouvelles attentes en trouvant des destinations aux T5 nombreux dans le parc domanial ou encore en recherchant de nouvelles réservations répondant aux attendus actuels.
- **Les enjeux de visibilité en matière d'affectation des effectifs restent majeurs :** la juste détermination des besoins, à court terme (affectations en sorties de stage par les écoles) et à moyen terme (événements internationaux, renforcement de services, par exemple) sont des événements que l'EPA doit anticiper le plus possible.
Au regard du contexte locatif national très contraint, de la demande des agents et de l'évolution prévisionnelle des structures douanières, l'établissement recherche avant tout à accompagner les agents en adéquation au regard des besoins organisationnels de la douane.
- **Des enjeux d'adaptation réglementaire et contextuel par rapport aux bailleurs sociaux en matière de réservation :**
Le contexte de la réglementation du logement social est en pleine évolution avec notamment la fin du droit de suite pour les réservataires classiques et une application plus stricte des délais maximum de vacance des logements.
La concentration des parcs locatifs des bailleurs entraînant des changements structurels se poursuit. En outre, les bailleurs persistent à augmenter les prix des droits de réservation sur leurs bâtiments les plus attractifs notamment à Paris mais aussi dans des zones à forte tension immobilière comme certaines zones frontalières. De ce fait, l'EPA doit toujours s'adapter en diversifiant ses implantations, ses collaborations et ses typologies de réservations.
- **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 stratégie immobilière visant le correct entretien du parc domanial mais aussi son adaptation aux enjeux de transition écologique au bénéfice des locataires influence grandement la stratégie de réservation de l'établissement.
Un état des lieux des besoins en logements sera réalisé au premier trimestre 2024 en parallèle de l'élaboration de la future programmation immobilière cadre au sein de chaque service territorial et analysé en commun, avec le service central, pour mesurer les enjeux de chaque circonscription.

2 – La stratégie immobilière pluriannuelle : PIC 2022-2024 et PIC 2025-2027

L'exécution de la PIC est un enjeu majeur pour l'EPA et son réseau.

En 2024, il s'agira de **la dernière année de mise en œuvre de la programmation triennale 2022-2024**. Elle implique d'ores et déjà :

- un suivi méticuleux des marchés et de travaux, en concertation avec les mandataires et les services territoriaux pour vérifier les dépassements financiers potentiels 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) ;
- un effort soutenu en matière de transition environnementale à court terme (isolations thermiques ciblées comme l'isolation des combles ou des planchers, pose de volets adaptés ou de robinets thermostatiques, etc.) et à moyen terme (programmation de la disparition progressive des chaudières à fioul).

L'année 2024 sera aussi marquée, pour les trois années suivantes, par **la mise en place d'une nouvelle PIC avec l'objectif toujours plus prégnant d'adapter le parc domanial à la transition énergétique**.

Dans le cadre de la mission de gestion technique des ensembles immobiliers confiée aux mandataires, ces derniers ont été sollicités afin de procéder à une mise à jour complète de l'état du parc durant le premier trimestre 2024. Ces états des lieux accompagnés d'un recensement des opérations de travaux à entreprendre durant les trois prochaines années seront transmis au service central puis retravailler en partenariat avec les services territoriaux.

Une solide concertation locale comme nationale permettra d'analyser les enjeux du parc domanial, de les prendre en compte et les prioriser pour aboutir à une construction collégiale en termes de stratégie immobilière.

Le projet de programmation immobilière cadre 2025-2027 sera ensuite soumis au vote du conseil d'administration à mi novembre.

3 – L'accueil des renforts douaniers pour les Jeux Olympiques 2024

La Masse des douanes sera présente au côté des renforts douaniers accueillis en région parisienne pendant la période des Jeux Olympiques 2024 avec d'autres partenaires de la douane pour cet événement majeur.

Elle mettra à disposition des chambres meublées aux abords des aéroports de Roissy et d'Orly ou de certains services douaniers implantés en Ile-de-France. Elle disposera pour cela de logements disponibles sur les sites de Tremblay, L'Haÿ-les-Roses ou Limeil-Brévannes en fonction des lieux d'affectation des renforts. Ces logements sont des T5 meublés proposant des parties communes et trois chambres individualisées.

Des procédures simplifiées d'entrées et de sorties des chambres meublées seront prévues afin de faciliter l'arrivée comme le départ de la région parisienne.

4 – Le Règlement intérieur des instances de l'EPA

Dans le prolongement des modifications introduites aux règlements intérieurs des CSA de la Douane, plusieurs organisations syndicales représentées au conseil d'administration de l'EPA ont porté des demandes dévolution du règlement intérieur des instances de l'EPA.

En vue d'étudier les modifications qui pourraient être apportées au règlement intérieur, un groupe de travail se tiendra sur cette thématique en début d'année 2024.

5 – Renforcement de l'animation du réseau par l'organisation d'un webinaire des services territoriaux

À partir de 2024, le service central organisera un webinaire semestriel dédié aux services territoriaux. Cet événement a pour objectif d'échanger sur des thématiques communes à l'ensemble des services et de présenter les actualités des différents acteurs du réseau. Ce format agile permettra de renforcer les connaissances métiers au sein du réseau de la Masse.

