

DÉLIBÉRATION N° 2

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 8 AVRIL 2015**

Vu le décret n° 97-1181 du 24 décembre 1997 modifié, portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son art.16 ;

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve le rapport annuel d'activité et de gestion au titre de l'année 2014.

Fait à Montreuil, le 8 avril 2015

La présidente,



Hélène CROCQUEVIEILLE



Établissement public administratif (EPA) « La Masse des douanes »



RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE ET DE GESTION 2014



Table des matières

Les actions marquantes en 2014.....	3
Les dates marquantes en 2014.....	5
ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE L'EPA.....	7
I- Organisation de l'EPA.....	8
I-1-Présentation générale de l'établissement.....	8
I-2-Organisation de l'établissement.....	8
I-2-1- Un service central	8
I-2-2- Une agence comptable	9
I-2-3- Un réseau déconcentré d'ordonnateurs secondaires.....	9
I-2-4- Un réseau de responsables de cités	10
I-3- Le personnel de l'établissement	11
I-4-La formation professionnelle.....	12
I-4-1- Formation des ordonnateurs secondaires EPA Masse des douanes à l'END Tourcoing.....	12
I-4-2- Formation des responsables de cité	12
I-4-3- Formation des nouveaux élus en CRM	12
I-4-4- Formation budgétaire et comptable des élus au conseil d'administration de l'EPA. .	13
I-4-5- Formations à l'utilisation des logiciels informatiques de l'EPA	13
I-4-6- Formations suivis par les agents de l'EPA auprès d'organismes externes.....	14
I-5- La communication.....	14
I-5-1- La lettre de l'EPA	14
I-5-2- Le site ALADIN NG de l'EPA.....	14
I-5-3-L'action de l'EPA relayée au sein de la DGDDI	14
II-Fonctionnement de l'EPA.....	15
II-1- Le dialogue social au sein de l'EPA.....	15
II-1-1- Les groupes de travail	15
II-1-2- Le conseil d'administration	15
II-1-3- La commission d'audit et de vérification des comptes.....	18
II-1-4- Le comité technique (CT)	18
II-1-5- Le comité hygiène et sécurité.....	19
II-1-6- Les commissions régionales de l'EPA.....	20
II-2- Aspects juridiques.....	21
II-2-1- La refonte du texte fondateur de l'EPA « La Masse des douanes »	21
II-2-2- Instructions sur les relations bailleur-locataire et les obligations du locataire dans les parties communes.....	22
II-2-3- La veille juridique	23
GESTION DU PARC IMMOBILIER.....	24
I- Gestion du parc immobilier de l'EPA.....	25
I- 1 Parc domanial.....	26
I-1-1- Gestion du parc domanial.....	26
I-1-2- Evolution du parc domanial.....	27
I- 2- Parc locatif.....	28
1-2-1. Gestion du parc locatif.....	28
1-2-2. Evolution du parc locatif.....	29
II- Occupation du parc immobilier de l'EPA.....	31
II-1- État d'occupation du parc total (3 324 logements).....	31
II-2- Les occupants, autres qu'agents des douanes en activité.....	32
II-3- Caractéristiques par statuts de l'occupation du parc en 2014.....	34

II-3-1- État d'occupation du parc domanial :	34
II-3-2- État d'occupation du parc locatif (968 logements).....	35
II-4- Conditions générales d'attribution d'un logement	35
II-5- Gestion des demandes d'attribution.....	36
II-5-1- Recensement général des demandes et attributions de logements au cours de l'année 2014	36
II-5-2 Structure de la demande de logements	38
II-5-2-1- Par catégories (agents des douanes en activité) ou statut des demandeurs (tiers)	38
II-5-2-2- Par types de logements.....	39
II-5-3- Analyse des demandes non satisfaites (rejets par les commissions d'attribution, refus par les candidats en suite de décision favorable).....	40
BUDGET ET PROGRAMMATION IMMOBILIERE.....	43
I- Les éléments budgétaires et financiers.....	44
I- Ressources générales de l'établissement en 2014.....	44
I-1. les recettes issues de la facturation des loyers :	44
I-2. les recettes issues de la récupération sur les charges locatives :	45
I-3. Une subvention budgétaire versée par la DGDDI :	45
I-4. Les ressources issues du chapitre budgétaire n°13 :	45
II- Principales dépenses de l'établissement au cours de l'exercice 2014.....	46
II- La politique immobilière en 2014.....	47
II-1- La programmation immobilière en 2014.....	47
II-1-1. Recensement des besoins relatifs à la programmation immobilière en 2014.....	48
II-1-2. Capacité financière de la programmation immobilière en 2014.....	48
II-2- Les opérations engagées en 2014.....	49
II-3- Les opérations réceptionnées en 2014.....	50
II-4- Evolution de l'exécution de la programmation immobilière.....	52
II-5- Points d'informations sur l'activité de la cellule marchés pour l'année 2014.....	54
Quelles perspectives pour 2015 ?.....	55
Annexe n°1 :	57
organigramme du service central.....	57
Annexe 2 :	58
organigramme de l'Agence comptable.....	58

Les actions marquantes en 2014

La politique immobilière de l'EPA

- D'importantes opérations de rénovation globales des cités de La Joliette (CRM de Méditerranée et de La Rochelle (CRM de l'ENBD) ont été achevées et réceptionnées.
- Les travaux relatifs aux cités de Trinité(CRM de Martinique) et du Havre (CRM de Rouen) ont débuté.

Le volet budgétaire et comptable

- Poursuite des travaux de refonte budgétaire et comptable entamés en 2013 afin de se mettre en conformité avec les dispositions du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP).
- Mise en œuvre du plan d'action budgétaire et comptable : dans un souci d'efficacité, l'EPA s'est adjoint les services du cabinet « Ernst and Young » pour une mission d'expertise, d'accompagnement et de soutien.
- Régularisations du compte 23 et clôtures comptables de marchés de travaux d'investissement réceptionnés. 52 dossiers ont fait l'objet d'une clôture comptable et d'une inscription aux comptes 21x, soit un montant de 7,4 M€ de régularisation. Il s'agit d'un effort considérable, réussi grâce à la mobilisation du service central, de l'agence comptable et à l'aide apportée par la mise à disposition d'une agente du STPL pendant deux mois auprès de la cellule « Marchés-travaux » du service central.

Les aspects juridiques

Adoption par le conseil d'administration du projet de refonte du décret fondateur de l'EPA et des règlements intérieurs.

Le volet informatique

Début des travaux de refonte du système de gestion locative, dont l'outil informatique GL aujourd'hui obsolète. L'EPA a passé un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la société de conseil en informatique MC2I afin d'établir un cahier des charges solides du futur logiciel de système d'information intégré et de bénéficier d'un conseil tout au long de cette opération. A l'automne 2014, la société GFI, a été désignée dans le cadre d'un appel d'offre, comme titulaire du marché visant à l'élaboration et la mise en place du futur système d'information. Plusieurs ateliers se sont déroulés dès la fin de l'année, en vue d'élaborer le recueil des besoins spécifiques à la programmation des fonctionnalités spécifiques.

La formation professionnelle

En 2014, le volet formation a été étoffé : de nouvelles actions de formation ont ainsi été proposées dont la formation des responsables de cités, la formation aux nouveaux élus en CRM ou aux élus du conseil d'administration de l'EPA

L'audit de la Cour des comptes

L'établissement s'est vu notifier le contrôle des comptes et de la gestion par la Cour par courrier du Président de la première chambre du 3 juillet 2014. Ce contrôle porte sur les exercices 2009 à 2013.

Un premier contact a eu lieu avec le conseiller maître en charge de l'audit dès le 15 juillet pour en déterminer les conditions et modalités pratiques. Plusieurs séances de travail se sont déroulées avec le service central, ainsi qu'avec l'agence comptable, de façon approfondie. Les questionnements de la Cour ont principalement abordé, outre l'examen des comptes de l'établissement, la gestion locative, ainsi que la situation du parc domanial.

Une audition des organisations syndicales les plus représentatives au Conseil d'administration a eu lieu au début du mois de décembre. Un entretien avec la directrice générale, présidente du conseil d'administration, s'est tenu le 3 février 2015. La cour s'est également déplacée sur la CRM de Nantes le 12 février 2015.

Au jour de la rédaction du présent rapport d'activité, la cour des comptes n'avait pas rendu son rapport provisoire; celui-ci, pour rappel, est soumis préalablement à l'établissement qui pourra y porter ses propres observations de manière contradictoire.

Les dates marquantes en 2014

JANVIER

- **17 janvier** : fin des travaux d'inventaire ;
- **21 janvier** : réunion de lancement relative à l'élaboration du système d'information de l'EPA avec la société MC2I (société d'assistance maîtrise d'ouvrage) ;

FEVRIER

- **début février** : début des travaux de rénovation de la cité de la Trinité (10 villas sont concernées) ;
- **19 février** : comité de suivi GFI/Sirepanet ;

MARS

- **4 mars** : comité technique de l'EPA ;
- **11 mars** : commission d'audit et de vérification des comptes (CAVC) et commission restreinte (CR) ;
- **13 mars** : réunion d'information organisée par la DGFIP concernant la mise en place du décret GBCP ;
- **du 14 au 28 mars** : rencontres bilatérales avec les mandataires ;

AVRIL

- **10 avril** : réception des travaux d'étanchéité de la toiture et de désenfumage de la cage d'escalier à la cité de Gaud (CRM de Bayonne) ;
- **11 avril** : conseil d'administration de l'EPA ;

MAI

- **13 et 14 mai** : formation « marchés publics » ;

JUIN

- **18 juin** : formation des nouveaux élus en CRM ;
- **20 juin** : réception des travaux à la cité de La Joliette à Marseille ;
- **du 23 au 25 juin** : première session de formation des responsables de cité ;
- **du 26 au 27 juin** : formation budget-comptabilité pour les services régionaux ;

JUILLET-AOUT

- **10 au 11 juillet** : audit du service régional de Bayonne ;
- **15 juillet** : début de l'examen de gestion de la Cour des comptes ;
- **août** : notification du marché pour les lots relatifs à la couverture, l'étanchéité et le désamiantage pour la cité de Nantes (CRM de Nantes) ;

SEPTEMBRE

- **début septembre** : départ des travaux de rénovation à la Cité du Havre (CRM de Rouen) ;

- **16 septembre** : groupe de travail relatif à la programmation immobilière ;
- **16 septembre** : groupe de travail sur la refonte du décret institutif de l'EPA Masse ;
- **23 septembre** : attribution du marché « système d'information » de l'EPA (SI EPA) ;

OCTOBRE

- **octobre** : réception des travaux relatifs à la réfection de la chaufferie avec changement des cuves à fioul à la cité de Bourg-Madame (CRM de Montpellier) ;
- **2 octobre** : formation budgétaire et comptable des élus au conseil d'administration de l'EPA ;
- **16 octobre** : groupe de travail sur la refonte du décret institutif de l'EPA Masse ;

NOVEMBRE

- **5 novembre** : première réunion de travail avec le prestataire GFI sur la mise en œuvre du système d'information de l'EPA ;
- **17 novembre** : conseil d'administration de l'EPA ;
- **18 novembre** : comité technique de l'EPA ;

DECEMBRE

- **4 décembre** : élection des représentants du personnel au comité technique de l'EPA ;
- **décembre** : attribution du marché d'accompagnement ;
- **17 décembre** : premier atelier fonctionnel du système d'information de l'EPA en présence d'un panel de services régionaux.

PREMIÈRE PARTIE :

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE L'EPA

I- Organisation de l'EPA

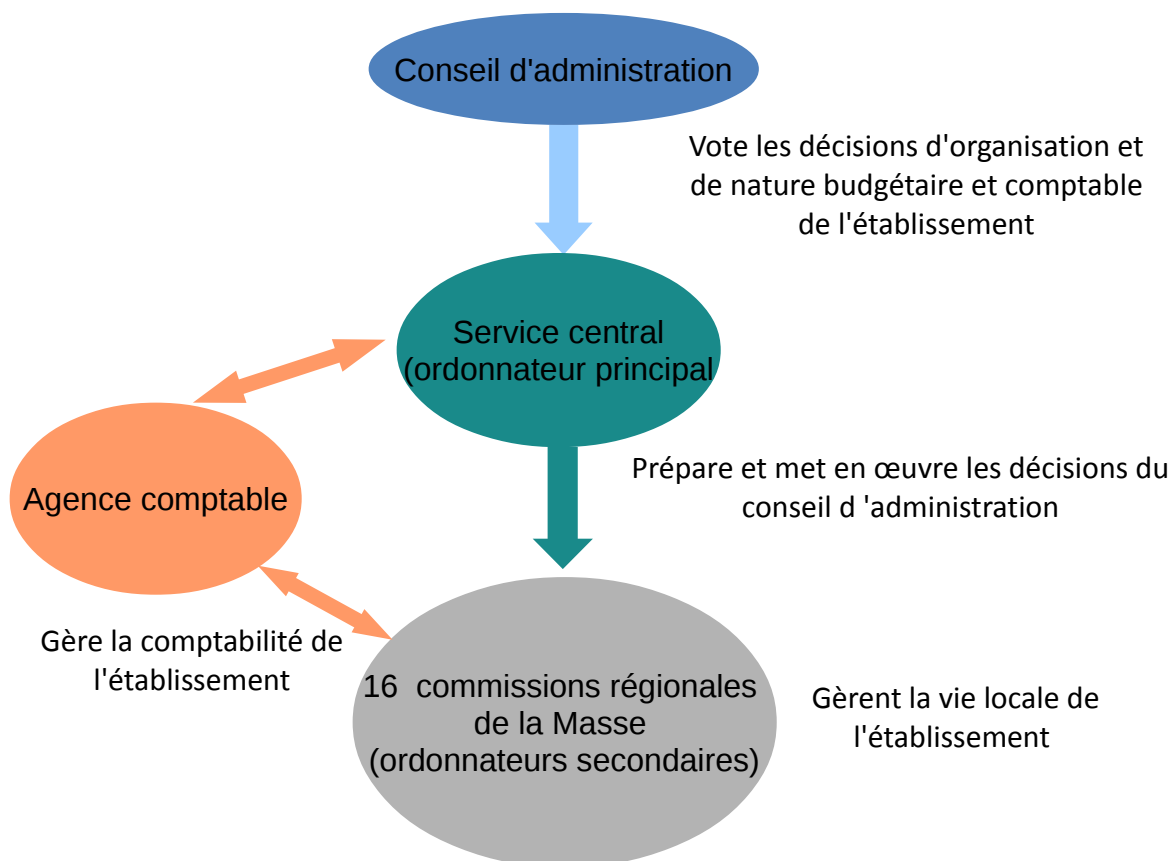
I-1-Présentation générale de l'établissement

Créé par décret modifié n°97-1181 du 24 décembre 1997 portant statut de la Masse des douanes, l'établissement public administratif (EPA) « La Masse des douanes » est doté de la personnalité morale et financière.

L'EPA a pour mission de « *pourvoir au logement des agents des services déconcentrés de la direction générale des douanes et droits indirects (DGDDI), dans les localités où les nécessités de service l'exigent et où les logements font défaut ou sont d'un prix trop élevés* ».

I-2-Organisation de l'établissement

Au 31 décembre 2014, l'établissement public administratif « La Masse des douanes » est organisé comme suit :



I-2-1- Un service central

Placé sous l'autorité du directeur de l'établissement, ordonnateur principal, le service central se situe à Montreuil dans les locaux de la direction générale des douanes et droits indirects (DGDDI).

M. Hervé HULIN a été nommé, par arrêté du 13 décembre 2011, directeur de l'établissement. Il a été renouvelé dans ses fonctions, pour trois ans, par arrêté du 17 décembre 2014.

Le service central compte 18 agents¹ au 31 décembre 2014 et se structure autour des trois pôles suivants :

- une cellule budget, politique immobilière et marchés publics ;

¹ Dont un agent mobile

- une cellule comptabilité ordonnateur (CCO) ;
- une cellule affaires générales, juridiques et contentieuses.

L'organigramme complet est repris à l'annexe n°1.

I-2-2- Une agence comptable

Depuis le 17 octobre 2011, la comptabilité de chaque service régional Masse est gérée au sein de l'agence comptable (AC). Le passage à l'unicité de compte est devenu effectif le 1er janvier 2014 pour l'ensemble des 16 services régionaux. L'EPA « La Masse des Douanes » dispose ainsi d'un service spécialisé, entièrement dédié à la gestion comptable, bénéficiant d'une vision exhaustive des dépenses et des recettes de l'établissement.

L'agence comptable compte 20 agents placés sous l'autorité du chef du service comptable de la recette régionale des douanes d'Île-de-France : M. Pascal RIGAUD a succédé le 31 décembre 2014 à M. Michel BOUDET au poste d'agent comptable de l'EPA.

L'organigramme de l'agence comptable figure en annexe n°2.

I-2-3- Un réseau déconcentré d'ordonnateurs secondaires

Le réseau ordonnateur de l'EPA « La Masse des Douanes » se compose de **16 services régionaux (SR)**, implantés en métropole et dans les départements d'outre-mer (DOM). Ces services régionaux sont placés sous la responsabilité de 16 ordonnateurs secondaires, directeurs interrégionaux ou régionaux des douanes, également nommés présidents des commissions régionales de l'EPA Masse des Douanes (CRM). La majorité des services ordonnateurs sont situés au siège d'interrégions à l'exception des circonscriptions suivantes : Bayonne, Léman, Corse, l'ENBD, Guadeloupe, Guyane et Martinique.

La réorganisation du réseau ordonnateur s'est achevée en 2013 par la mise en place de la fusion comptable des unités régionales.

Tableau n°1 – Réseau ordonnateur de la Masse des douanes

Commissions régionales de la Masse	Lieu d'implantation du service régional
BAYONNE	Direction régionale
CORSE	Direction régionale
DIJON	Direction interrégionale
ENBD	ENBD
ILE-DE-FRANCE	Direction interrégionale
GUADELOUPE	Direction régionale
GUYANE	Direction régionale
LÉMAN	Direction régionale
LILLE	Direction interrégionale
LYON	Direction interrégionale
MARTINIQUE	Direction interrégionale
MEDITERRANEE	Direction interrégionale
METZ	Direction interrégionale
MONTPELLIER	Direction interrégionale
NANTES	Direction interrégionale
ROUEN	Direction interrégionale

I-2-4- Un réseau de responsables de cités

Comme suite à la délibération n°5 du conseil d'administration du 20 novembre 2013, l'instruction n°13 001078 du 20 décembre 2013 définit les nouvelles règles applicables aux agents des douanes nommés responsables de cité par le directeur de l'EPA. Cette instruction se substitue à la note n°03 1038823 du 15 avril 2003 et précise les fonctions imparties aux responsables de cité ainsi que les conditions des décharges horaires qui leur sont accordées.

Au 31 décembre 2014, l'EPA compte 80 responsables de cité. Le tableau n°2 -*infra*- précise la répartition des responsables de cité par CRM.

Parmi les responsables de cité, qui ont tous fait l'objet, en 2014, d'une nomination formelle pour une durée de quatre ans, 5 ont démissionné (essentiellement pour des raisons de mobilité géographique), 2 d'entre eux ont été remplacés.

Tableau n°2- Nombre de responsables de cité par CRM au 31 décembre 2014

CRM	Cités ou immeubles locatifs concernés	Nombre de responsables de cité nommés (titulaires uniquement)	Nombre de responsables de cité nommés (suppléants)	Nombre de responsables de cité nommés (titulaires +suppléants)
Bayonne	6	4	0	4
Corse	4	4	2	6
Dijon	6	4	0	4
ENBD	2	2	0	2
Île-de-France	4	4	0	4
Guyane	4	4	1	5
Guadeloupe	3	0	0	0
Léman	10	7	4	11
Lille	11	6	0	6
Lyon	7	5	1	6
Martinique	2	1	0	1
Méditerranée	12	10	1	11
Metz	13	9	0	9
Montpellier	7	6	0	6
Nantes	2	2	0	2
Rouen	4	4	0	4
TOTAL	97	72	8	80

I-3- Le personnel de l'établissement

Au 31 décembre 2014, 113 agents (74,88 ETP) exercent des fonctions pour l'EPA dont 93 (56,23 ETP) pour le réseau ordonnateur et 20 agents (18,65 ETP) pour le réseau comptable.

La masse salariale de l'EPA s'élève à 4,87 M€ contre 4,41M € en 2013 (+ 10 %), suite à une nouvelle méthode de comptabilisation.

Le tableau ci-dessous précise le nombre d'emplois temps plein (ETP) par services et par interrégion douanière.

Tableau n°3- État des effectifs de l'EPA Masse des douanes au 31/12/2014

Interrégion	Service régional	Nombre d'agents	E.T.P
Bordeaux	Bayonne	4	2,05
Méditerranée	Corse	3	0,94
Dijon	Dijon	6	1,15
DNRFP	ENBD	4	2,2
Antilles-Guyane	Guadeloupe	4	2,1
	Guyane	3	1,15
Antilles-Guyane	Martinique	4	1,25
Île-de-France	Île-de-France	8	6,25
	Agence comptable	20	18,65
	Service central	18 (dont un agent mobile)	17,2
Lille	Lille	5	2,8
Lyon	Léman	5	3,2
	Lyon	3	1,2
Méditerranée	Méditerranée	7	5,15
Metz	Metz	6	4,15
Nantes	Nantes	3	1,15
Montpellier	Montpellier	4	2,2
Rouen	Rouen	6	2,14
TOTAL		113	74,88

En outre, l'EPA emploie 8 agents contractuels au 31 décembre 2014 dont 6 gardiens d'immeubles employés à temps plein et 2 femmes de ménages employées à temps partiel soit 7 ETP.

En 2015, ces effectifs devraient être réduits compte tenu de départ(s) en retraite et de l'intégration de personnels dans le corps d'adjoints technique de 2ème classe dans le cadre du dispositif prévu par la loi dite Sauvadet. A noter que la gestion de personnels titulaires est une responsabilité nouvelle pour l'EPA. Les instances de gestion correspondantes (secrétariat général du ministère et sous-direction A de la DGDDI) ont été saisies de ce cas particulier en regard des statuts de l'établissement, et ont confirmé la solution de l'intégration.

Le montant total des dépenses des personnels contractuels s'élève à 192 082 € en 2014 contre 188 960 € en 2013 (+ 1,65 %).

I-4-La formation professionnelle

La formation des personnels de l'EPA reste un axe prioritaire pour l'EPA afin de renforcer la professionnalisation des agents travaillant au sein de l'établissement.

En 2014, le volet formation a été étoffé : de nouvelles actions de formation ont ainsi été proposées dont la formation des responsables de cités.

Au total, **168 jours²** ont été consacrés à la formation professionnelle des agents de l'EPA (tous services confondus).

L'ensemble des actions organisées par le service central en 2014 est détaillé dans le tableau n°4 (*cf.infra*).

I-4-1- Formation des ordonnateurs secondaires EPA Masse des douanes à l'END Tourcoing

Pour la première fois, deux sessions de formation destinées aux agents du réseau ordonnateur secondaire de l'EPA ont été organisées en 2014 à l'École Nationale des Douanes (END) à Tourcoing.

Ces formations étaient inscrites au plan national de formation de la direction générale des douanes et droits indirects.

- **Une première session consacrée aux marchés publics** s'est tenue les 13 et 14 mai 2014. Animée par la cellule « politique immobilière et marchés publics » du service central de l'EPA, cette action de formation a permis de présenter les thèmes suivants : gestion et suivi des marchés publics de travaux et des contrats d'entretien, les relations avec les sociétés d'assistance à maîtrise d'ouvrage
- **Une seconde session dédiée au volet budgétaire et comptable** a eu lieu du 26 au 27 juin 2014. Dans un premier temps, le volet ordonnateur de la comptabilité a été présenté par le service budget du service central de l'EPA. Au cours de la seconde journée, deux intervenants de l'agence comptable de l'EPA ont présenté les exigences comptables.

I-4-2- Formation des responsables de cité

Deux sessions de formation de 3 jours ont été organisées pour les responsables de cités nouvellement nommés.

Au cours des deux sessions de formations, les thèmes suivant ont été abordés : présentation et actualités de l'établissement, questions juridiques (relations bailleurs-locataires), notions de pathologie du bâtiment. L'initiation à la pathologie du bâtiment a été dispensée par un intervenant extérieur, M. Marc LOZE représentant de la société Concept Management. Cette partie a été particulièrement appréciée par les stagiaires.

Ces sessions étaient également ouvertes aux agents des services régionaux.

I-4-3- Formation des nouveaux élus en CRM

Le service central de l'EPA a organisé en juin 2014 une journée de formation spécifiquement destinée aux nouveaux élus en CRM, conformément aux demandes des représentants du personnel au conseil d'administration de l'EPA.

Les notions suivantes ont été présentées aux participants : connaissance de l'EPA (statut et fonctionnement), relations bailleurs-locataires, rôle des mandataires, présentation des notions budgétaires et point d'information concernant la qualité comptable.

Les retours du questionnaire de satisfaction élaboré par le service central à cette occasion indiquent que la formation a été considérée comme globalement satisfaisante par l'ensemble des participants.

Une seconde session, prévue pour 40 participants environ, devrait être organisée au cours de l'année 2015 selon le même format.

² Selon une nouvelle méthode de calcul, ce chiffre inclut notamment les formations individuelles et collectives suivies par les agents de l'EPA auprès d'organismes externes.

I-4-4- Formation budgétaire et comptable des élus au conseil d'administration de l'EPA

Une demi-journée de formation consacrée à l'appréhension des notions budgétaires et comptables appliquées au budget de l'EPA a été proposée aux représentants du personnel élus au conseil d'administration conformément à leur demande émise en 2013.

Plusieurs thématiques ont été présentées aux participants : l'organisation budgétaire et comptable de l'EPA, le fonctionnement du budget et les enjeux budgétaires pour l'EPA. Un intervenant de l'agence comptable a clôturé l'après-midi de formation par un point sur la qualité comptable.

Au vu des analyses du questionnaire de satisfaction dédié, la formation a été considérée comme satisfaisante par l'ensemble des participants.

I-4-5- Formations à l'utilisation des logiciels informatiques de l'EPA

Deux prestataires sont intervenus en 2014, pour dispenser cinq journées de formation professionnelle aux utilisateurs des pro-logiciels de gestion utilisés par l'EPA :

- La société « GFI » a ainsi dispensé quatre journées de formation aux agents de l'agence comptable. Ces formations réalisées dans les locaux de l'agence comptable ont eu pour objet : le paramétrage de Sirepa, l'utilisation du module de recouvrement forcé, l'édition du compte financier.
- La société « CIEL » a dispensé une journée de formation à un agent du service central chargé de l'établissement des fiches de paye des gardiens des cités de l'EPA.

Tableau n°4 – Les principales actions de formation professionnelle au sein de l'EPA en 2014

Date	Durée	Thématique	Personnel ciblé	Nombre d'inscrits	Nombre de participants
24 janvier	1 jour	Paramétrage pour réalisation du compte financier	Agents de l'agence comptable	4	4
13 et 14 mai	2 jours	Marchés publics	Agents des services régionaux	10	10
18 juin	1 jour	Formation des nouveaux élus en CRM	Nouveaux élus en CRM	21	17
23 au 25 juin	3 jours	Notions juridiques et notions de pathologie du bâtiment	Responsables de cité + agents des services régionaux+ agents du service central	20	20
26 au 27 juin	2 jours	Budget-comptabilité	Agents des services régionaux	13	13
8 au 10 septembre	3 jours	Notions juridiques et notions de pathologie du bâtiment	Responsables de cité + agents des services régionaux	22	22
26 juin	1 jour	Gestion des fiches de paye	Agent service Central	1	1
10 juillet	1 jour	Paramétrage de Sirepa- profil comptable	Agents de l'agence comptable	8	8
2 octobre	0,5 jours	Formation budgétaire et comptable	Élus au conseil d'administration de l'EPA	8	7

EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

12 et 13 novembre	2 jours	Module recouvrement forcé de SIREPA	Agents de l'Agence comptable	4	4
-------------------	---------	---	---------------------------------	---	---

I-4-6- Formations suivis par les agents de l'EPA auprès d'organismes externes

Les offres de formations proposées par les organismes externes (tels que l'Institut de la gestion publique et du développement économique -IGPDE- ou du groupe « Le Moniteur ») ont été exploitées. Au sein de ces organismes, les agents de l'EPA ont suivi plus particulièrement des formations relatives aux marchés publics ou concernant les notions budgétaires et comptables.

En outre, dans le cadre des évolutions réglementaires des normes budgétaires et comptables, les agents du service central et de l'agence comptable ont participé aux journées d'information organisées par la DGFiP

FOCUS - La formation professionnelle : quelles perspectives en 2015 ?

Le plan d'action budgétaire et comptable de l'EPA a fixé pour objectif de développer et d'adapter les qualifications juridiques, budgétaires et comptables des personnels de l'EPA en charge des dossiers correspondants afin de faire progresser la qualification des personnels affectés au sein de l'établissement.

Un plan de formation visant à évaluer précisément les besoins au sein des services de l'EPA et à identifier les formations les plus adaptées devrait être élaboré au cours des années 2015 et 2016.

La formation « budget-comptabilité » dédiée aux agents des services régionaux sera renouvelée.

La formation des responsables de cité sera également reconduite en 2015 afin de pouvoir former l'ensemble des agents exerçant ces fonctions spécifiques au sein de l'établissement.

I-5- La communication

Dans le prolongement des actions menées en 2013, la communication interne s'est renforcée au sein de l'établissement en 2014.

I-5-1- La lettre de l'EPA

Depuis octobre 2012, la lettre de l'EPA, bulletin d'informations techniques et professionnelles, est diffusée mensuellement par mël aux services régionaux ainsi qu'aux membres du conseil d'administration de l'établissement (soit plus de 150 destinataires dénombrés à ce jour). La lettre est également mise en ligne sur Aladin NG (Budget-Moyens-Immobilier/EPA Masse/ Organisation et fonctionnement/lettre de l'EPA).

A l'instar de 2013, 11 numéros, avec une maquette rénovée et enrichie depuis octobre 2013, ont été publiés en 2014.

La lettre de l'EPA fait le point tous les mois sur l'avancement des travaux menés dans les différents sites gérés par l'établissement ainsi que sur les marchés suivis au sein du service central. Ce support comporte, en outre, une rubrique « veille juridique » et détaille également les actualités de l'établissement ainsi que celles du secteur du logement vues sur le web. Enfin, la rubrique « question(s)-réponse(s) » aborde sous un angle pratique différentes problématiques du secteur de l'immobilier.

I-5-2- Le site ALADIN NG de l'EPA

La rubrique dédiée à l'EPA sur Aladin NG (accessible sous la rubrique Budget-Moyens-Immobilier/EPA Masse) a fait l'objet de plusieurs mises à jour au cours de l'année 2014 notamment en ce qui concerne les rubriques organisation et fonctionnement ainsi que celle consacrée à la gestion locative. La partie « organisation et fonctionnement » a également été revue dans sa forme.

I-5-3- L'action de l'EPA relayée au sein de la DGDDI

En 2014, le service a contribué à deux reprises à Douane Infos, le magazine d'information mensuel de la DGDDI diffusé à l'ensemble des agents des douanes. Un premier article, diffusé dans n°358 de Douane Infos, intitulé

« l'EPA améliore son service » détaille l'ensemble des actions de l'EPA. Le second article repris dans n°360 du mensuel douanier (rubrique « regards sur ») présente, sous forme d'interview d'un agent, la gestion quotidienne d'un service régional.

En outre, un « Flash infos » expliquant les délibérations votées au conseil d'administration du 17 novembre 2014 a été diffusé dans la rubrique « actualités » de l'intranet de la DGDDI (cf .Flash infos n°15/2014).

II-Fonctionnement de l'EPA

II-1- Le dialogue social au sein de l'EPA

La nature paritaire des instances de l'EPA constitue une spécificité de l'établissement public de la Masse. Le dialogue social est structuré autour d'instances formelles et régulières.

II-1-1- Les groupes de travail

Cinq groupes de travail, une commission d'audit et de vérification des comptes et deux conseils d'administration se sont tenus en 2014 (cf.tableau n°5).

Tableau n°5 - Calendrier des groupes de travail et de la CAVC tenus en 2014

Date	Objet de la réunion
11 mars 2014	Commission d'audit et de vérification des comptes
11 mars 2014	Commission restreinte
16 septembre 2014	Groupe de travail relatif au projet de refonte du décret institutif de l'EPA
16 septembre 2014	Groupe de travail relatif à la programmation immobilière
2 octobre 2014	Commission restreinte
16 octobre 2014	Groupe de travail relatif au projet de refonte du décret institutif de l'EPA

II-1-2- Le conseil d'administration

Instance de gouvernance de l'établissement, le conseil d'administration de l'EPA Masse des Douanes détermine la politique générale de l'établissement ; chacune de ses réunions est précédée d'une commission permettant de préparer, en collaboration avec les représentants du personnel, les travaux du conseil d'administration. Le directeur de l'EPA Masse des Douanes, et le service central avec l'appui de l'agence comptable sur les sujets budgétaires et comptables, préparent et exécutent les délibérations adoptées par cette instance.

En 2014, 20 délibérations au total ont été adoptées au sein du conseil d'administration. 7 points d'informations, par ailleurs, y ont été présentés.

Le tableau ci-dessous détaille les points abordés au cours de deux conseils d'administration de l'établissement en 2014.

EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

Tableau n°6- Les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'EPA en 2014

Conseil d'administration du 11 avril 2014	Points généraux	délibération n° 1	Approbation du PV du CA du 20 novembre 2013
		délibération n° 2	Approbation du rapport annuel d'activité 2013
	Points juridiques et organisationnels	délibération n° 3	Approbation de la reconduction de la convention de réservation signée avec la société PARME, pour 15 logements meublés, répartis sur l'ensemble du territoire national
		délibération n°4	Régularisation de la conclusion d'une convention de réservation auprès de la RIVP d'un logement Rue Bouret - Paris 19ème
		délibération n°5	Approbation du plan pluriannuel d'audit entre l'inspection des services et l'EPA « La Masse des douanes »
	Points budgétaires et financiers	délibération n°6	Approbation du compte financier 2013 (compte-rendu de la CAVC)
		délibération n°7	Affectation du résultat net comptable de l'exercice 2013
		délibération n°8	Approbation du budget rectificatif n°1 au budget initial 2014
	Points d'information	Point d'information n°1	Bilan de la campagne de diagnostics environnementaux et amiante.
		Point d'information n°2	Promesse de vente de Port-Saint-Louis du Rhône.
		Point d'information n°3	La mise en œuvre des dispositions du décret GBCP.

EPA « La Masse des douanes »
Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

Conseil d'administration du 17 novembre 2014	Points généraux	délibération n° 1	Approbation du PV du CA du 11 avril 2014
	Points juridiques et organisationnels	délibération n° 2	Approbation de la conclusion d'une convention de réservation auprès de l'OGIF de six logements sis rue de la Révolution à Montreuil (93)
		délibération n° 3	Approbation de la conclusion d'une convention de réservation auprès de l'OGIF de deux logements à Gentilly
		délibération n°4	Régularisation de la conclusion d'une convention de réservation auprès de la RIVP d'un logement à Paris 19ème
		délibération n°5	Adoption du projet de décret modifié à transmettre au Conseil d'État
		délibération n°6	Adoption du projet de règlement intérieur du conseil d'administration et de la commission d'audit et de vérification des comptes
		délibération n°7	Adoption du projet de règlement intérieur des commissions régionales de la Masse
	Points budgétaires et financiers	délibération n°8	Approbation de la reconduction au titre de 2013 de l'indemnité exceptionnelle de fonction allouée aux agents contractuels de la Masse
		délibération n°9	Approbation du budget rectificatif n° 2 au budget initial 2014
		délibération n°10	Approbation de la programmation immobilière 2015
		délibération n°11	Approbation d'un aménagement aux règles de mise en œuvre de la récupération sur travaux
		délibération n°12	Approbation du budget initial 2015
	Points d'information	Point d'information n°1	Le plan budgétaire et comptable : bilan.
		Point d'information n°2	Présentation du dispositif de contrôle interne comptable et financier 2014/2015
		Point d'information n°3	Les admissions en non valeur.
		Point d'information n°4	Les solutions d'hébergement en foyers.

II-1-3- La commission d'audit et de vérification des comptes

Conformément aux termes de l'article 31 du décret n°97-1181 du 24 décembre 1997, la commission d'audit et de vérification des comptes (CAVC) est chargée de veiller à la régularité des opérations de gestion et de comptabilité, et d'assurer l'audit interne des procédures des services ordonnateurs et comptables incluant le système de contrôle de gestion.

Sous la présidence du chef de l'inspection des services de la direction générale des douanes et droits indirects, elle se réunit avant le premier conseil d'administration de l'année et donne notamment son avis sur la certification des comptes de l'exercice budgétaire précédent.

- **Suivi des recommandations émises par la CAVC en 2014**

Lors de la CAVC du 11 mars 2014, l'inspection des services a émis plusieurs recommandations destinées à :

- fiabiliser le recensement de l'actif et clarifier les modes de calcul des amortissements ;
- accroître l'expertise comptable des différents acteurs au sein de l'EPA Masse en rédigeant des procédures écrites et en se réappropriant les outils informatiques de gestion.

L'agence comptable et le service central ont mis en œuvre, dans une large mesure, les actions exigées en réalisant un important travail de recensement détaillé des biens et des travaux inscrits à l'actif. Cet effort sera poursuivi sur les exercices ultérieurs.

La montée en compétence des acteurs doit être mise en perspective avec le bilan de la formation professionnelle établi en pages 12 et 13 du présent rapport.

Par ailleurs, pour répondre aux recommandations formulées par la CAVC, le service central, dans son instruction n° 14000584 du 3 juin 2014 relative aux contrôles des unités régionales, a déterminé trois priorités d'audit aux services régionaux, à savoir :

- le suivi des attestations d'assurance ;
- la recevabilité des factures et leur certification pour le mandatement ;
- le suivi des contrats de prestations et de fournitures.

Afin d'accompagner ces services dans leur démarche de contrôle interne, des outils ont été diffusés : modèle de courrier, grille d'auto-contrôle relative à la recevabilité des factures et grille d'analyse des contrats d'entretien en cours.

- **Consolidation du dispositif d'audit interne au sein de l'EPA Masse des Douanes**

Dans le prolongement des recommandations émises au cours des années antérieures, le service central a poursuivi la mise en œuvre du dispositif d'audit interne structuré et formalisé, sur le volet ordonnateur, au sein de l'EPA Masse des Douanes.

Au cours de l'exercice 2014, un audit de service a été effectué par le service central : audit du service régional de Bayonne au début du mois de juillet.

La grille d'audit interne transmise annuellement aux services régionaux est systématiquement mise à jour au regard des éventuelles évolutions réglementaires. Au retour des audits régionaux, une synthèse des anomalies relevées est établie et adressée à l'ensemble des services à l'appui, le cas échéant, des instructions requises.

L'exploitation des grilles d'auto-contrôle, de supervision et de second niveau relatives au mandatement des factures et aux régularisations de charges s'est poursuivie en 2014. Une formation interne relative au contrôle des factures et des mandatements ainsi qu'à l'utilisation des fiches de contrôle devrait être programmée au cours du premier semestre 2015.

Enfin, les organigrammes fonctionnels et nominatifs (OFN) et les fiches de poste individuelles ont été mis à jour à l'occasion des mouvements de personnels recensés au sein du service central au cours de l'année 2014.

II-1-4- Le comité technique (CT)

Le [décret n° 2011-184 du 15 février 2011](#) relatif aux comités techniques dans les administrations et les établissements publics de l'État a prévu, dans son article 7§1, la « *création, par arrêté, d'un comité technique de proximité dénommé comité technique d'établissement public, placé auprès du directeur de l'établissement* ».

Ces dispositions sont applicables à l'EPA Masse des Douanes.

Le CT EPA Masse des douanes a un caractère consultatif sur les sujets mentionnés à l'article 34 du décret précité qui concernent essentiellement l'organisation et le fonctionnement de l'établissement. Il est présidé par le directeur de l'EPA. La représentation du personnel est assurée par trois représentants élus (et trois suppléants), parmi les agents exerçant leurs fonctions pour plus de 50 % pour le compte de l'EPA Masse des Douanes (cf. *infra* - tableau n°6- représentativité des organisations syndicales au sein du CT et du CHSCT EPA Masse). Les représentants élus au CT exercent leur mandat pendant quatre ans.

En 2014, le CT EPA Masse s'est réuni à deux reprises, le 4 mars et 18 novembre 2014.

Les travaux du comité technique ont porté principalement sur les points suivants :

- approbation du rattachement de l'agence comptable de l'EPA au pôle recouvrement de la direction interrégionale d'Île-de-France ;
- consultation sur la tenue des élections au comité technique de l'EPA en décembre 2014 ;
- approbation du projet de décret portant constitution de la Masse (destiné à remplacer le décret n°97-1181 du 24 décembre 1997 modifié) ;
- approbation du projet de règlement intérieur du conseil d'administration (destiné à remplacer le règlement du 10 avril 2007) ;
- approbation du projet de règlement intérieur des commissions régionales de la Masse (destiné à remplacer le règlement du 22 mars 2011).

II-1-5- Le comité hygiène et sécurité

Les dispositions du [décret n° 82-453 du 28 mai 1982](#) relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail ainsi qu'à la prévention médicale dans la fonction publique, modifié par le [décret n°2011-774 du 28 juin 2011](#), s'appliquent à l'établissement public « La Masse des Douanes ». Un CHSCT « EPA Masse des Douanes » dédié a été créé, en conséquence, par arrêté du 27 juillet 2012.

Présidé par le directeur de l'EPA, le CHSCT EPA Masse des douanes a un caractère consultatif sur les sujets mentionnés aux articles 47 à 51 du décret du 28 mai 1982 modifié qui concernent essentiellement l'hygiène, les risques professionnels et les conditions de travail. Dans ces domaines, le CHSCT EPA apporte son concours au CT.

La représentation du personnel est assurée par trois représentants désignés par les organisations syndicales qui disposent d'élus au comité technique. Les représentants désignés au CHSCT exercent leur mandat pendant quatre ans (cf. *infra*- tableau n°6- représentativité des organisations syndicales au sein du CT et du CHSCT EPA Masse). Le CHSCT comprend également un assistant de prévention, un médecin de prévention et un inspecteur santé/sécurité au travail.

Le CHSCT s'est mis en place en 2013 (désignation d'un secrétaire adjoint, d'un assistant de prévention).

Cette instance accuse un positionnement délicat, car il a en charge les risques spécifiques à l'activité de l'EPA Masse ; ainsi ces sujets ne peuvent être isolés qu'en fonction des actions déjà prises en compte dans les plans d'actions et de prévention des services régionaux dont les agents sont protégés par le périmètre d'action des CHSCT des directions interrégionales. C'est pourquoi, pour prendre en compte cette subsidiarité du CHSCT EPA et compléter ainsi les plans d'actions, un recensement a été entrepris auprès des directions interrégionales.

Focus - Les élections au comité technique (CT) et au comité hygiène sécurité et conditions de travail (CHSCT) de l'EPA du 4 décembre 2014

L'élection des représentants du personnel au CT et au CHSCT de l'EPA se sont tenues le 4 décembre 2014 dans le cadre des préconisations faites par la sous-direction A de la DGDDI.

7 organisations syndicales satisfaisant aux conditions de représentativité ont déposé une liste de candidatures à savoir:

- Solidaires Douanes ;
- Union nationale des syndicats autonomes (UNSA DOUANES);
- Union syndicale des douanes et droits indirects Force Ouvrière (USD-FO) ;
- CFDT Douane ;
- CFTC Douanes,
- Fédération Syndicale Unitaire aux Finances (FSU-FINANCES) ;
- Syndicat national des agents des douanes CGT (SNAD-CGT).

Le corps électoral est composé des agents titulaires ou contractuels consacrant plus de 50 % de leur activité à l'EPA, soit un nombre de 82 électeurs.

Compte tenu des contraintes géographiques, le mode de scrutin retenu était le vote par correspondance.

Le taux de participation s'est établi à 87,8 % contre 87,6 % lors des précédentes élections.

A l'issue des opérations de dépouillement du scrutin,, les organisations syndicales suivantes ont été autorisées, par décision du 5 décembre 2014, à désigner les représentants du personnel titulaires et suppléants.

Tableau n°7 - Représentativité des organisations syndicales au sein du CT et du CHSCT de l'EPA Masse des douanes.

Organisations syndicales	Nombre de représentants titulaires à désigner	Nombre de représentants suppléants à désigner
USD FO	1	1
CFDT	1	1
SNAD CGT	1	1

II-1-6- Les commissions régionales de l'EPA

Les commissions régionales de l'EPA « La Masse des douanes »(CRM) se réunissent sous la présidence des 16 directeurs régionaux ou interrégionaux.

Le mandat des élus en CRM a été renouvelé lors des élections du 30 mai 2011, le scrutin étant organisé sur la base de la nouvelle cartographie du réseau ordonnateur.

Au total, ce sont plus de 240 élus qui se mobilisent pour la vie de l'établissement.

Tableau n°8 - Nombre d'élus titulaires et suppléants au sein de l'EPA

Instance	Nombre d'élus titulaires	Nombre d'élus suppléants
Conseil d'administration	12	12
CRM Ile- de-France	12	12
15 CRM	6x15 =90	6x15=90
CT	3	3
CHSCT	3	3
Total	120	120

Les services régionaux ont ainsi transmis au service central 22 procès-verbaux en 2014. L'ensemble de ces

EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

documents a été diffusé aux représentants du personnel par mél et peuvent être consultés au service central

Tableau n° 9 - Liste des PV de CRM reçus par le service central en 2014

Commissions régionales de la Masse	PV de CRM
BAYONNE	PV de la CRM du 13 mai 2014
	PV de la CRM du 6 novembre 2014
CORSE	PV de la CRM du 20 mai 2014
DIJON	PV de la CRM du 12 février 2014
	PV de la CRM du 27 mai 2014
ENBD	PV de la CRM du 6 février 2014
	PV de la CRM du 18 novembre 2014
ILE-DE-FRANCE	PV de la CRM du 16 mai 2014
GUADELOUPE	PV de la CRM du 3 novembre 2014
GUYANE	PV de la CRM du 28 novembre 2014
LÉMAN	PV de la CRM du 11 février 2014
LILLE	PV de la CRM du 16 juin 2014
LYON	PV de la CRM du 20 mai 2014
	PV de la CRM du 3 juin 2014
MARTINIQUE	PV de la CRM du 27 mai 2014
MEDITERRANEE	PV de la CRM du 17 juillet 2014
METZ	PV de la CRM du 30 août 2014
MONTPELLIER	PV de la CRM du 13 mai 2014
	PV de la CRM du 18 novembre 2014
NANTES	PV de la CRM du 2 juillet 2014
ROUEN	PV de la CRM du 11 mars 2014
	PV de la CRM du 6 novembre 2014

II-2- Aspects juridiques

II-2-1- La refonte du texte fondateur de l'EPA « La Masse des douanes »

À la suite d'un certain nombre d'évolutions juridiques et institutionnelles relatives au statut et au fonctionnement des établissements publics, il est apparu nécessaire de procéder à une refonte globale du décret. Cette démarche qui a pour objectif de sécuriser les bases juridiques et donc l'existence de l'EPA a été soumise aux représentants du personnel élus au conseil d'administration. La concertation proposée s'est échelonnée de juillet 2013 à novembre 2014.

Un projet de texte a été élaboré en collaboration avec la direction des affaires juridiques du Ministère et les représentants du personnel élus au conseil d'administration, consultés à plusieurs reprises notamment lors de groupes de travail *ad hoc*. Plus d'une vingtaine d'amendements proposés par les organisations syndicales ont été intégrées au projet de texte. Ce texte a également été soumis au comité technique de l'EPA.

Le projet de décret adopté par le conseil d'administration, dans sa séance du 17 novembre 2014 sera soumis à l'avis du Conseil d'État obligatoire avant signature par le Ministre et publication au Journal Officiel de la République Française. Les nouvelles dispositions ne seront effectives qu'à compter de cette étape ; cependant, concernant la représentation élue issue des élections de mai 2013, des dispositions transitoires seront applicables jusqu'aux nouvelles élections de 2016.

Le projet de texte répond aux deux objectifs suivants :

- **renforcer la conformité de l'EPA avec le contexte juridique et budgétaire afin de sécuriser la légitimité de la Masse et de garantir la poursuite de l'œuvre entreprise.**

Sur le plan juridique, les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), applicables également à l'EPA prévoient seulement des cas très limités de logement de fonctionnaires dans des biens domaniaux : les conditions d'octroi et de gestion d'un logement de fonction sont ainsi sévèrement restreintes, et la mission de la Masse des Douanes est désormais dérogoire aux principes ainsi redéfinis par les dispositions de ce code et les règles de gestion ou d'attribution des logements dans le patrimoine de l'Etat. Enfin, il était indispensable de clarifier et sécuriser les conditions de bénéfices des prestations de l'EPA, par une définition plus adaptée des catégories de bénéficiaires ainsi que de la priorisation nécessaire.

Les modifications proposées après consultation de la direction des affaires juridiques (DAJ) du Ministère permettent de conserver le régime spécifique de la Masse, tout en l'adaptant aux besoins actuels.

Sur le plan budgétaire, le renforcement des contrôles portés sur les établissements publics, par le biais du statut d'opérateurs de l'Etat, ou d'organismes divers d'administration centrale (ODAC), ou par le renforcement de règles de gestion budgétaires et comptables issues du décret du 7 novembre 2012.

L'EPA n'appartient pas, pour l'heure, à ces dernières catégories. L'autonomie juridique et financière des établissements publics concernés, si elle reste un principe juridique substantiel de la qualité d'établissement public, est désormais gérée sous le contrôle renforcé de la tutelle de l'Etat, et dans un cadre comptable plus exigeant. L'intégration de l'établissement dans le dispositif de contrôle interne ministériel en est aussi une traduction. La Masse des Douanes doit se conformer à ses dispositions et les introduire dans sa gestion.

- **renforcer la légitimité de l'établissement, et de sa mission au regard des règles de droit commun de gouvernance et de gestion des établissements publics.**

En effet, ces dernières servent de cadre de référence pour tout corps de contrôle ou d'audit. A ce titre, la gouvernance des instances de l'établissement doit traduire plus clairement sa position d'établissement public national, et rendre opposable un fonctionnement plus formalisé, tout en conservant la représentativité qui est partie intégrante de son histoire et la possibilité de procéder aux adaptations conjoncturelles nécessaires.

Le futur décret sera complété par une refonte des textes suivants :

- le règlement intérieur du conseil d'administration ;
- le règlement intérieur des commissions régionales de la Masse ;
- le règlement d'attribution des logements dans les cités douanières et règlement général des cités (ces deux règlements seront désormais fusionnés en un seul pour plus de lisibilité) ;
- les conventions d'occupation.

Le conseil d'administration du 17 novembre 2014 a adopté un nouveau règlement intérieur du conseil d'administration ainsi qu'un nouveau règlement intérieur des commissions régionales de la Masse qui entreront en vigueur, une fois le nouveau décret publié.

II-2-2- Instructions sur les relations bailleur-locataire et les obligations du locataire dans les parties communes

Deux instructions ont été rédigées afin de guider les services régionaux dans leurs relations avec les locataires, de leur décrire les procédures à suivre et de leur fournir des modèles type de courrier.

- **Une instruction du 19 février 2014** a pour objet "**le respect des obligations du bailleur et du locataire dans les cités domaniales et les mesures pratiques à prendre**". La note procède à un rappel des obligations respectives du bailleur et du locataire dans les cités domaniales et prescrit des mesures pratiques pour garantir le respect de ces différentes obligations de façon identique dans l'ensemble des CRM.

Concrètement, l'instruction et ses 9 annexes ont donc pour objet de fournir des indications pratiques avec, à l'appui, des documents et courriers type afin de permettre au service régional, d'une part de satisfaire à ses obligations de bailleur, d'autre part, de gérer les situations problématiques créées par des locataires ne remplissant plus l'un ou l'autre de leurs engagements contractuels (notamment l'obligation de présenter

annuellement une attestation d'assurance ou encore d'assurer l'entretien des parties privatives au regard de l'hygiène et de la sécurité).

- Une instruction du 26 mars 2014 intitulée "**situation juridique du locataire, au regard des parties communes et mesures pratiques à prendre**", comportant des courriers type, a tiré les conclusions d'une enquête sur la situation juridique des locataires, au regard des parties communes, notamment sur le plan de leur participation à l'entretien des parties communes ou de l'utilisation des parties communes de façon non conforme à leur destination (dépôt d'encombrants, etc.).

Face au double constat de l'hétérogénéité des situations et de l'existence de pratiques à risque, l'objectif de cette note est d'envisager des mesures pratiques afin de sécuriser la situation à la fois du locataire et de l'EPA en sa qualité de bailleur. En conséquence, la participation physique des locataires à l'entretien des parties communes a été encadrée et limitée à certaines cités en fonction de critères précis (faible nombre de logements occupés par des agents, etc.). Par ailleurs, les services régionaux ont été invités à rechercher des solutions alternatives et des indications leur ont été fournies afin de remédier aux difficultés rencontrées dans l'exécution des contrats souscrits avec des prestataires de services. En outre, le rôle respectif du service régional, de la CRM et du responsable de cité a été rappelé.

II-2-3- La veille juridique

Le service central diffuse, mensuellement dans ce cadre de la lettre de l'EPA, une veille juridique. Celle-ci met en avant les nouveautés réglementaires dans le domaine du logement et donne également un éclairage sur les décisions de jurisprudence. En 2014, une quinzaine de points environ ont ainsi été abordés.

On notera, en outre, deux décisions de justice concernant l'EPA :

- Le 13 octobre 2014, le juge des référés d'un tribunal administratif a ordonné à un occupant sans titre qui ne faisait plus partie de l'administration des douanes de libérer sans tarder le logement qui, par ailleurs, ne lui servait plus d'habitation.
- Le 7 novembre 2014, le juge d'un tribunal d'instance a prononcé l'expulsion d'un occupant sans titre qui ne faisait plus partie de l'administration des douanes et qui se maintenait dans les lieux depuis plusieurs années.

DEUXIEME PARTIE :

GESTION DU PARC IMMOBILIER

I- Gestion du parc immobilier de l'EPA

Au 31 décembre 2014, l'EPA Masse des Douanes dispose d'un parc total de **3 324 logements** dont :

- **2 356 logements** pour le parc domanial (dont 25 utilisés comme locaux administratifs) ;
- **968 logements** pour le parc locatif.

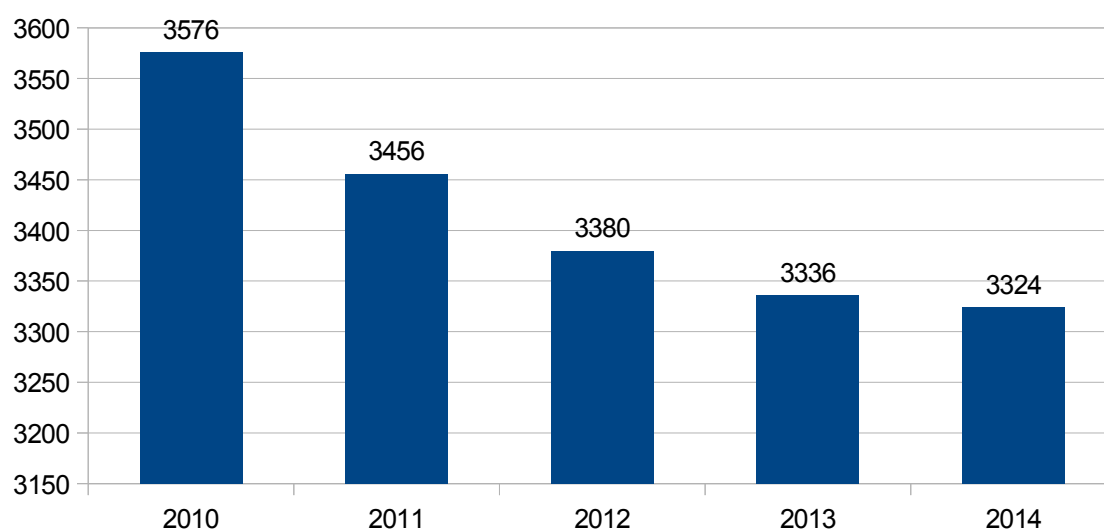
Le descriptif du parc total de l'EPA Masse des Douanes selon le statut juridique des logements est repris ci-dessous.

Tableau n°10- Statut juridique des logements

Total	3 324		
Domaniaux	Total	Pérennes	En voie de cession
	2 356	2 156	200
Locatifs	Total	Réservés	Pris à bail
	968	498	470

Le graphique ci-dessous montre l'évolution pluriannuelle du parc total.

Evolution du parc immobilier de l'EPA (en nombre total de logement) sur les 5 dernières années



La diminution du parc total de l'EPA Masse entre 2013 (3 336 logements) et 2014 (3 324) s'établit à 0,36 % (12 logements en moins). Cette baisse était de 1,4 % entre 2012 et 2013 et de 2,2 % l'année précédente ; on peut donc relever un net tassement du recul du parc.

Ce recul porte essentiellement sur le parc locatif, exclusivement concerné pour 2014, et presque intégralement pour 2013 avec seulement 3 logements domaniaux sortis du parc en raison d'une remise à disposition des services administratifs à Saint-Louis Lysbuchel.

Le parc domanial ne diminue plus depuis les plus récentes cessions en 2012. 12 résidences, peu occupées ou complètement vides, totalisant 200 logements, sont en attente de cession.

De 2005 à 2014, le nombre total de logements a connu une baisse totale de 15,85 %, due à la sortie de logements devenus inadaptés aux besoins, par la voie de la cession pour les domaniaux (- 279 logements soit une perte de

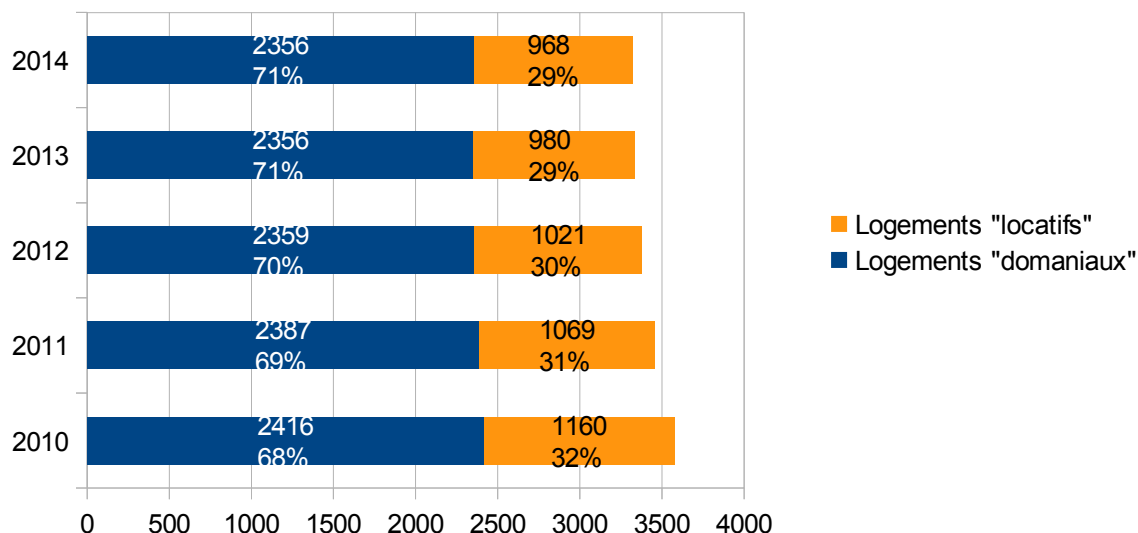
EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

10,59 %) et celle de la remise définitive aux bailleurs pour les locatifs (- 347 logements soit une diminution de 26,39 %).

Le graphique ci-dessous détaille l'évolution du parc de l'EPA depuis 2010 selon la composition du parc (domanial ou locatif). Le parc total reste très majoritairement domanial.

Evolution répartition des logements (parc locatif/parc domanial) sur les 5 dernières années



I- 1 Parc domanial

I-1-1- Gestion du parc domanial

Le parc domanial de l'EPA Masse des Douanes s'entend des immeubles d'habitation appartenant à l'État dont la gestion est confiée à l'établissement.

Depuis 2009, ce dispositif se traduit par la mise en œuvre de conventions d'utilisation, 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.

L'initiative de la rédaction et de la signature de ces conventions d'utilisation (CDU) appartient à chaque service domanial régional ou départemental, en sorte que l'EPA n'a pas la main sur la chronologie de leur mise en place.

Dans le cadre de cette réforme, l'EPA Masse des Douanes a conclu au cours de l'année écoulée 21 CDU avec les DDFiP ou DRFiP territorialement compétentes, pour les résidences suivantes :

Tableau n°11 - Conventions d'utilisation conclues par les services régionaux de l'EPA « La Masse des douanes » en 2014

CRM	Cités
Bayonne	Anglet
	Cambo
	Oloron
	Socoa
Bourgogne	Dijon
Léman	Gex
	Ferney-Voltaire
Lille	Amiens
Metz	Leymen
	Hagenthal
	Chalampé
	Bantzenheim
	Saint-Louis Cilof
	Saint-Louis ancienne
	Pavillon ISL
	Châlons-en-Champagne
Montpellier	Narbonne
	Sète
	Montpellier
Rouen	Honfleur
	Ouistreham

L'EPA a donc conclu **38 CDU depuis 2009** ; 46 sites domaniaux pérennes doivent encore faire l'objet de la même démarche (en cours pour 8 d'entre eux).

I-1-2- Evolution du parc domanial

Au 31 décembre 2014, le parc domanial de l'EPA Masse des Douanes se compose de 2 356 logements répartis en 94 immeubles, sans changement par rapport à la fin d'année précédente.

Aucune remise à France Domaine n'est à signaler en 2014 (comme en 2013), le président du conseil d'administration s'étant engagé, sur la demande d'une majorité d'élus en conseil d'administration, à geler les remises au domaine pour cession des immeubles sous-occupés tant que le secrétariat général du ministère n'apporterait pas de garanties du reversement à l'EPA de parts de recettes sur certaines cessions déjà conduites et sur les cessions à venir.

Par ailleurs, 12 immeubles totalisant 198 logements sont en attente de cession, auxquels s'ajoutent 2 pavillons localisés sur le site de Kourou (sur un total de 19), ce qui représente 200 logements en attente de cession :

Tableau n°12 - Immeubles domaniaux en cours de cession

CRM	Cités	Nombre de logements
Léman	Collonges-sous-Salève route de Genève	1
	Douvaine	12
Lille	Houplines	14
	Neuville-en-Ferrain « Risquons-Tout »	6
	Valenciennes	50
Lyon	Modane Cilof	20
	Vallorcine	5
Marseille	Saint-Raphaël « Agay »	4
Metz	Saint-Louis ISL	8
	Werentzhouse	16
	Yutz	46
Rouen	Granville	16
Guyane	Kourou (2 pavillons sur ensemble de 19)	2
TOTAL		200

La cession de ces immeubles devrait permettre, par le biais d'un retour à l'EPA d'une partie du produit de la vente sur le compte d'affectation spéciale (CAS), de dégager des ressources pour la rénovation des cités pérennes.

I- 2- Parc locatif

1-2-1. Gestion du parc locatif

Les logements locatifs appartiennent à des bailleurs sociaux, ou plus rarement à des bailleurs privés, avec lesquels l'EPA Masse des Douanes a conclu des conventions lui permettant d'y loger des agents des douanes.

Au 31 décembre 2014, le parc locatif de l'EPA Masse des Douanes compte 968 logements, dont 656 situés en Ile- de-France (67,77 % du parc locatif, proportion en légère progression).

Deux types de conventions lient l'EPA Masse des Douanes et les bailleurs :

- les conventions de réservation, qui impliquent, systématiquement, le versement d'une subvention ;
- les conventions de prises à bail, sans subvention ni droit de réservation.

Dans les régions de forte tension immobilière, notamment en Ile-de-France, les bailleurs proposent essentiellement des réservations, les subventions leur étant indispensables pour assurer le financement des constructions, transformations ou rénovations. En région Ile-de-France, seules les cités de Tremblay 1 et 2, Sarcelles et Limeil-Brévannes ne sont pas régies par des conventions de réservation, mais par une convention générale de location de 2005 liant l'EPA et la SNI, non assortie de droits de réservation. L'augmentation de l'offre de logements dans cette région passe par la conclusion de nouvelles réservations.

Les conventions de prise à bail concernent essentiellement la province, où un certain nombre de bailleurs ont accepté d'accorder à la Masse des douanes des droits de suite (droit de présenter plusieurs candidats successifs, à chaque libération d'un même logement) sur quelques logements. Cependant, le nombre de logements pris à bail n'augmente plus, à la fois à défaut de propositions et d'occasions, et en raison du niveau modeste de la demande des agents des douanes.

Au 31 décembre 2014, les 968 logements du parc locatif se répartissent entre 498 logements réservés et 470 logements pris à bail.

1-2-2. Evolution du parc locatif

- **Les sorties du parc locatif**

Le parc locatif a diminué de 12 logements au cours de l'année 2014, soit – 1,22 % ; il diminue moins rapidement qu'en 2013 (41 logements soit – 4 %).

Les 18 sorties de logements du parc locatif enregistrées en 2014 résultent de remises définitives aux bailleurs de logements devenus inadaptés aux besoins et ne suscitant plus de candidatures, dans diverses régions, notamment l'Île-de-France, où certains sites ont perdu beaucoup d'attractivité du fait d'un environnement dissuasif.

Le parc locatif compte, en outre, 118 logements remis pour un tour aux bailleurs (soit 12,19 % du total). Le dispositif de la remise pour un tour, prévu par la plupart des conventions de réservation et de prise à bail, consiste dans la remise à la disposition du bailleur d'un logement restant inoccupé (en général 2 mois), pour une seule désignation. Le bailleur utilise alors ce logement pour un bénéficiaire non agent des douanes, mais doit à nouveau proposer ce logement à l'EPA lors de sa libération suivante.

Cette option est, dans certains cas, préférable à celle de la remise définitive, pertinente dans les cas de perte d'attractivité irréversible d'un site. Elle permet de conserver dans le parc locatif des logements susceptibles de retrouver preneur parmi les agents des douanes à l'avenir, tout en évitant des facturations prolongées de loyers d'inoccupation.

- **Les entrées dans le parc locatif**

Compte tenu de la rareté des propositions de logements compatibles avec les besoins et les ressources des agents des douanes en termes de localisation et de conventionnement, il est en pratique impossible de compenser à l'identique les sorties du parc locatif par de nouvelles réservations.

L'EPA Masse des Douanes poursuit toutefois sa politique de réservation ciblée dans cette CRM où le besoin de logements est de loin le plus massif, en sélectionnant les emplacements attractifs et/ou proches des grands centres d'activité (Paris, Montreuil, Ivry), ainsi que les programmes non conventionnés ou assortis de conventionnements compatibles avec les revenus des bénéficiaires potentiels (PLI, PLS).

En 2014, 6 logements sont entrés dans le parc locatif

- 1 à Paris 19 (rue de Compans, RIVP) ;
- 1 à Boulogne-Billancourt (I3F)
- 4 à Ivry (RLF)

Par ailleurs, au cours de cette année, 3 nouvelles réservations, portant sur 9 logements en tout, ont été conclues :

- 6 logements T2 et T3 PLS, rue de la Révolution à Montreuil (93), auprès de l'OGIF (livraison 2017) ;
- 2 logements T2 et T3 PLS à Gentilly auprès de l'OGIF (projet transféré entretemps à France Habitation, filiale du même groupe ; livraison 2017)
- un deuxième logement T3 conventionné PLS, rue Compans à Paris 19ème, auprès de la RIVP (disponibilité immédiate).

En outre, la convention de réservation annuelle avec l'association PARME a été une nouvelle fois renouvelée, afin de faire bénéficier les agents des douanes de 15 logements meublés dans des résidences-foyers réparties sur l'ensemble du territoire national.

S'ajoute à ces conventions conclues en 2014, la validation a posteriori d'une réservation à Paris 19 (rue Bouret), dans le parc ancien de la RIVP, pour laquelle la mise en attribution a dû être anticipée.

Suite aux réservations de 2014 et à d'autres réservations validées et conclues au cours de précédents exercices, 40 entrées de nouveaux logements, dont 31 à Paris même, sont attendues au cours des 3 prochaines années (2015, 2016, 2017).

EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

En national, l'évolution du parc locatif entre fin 2013 et fin 2014 peut se synthétiser comme suit :

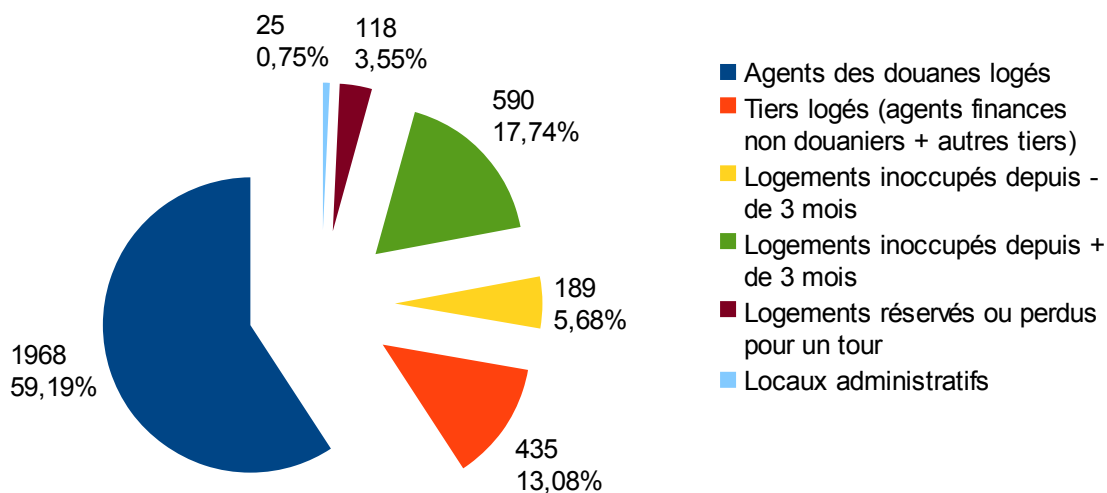
Total locatif 31/12/2014	Total locatif 31/12/2013	différentiel	sorties	entrées
968	980	- 12	18	6

II- Occupation du parc immobilier de l'EPA

II-1- État d'occupation du parc total (3 324 logements)

Le **taux d'occupation total** (agents des douanes + tiers, sans locaux administratifs et sans locatifs perdus pour un tour) s'élève à **72,29 %** (74,7 % en 2013, 77,3 % en 2012).

Etat d'occupation du parc total au 31 décembre 2014



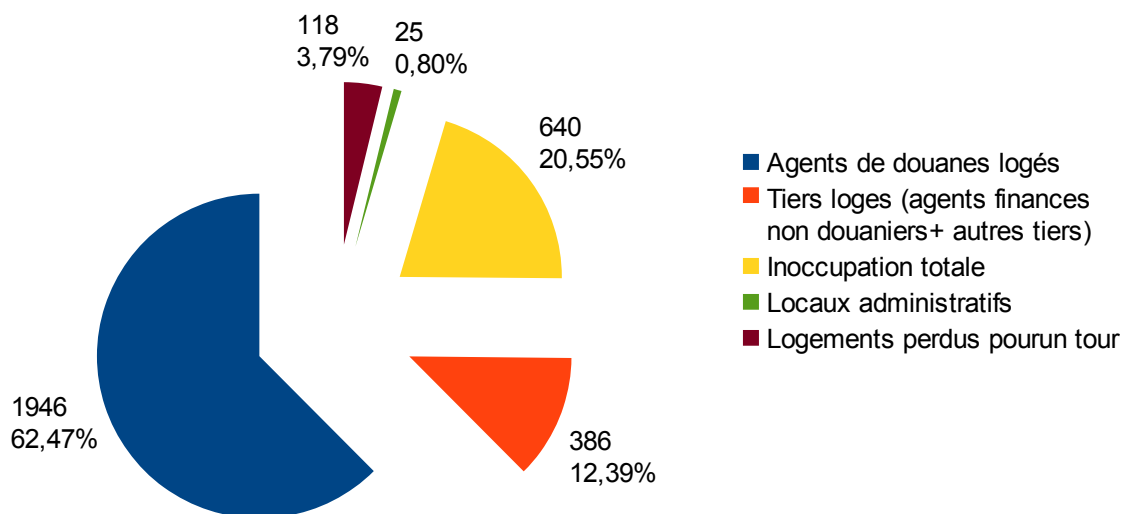
Le **taux d'inoccupation global** (logements inoccupés depuis moins de trois mois + inoccupés depuis plus de trois mois) s'élève à **23,44 %** (21,9 % en 2013 et 20,3 % en 2012).

La part des logements inoccupés depuis plus de trois mois représente 17,75 % (17 % fin 2013).

Les logements aménagés en locaux administratifs (25 ; soit 0,75 %) ainsi que les logements réservés qui ont été perdus pour un tour (118 soit 3,6 %) représentent **une part de 3,4 %** de l'ensemble des logements.

EPA « La Masse des douanes »
Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

Etat d'occupation du parc total après cessions (encours ou prévues) au 31 décembre 2014



Une **projection du parc total après cession de tous les immeubles remis au domaine** serait composée de **3 124** logements répartis en :

- **2 156** logements **domaniaux** dits « pérennes » (dont 25 locaux administratifs) ;
- **968** logements **locatifs**.

Le taux d'occupation total (agents des douanes + tiers) s'élèverait à 74,92 % (76,9 % en 2013, 79,3 % en 2012).

Le taux d'inoccupation global (logements inoccupés depuis moins de trois mois + inoccupés depuis plus de trois mois) serait de 20,53 % (19,4 % l'année précédente)

La part des logements inoccupés depuis plus de trois mois représenterait 14,95 % (14,6 % l'année précédente)

Le **taux de présence des agents des douanes en activité (« occupation douanière »)** est de **59,21 %** ; il enregistre un recul sérieux par rapport aux années précédentes (62 % en 2013, 64,8 % en 2012, et 62 % en 2013).

Le taux d'inoccupation globale s'établit à 23,44 % (779 logements) ; il continue donc d'augmenter (21,9 % en 2013 et 20,3 % en 2012).

L'inoccupation d'une durée supérieure à 3 mois représente 17,75 % des logements ; elle est stabilisée par rapport à l'année précédente (17%), alors qu'elle avait augmenté au cours des années précédentes (15 % en 2011, 16,2 % en 2012) .

Le taux d'inoccupation de plus d'un an est, en revanche, en hausse ; il s'élève à 15,46 %, (13,7 % fin 2013).

II-2- Les occupants, autres qu'agents des douanes en activité

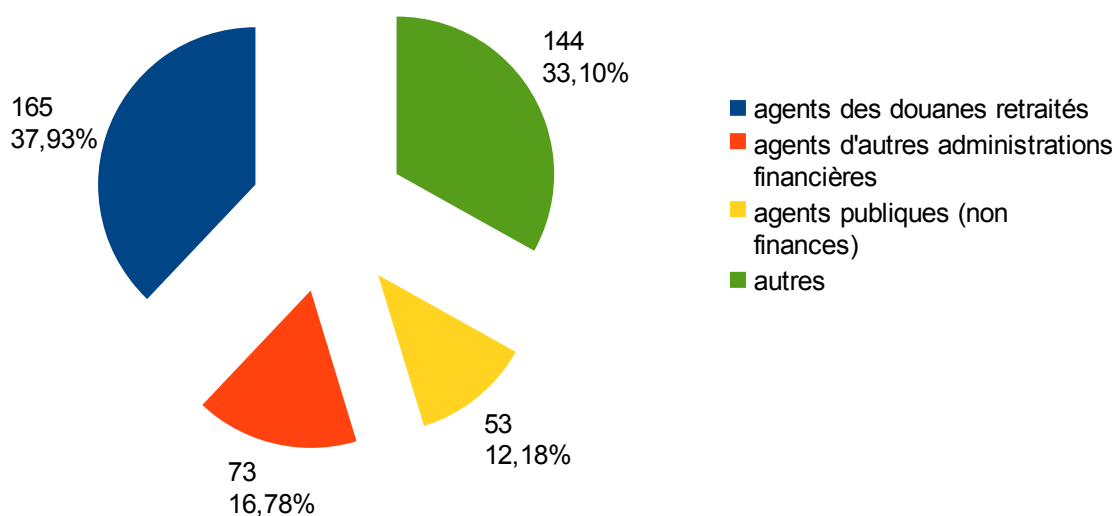
Le parc de l'EPA Masse des Douanes comporte également une **population de « tiers » (personnes n'ayant pas la qualité d'agent des douanes en activité)**, qui occupe 13,09 % du parc (en légère hausse par rapport aux 12,7 % de 2013, stable auparavant).

Les agents des douanes retraités représentent la plus grande partie de ces tiers (37,9 % d'entre eux, en légère hausse : 36,3 % en 2013).

La proportion d'agents d'autres administrations financières au sein des logements de l'EPA Masse est de 2,2 % (stable), soit 16,78 % de l'ensemble des locataires tiers (stable également)

EPA « La Masse des douanes »
Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

Etat d'occupation du parc total par des tiers au 31 décembre 2014



Focus – Cas spécifique des agents de MINEFE

Le parc de l'EPA Masse des Douanes, en cas de vacance prolongée ou structurelle non susceptible d'être comblée par des agents de douanes en activité, est ouvert aux agents du ministère des Finances en priorité.

Depuis 2008, le nombre d'agents du MINEFE logés par l'EPA Masse des Douanes a plus que doublé mais reste marginal.

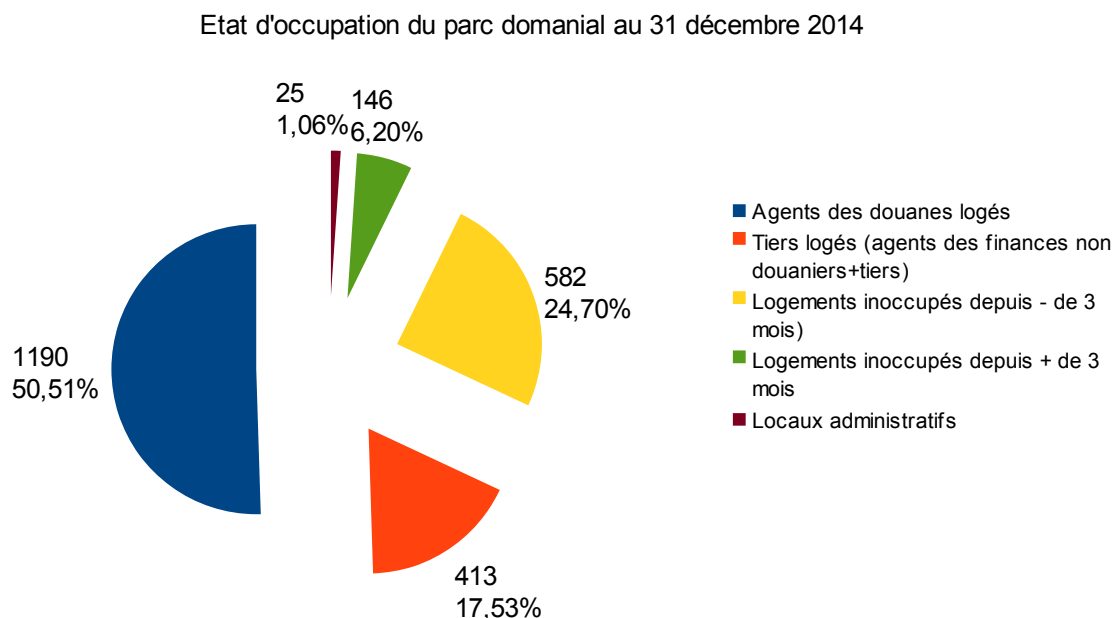
Ces locataires représentent aujourd'hui 2,2 % des résidents du parc de l'EPA (73 agents au 31/12/2013, 68 l'année précédente).

En 2014, une enquête conduite par le Secrétariat général du Ministère des Finances a permis d'établir que la communication des disponibilités du parc domanial de l'EPA était régulièrement effectuée auprès des services sociaux du Ministère, notamment par l'intermédiaire des correspondants sociaux, à raison de 100 à 200 logements chaque année en national, donnant lieu à une vingtaine de candidatures par an, suivies à près de 90 % d'une décision favorable (hors Île-de-France).

Il a été demandé, par instruction n°14000822 du 11 septembre 2014, de maintenir cet effort, et, dans la mesure du possible, de le formaliser davantage, afin de permettre une évaluation affinée en tant que de besoin.

II-3- Caractéristiques par statuts de l'occupation du parc en 2014

II-3-1- État d'occupation du parc domanial :



Le parc domanial est occupé à 68,04 % (agents des douanes + tiers ; 69,7 % en 2013)

Son occupation douanière (agents des douanes en activité seuls) est de 50,51 %; son occupation active (agent des douanes et des Finances en activité) de 53,23 %.

Les locataires tiers (agents finances non douaniers + autres tiers) représentent 13,15 %, part en diminution significative (17,2 % en 2013).

Le taux d'inoccupation totale est de 30,90 %.

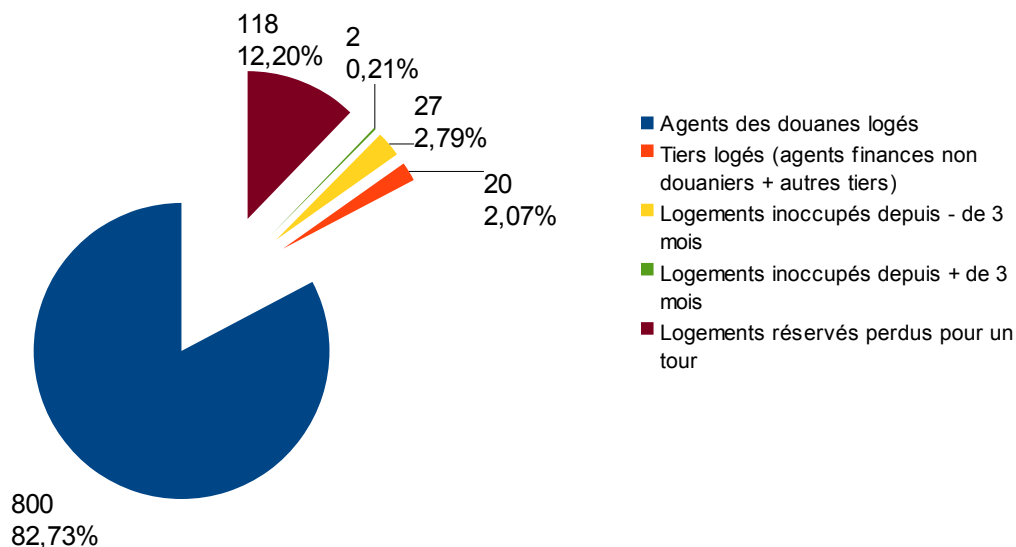
Les logements utilisés comme locaux administratifs représentent 1 % du parc domanial, ce qui représente la part manquante entre l'occupation totale de 68 % et l'inoccupation totale de 30 %. le taux d'inoccupation prolongée (plus de 3 mois) s'élève à 24,70 %, celui d'inoccupation structurelle (plus d'un an) à 21,77 %.

Sur les 2 356 logements du parc domanial, 200 logements sont en cours de cession. Ils sont bien entendu fortement sous-occupés : le taux d'occupation total de ce groupe est de 37,88 % (taux d'occupation douanière 10,10 %, taux d'occupation active 14,14 %), l'inoccupation totale est de 62,12 % (54 % en prolongé et 50 % en structurel), et 6 des sites concernés (dont les 2 pavillons de Kourou) sont complètement vides.

Sans ces immeubles en cours de cession, le taux d'occupation totale du parc domanial est de 71,36 %, soit + 3,32 points de plus que pour le parc domanial total actuel.

II-3-2- État d'occupation du parc locatif (968 logements)

Etat d'occupation du parc locatif au 31 décembre 2014



Son taux d'occupation douanière est de 82,64 % (84,80 % en 2013).

Son taux d'occupation total est de 84,71 % (agents des douanes + tiers, sans les « perdus pour un tour »).

Le nombre de tiers (agents finances non douaniers + autres tiers) représente 0,33 %.

Les logements « perdus pour un tour » constituent 12,19 % du parc locatif, ce qui reflète un effort d'adaptation du parc et d'économie (cf. infra)

L'inoccupation du parc locatif est réduite (3 %) et brève (inoccupation de plus de 3 mois quasi nulle – 0,21 % – et aucune inoccupation de plus d'un an), dénotant les efforts des services régionaux pour pourvoir rapidement les logements libérés ou les remettre pour un tour s'ils ne trouvent pas preneur (voire les rendre définitivement s'ils ont perdu toute pertinence par rapport aux besoins locaux).

II-4- Conditions générales d'attribution d'un logement

Les logements gérés par l'établissement sont attribués prioritairement aux agents des douanes en activité, à l'issue d'un examen en commission d'attribution régionale, dans le respect d'un règlement d'attribution.

Les modalités d'attribution des logements diffèrent en fonction de la catégorie de logement sollicité, domanial ou locatif :

- ✓ dans le premier cas, le règlement d'attribution des logements s'applique à l'exclusion de tout autre texte et l'interlocuteur unique est l'EPA Masse des Douanes ;
- ✓ dans le deuxième cas, la commission de classement n'émet qu'un avis de pré-attribution du logement ; l'attribution du logement n'est définitive qu'une fois la candidature agréée par le bailleur, en fonction de critères définis par le droit commun et la réglementation des logements sociaux, notamment les plafonds de ressources.

II-5-Gestion des demandes d'attribution

II-5-1- Recensement général des demandes et attributions de logements au cours de l'année 2014

- **En Île-de-France :**

319 demandeurs ont été enregistrés. Ce total ne tient pas compte, contrairement aux années précédentes, des renouvellements successifs de candidatures concernant les mêmes agents. Ainsi, le chiffre de 1 335 candidatures, mentionné pour 2013, ne concernait pas exactement 1 335 personnes physiques puisqu'il comportait des renouvellements concernant la même personne.

Ces 319 candidats ont déposé, compte tenu de la possibilité qui leur est offerte de demander plusieurs sites et plusieurs types d'appartements, 1 432 demandes de logements (le chiffre de l'année antérieure, 6 107, qui incluait les renouvellements, ne peut constituer un point de comparaison pertinent).

À la suite de ces candidatures, 118 logements ont été attribués. Là encore, le total de 204 mentionné pour 2013, qui incluait les renouvellements, ne peut donner lieu à des comparaisons pertinentes.

Compte tenu de cette nouvelle méthode de recensement, le taux de satisfaction (total logements attribués / nombre de candidats) s'établit à 36,99 %. (Pour mémoire, taux de satisfaction comptabilisé selon les modalités antérieures : 15,28 % en 2013 et 12,3 % en 2012).

En Île-de-France, le nombre de demandeurs (319 déduction faite des renouvellements, 1 217 en incluant les renouvellements) et de demandes de logements (1 432) a sensiblement diminué par rapport à 2013 (renouvellements inclus, 1 335 candidats et plus de 6 000 demandes).

Un agent en Île-de-France effectue en moyenne 1,3 demandes d'attribution de logement, pour des types de logement différents (T1, T2...), et/ou pour des sites différents ; cette moyenne s'établissait à 4,6 en 2013, mais était établie renouvellements inclus.

Le nombre de logements qui composent le parc d'Île-de-France (747 logements, soit - 0,93 % par rapport à 2013) est largement inférieur au nombre d'agents demandeurs et n'offre pas une rotation suffisante pour que la majorité des demandeurs obtiennent satisfaction, comme c'est le cas dans la plupart des autres CRM.

- **Dans les autres services régionaux :**

391 agents ont déposé des demandes de logements. La possibilité leur est donnée, comme en Île-de-France, de solliciter plusieurs résidences et/ou types de logement et de renouveler leur demande en cas de non satisfaction, mais elle est très peu utilisée, compte tenu de la dispersion géographique des résidences et d'un meilleur ajustement de l'offre à la demande.

Ces candidatures ont donné lieu à 322 attributions de logements, ce qui représente un taux de satisfaction des demandes de 82,35 % (en progression : 78,46 % en 2013).

391 demandes de logements (contre 423 en 2013, soit - 7,57 %) ont été déposées ; la diminution s'accélère par rapport à l'année précédente, sans qu'il soit possible de faire la part entre une perte d'attractivité objective du parc Masse (pour des raisons de localisation, d'état d'entretien ou autres, non clairement identifiées), et un accès facilité au logement par d'autres voies (ALPAF, contingents préfectoraux ou municipaux, parc social de droit commun, 1 % logement ou autre accès lié à l'emploi du conjoint, parc privé, accession à la propriété, utilisation de biens familiaux).

Le nombre de logements qui composent le parc en province (2 582 logements, soit - 0,54 % par rapport à 2013) est plus de 6 fois supérieur au nombre d'agents demandeurs.

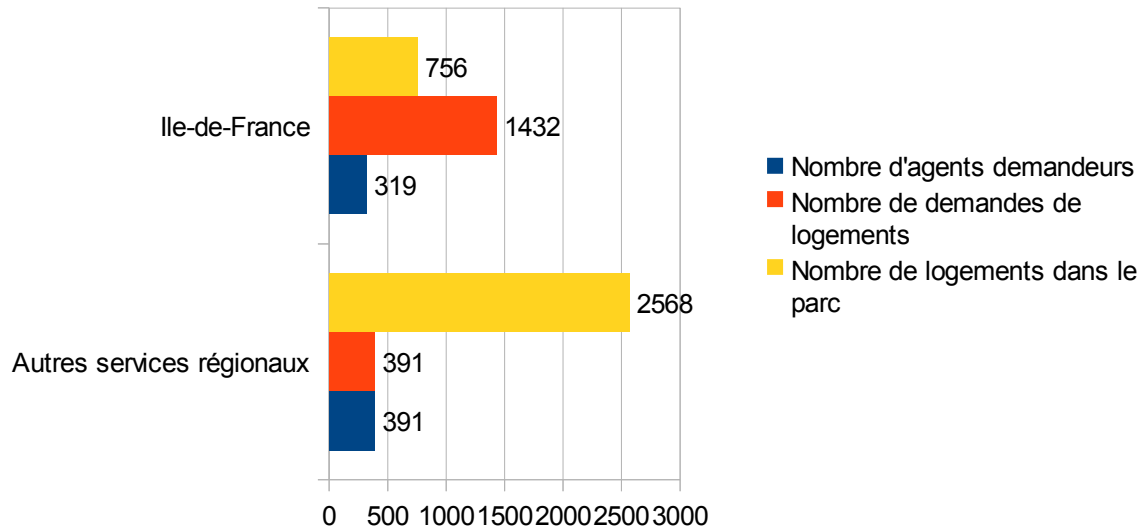
- **En national :**

440 attributions de logement ont été prononcées en 2014 pour 710 demandes, soit un taux de satisfaction national de 61,97 %. Pour mémoire en 2013 : 1 674 candidats (1 335 en IDF dont renouvelants, 339 en province) ; 6 530 demandes (6 107 en IDF dont renouvelants, 423 en province) ; 474 attributions (204 en IDF, 270 en province) pour un taux de satisfaction de 15,28 % en IDF, 78,46 % en province soit 28 % en national.

Toutefois, 142 de ces attributions ont débouché sur des refus de la part des candidats (123 en IDF et 19 dans les autres régions), soit parce que les intéressés avaient trouvé une autre solution de logement entre-temps, sans forcément le signaler en temps voulu aux services régionaux ou correspondants sociaux, soit qu'ils n'aient pas été

satisfaits par le logement demandé, parfois du fait de demandes de logement insuffisamment ciblées en termes de localisation ou de loyer.

Nombre de demande de logements en 2014



II-5-2 Structure de la demande de logements

II-5-2-1- Par catégories (agents des douanes en activité) ou statut des demandeurs (tiers)

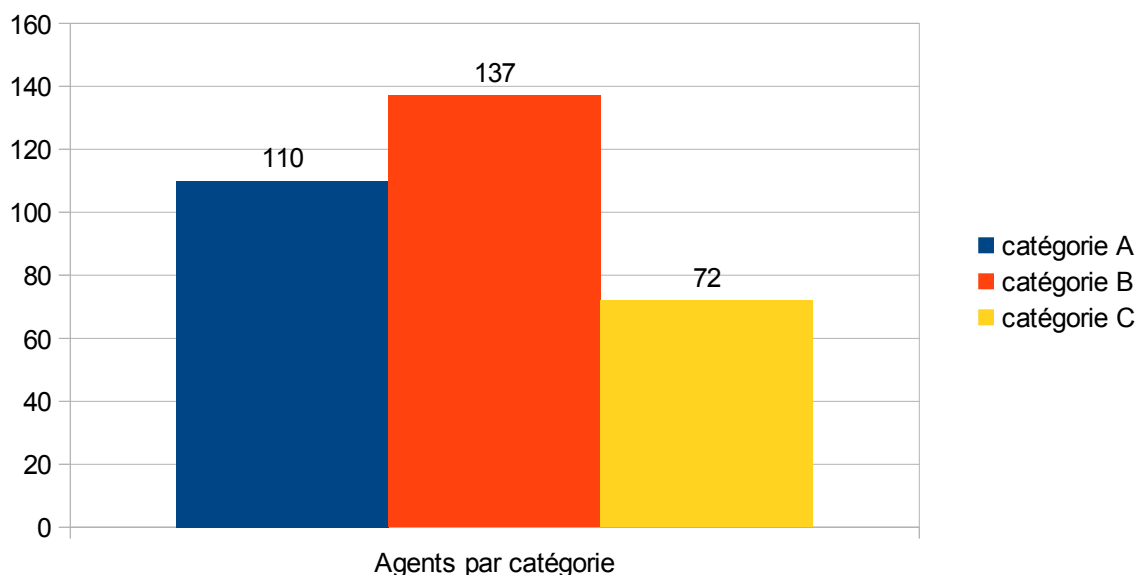
- En Île-de-France :

La catégorie B reste majoritaire mais enregistre un recul : 42,95% contre 49,51 % en 2013, 50 % en 2012 et 52,7 % en 2011.

Les agents de catégorie C représentent 16,2 % des demandeurs, ce qui constitue une légère augmentation par rapport à 2013 (14,9 %).

La part des agents de catégorie A, 34,48 %, reste stable (35 % en 2012, 34,48 % en 2013).

La CRM d'Île-de-France n'a enregistré en 2014 aucune demande de tiers (non agents des douanes en activité).



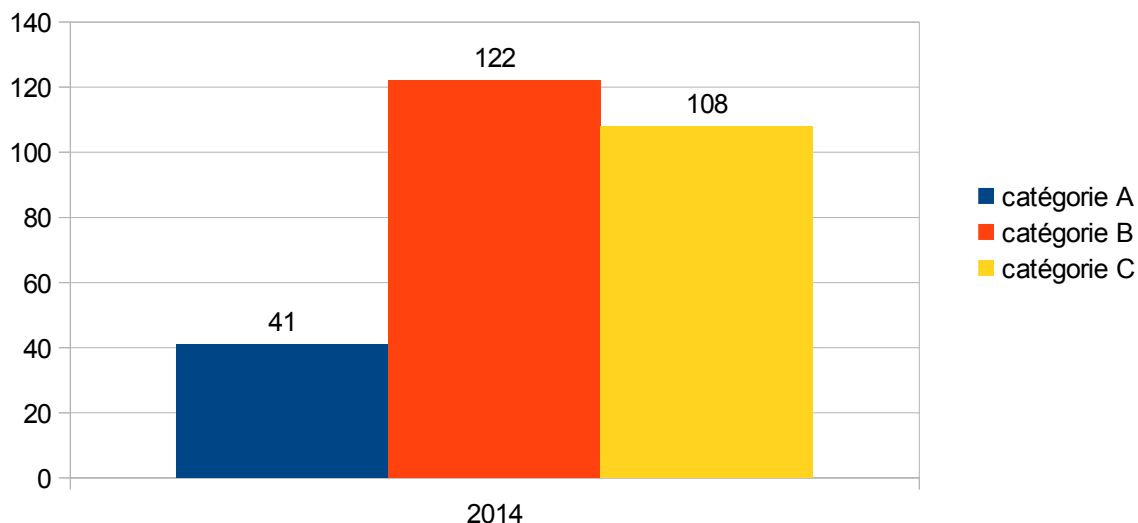
- Dans les autres SR :

Les agents de catégorie B et C représentent 61,89 % des agents demandeurs hors IDF (contre 86 % en 2013 et 89 % en 2012). Leur part enregistre donc un net recul.

Avec un taux de 10,49 %, la proportion d'agents de catégorie A demandeurs se tasse rapidement après un pic en 2013 (14 % en 2013, 12 % en 2012 et 2011).

La part des candidats tiers (agents du MINEFE, autres agents publics, membres de la famille d'agents des douanes, retraités des douanes hors parc Masse...) s'élève à 27,62 % et tend à s'accroître (26 % en 2013).

Agents demandeurs des services régionaux hors Ile-de-France (par catégorie)



II-5-2-2- Par types de logements

• En Île-de-France :

65,05 % des logements **sollicités** en IDF sont de type T1 ou T2 (80,5 % en 2013 et 79,2 % en 2012), ce qui marque une chute par rapport aux années précédentes ; il est toutefois possible que la nouvelle méthode de recensement infléchisse ce résultat, les renouvellements concernant majoritairement des petits logements.

Parmi les logements **obtenus** :

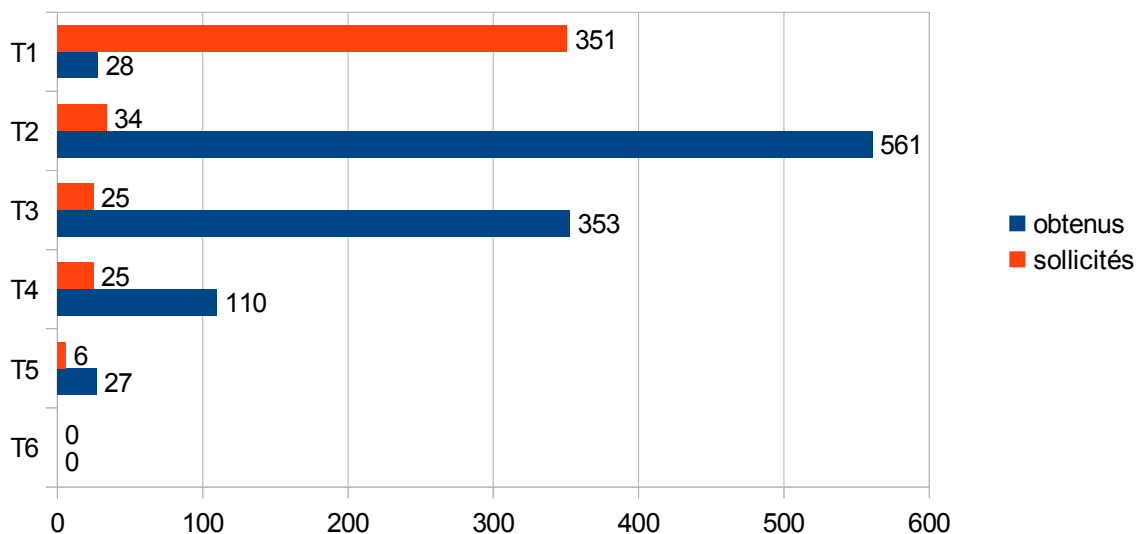
52,54 % sont de type 1 ou 2, soit une relative stabilité (48 % en 2013 et 55,8 % en 2012) ;

21,19 % sont des T3, part en recul (25,12 % en 2013, 32 % en 2012) ;

21,19 % sont des T4 (26 % en 2013, 17,9 % en 2012) ;

Les T5 et T6 obtenus, au niveau de 5 %, restent largement minoritaires (0,99 % en 2013, 4,2 % en 2012).

Types de logements sollicités et obtenus en Ile-de France en 2014



• Dans les autres SR :

Les T3 et T4 représentent une très large majorité (68,54 %) des logements **sollicités** dans les SR non franciliens ; cette part est en augmentation par rapport aux deux années précédentes (environ 60 %) ;

La part des T1 / T2 s'établit à 27 %, contre 31 % en 2013, ce qui la ramène à son niveau de 2011 (26,3 %) ;

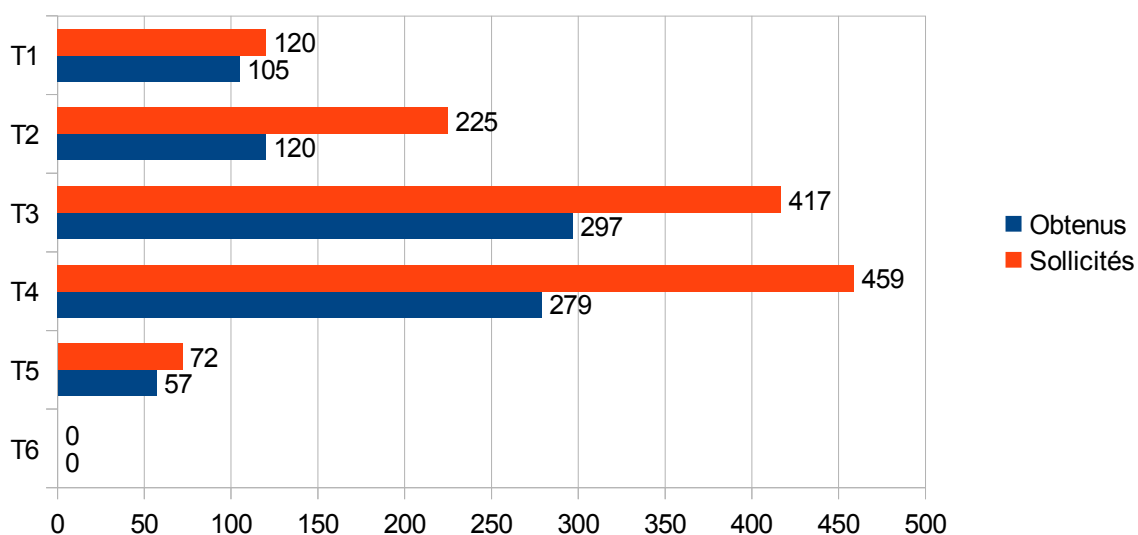
Celle des T5 est en très net recul : 4,46 %, soit la moitié de celle de 2013 et le quart de celle de 2012

Aucun T6 n'a été sollicité en 2013

La typologie des logements **obtenus** est globalement stable (en recul lent mais constant pour les grands logements) :

- 65,98 % sont de type 3 ou 4 (59,8 % en 2013 et 66,2 % en 2012) ;
- 25,77 % sont des petits logements de type 1 ou 2 (29,4 % en 2013 et 21,7 % en 2012)
- 8,25 % sont des T5 (2012 : 10,9 % ; 2013 : 12,1 %).

Types de logements sollicités et obtenus hors Ile-de-France en 2014



II-5-3- Analyse des demandes non satisfaites (rejets par les commissions d'attribution, refus par les candidats en suite de décision favorable)

Tableau n°13 - Motifs des rejets des demandes de logements en 2014

	Île-de-France		Autres services régionaux	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Défaut de vacance dans la ou les résidence(s) demandée(s)	942	83	17	24,64
Ordre de priorité	65	5,73	14	20,29
Composition familiale/normes d'occupation	3	0,26	1	1,45
Plafond de		0	6	8,7

EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

ressources (locatif)/taux d'efforts (locatif ou domanial pour tiers)				
Refus par candidat	123	10,84	19	27,54
Autre(s) *	2	0,18	12	17,39

Explications des refus autre(s) :

- IDF : 2 refus par bailleurs pour plafonds de ressources dépassés ; dossiers difficiles à analyser en raison de séparations
- autres SR :
 - agents propriétaires notoires de biens immobiliers ou posant des problèmes d'impayés ou/et de comportement,
 - tiers (majorité des cas) = préoccupation de ne pas augmenter excessivement la population tierce de certaines résidences.

• En Île-de-France :

- 83 % des rejets des demandes de logement en IDF ont pour motif le défaut de vacance (de logements libres) dans les résidences demandées (88 % en 2013, 86 % en 2012) ;
- Le deuxième motif de décision défavorable en IDF, lié à l'ordre de priorité des candidats, est en chute : 5,73 % (9 % en 2013, 2 % en 2012) ;
- Plus de 10 % des non-attributions résultent d'un refus par les candidats attributaires ; un tiers environ des candidats refusent le logement attribué, sous des motifs divers (loyer excessif, éloignement du lieu de travail ou d'autres centres d'intérêt, environnement insuffisamment accueillant... ce qui dénote un manque d'affinement des choix compte tenu des informations communiquées lors de la publicité des logements à attribuer ; ou encore, autre logement trouvé entre-temps, sans que ce changement de situation ait été signalé en temps voulu au SR compétent).

• Dans les autres SR :

- Près de 25 % des rejets en région sont dûs au « défaut de vacance » (19 % en 2013, 45 % en 2012) ;
- 17,39 % des demandes sont rejetées pour des motifs « autre(s) » (contre 40 % en 2013 et 25 % en 2012, ce dont on peut conclure que l'analyse des motifs de rejet est devenue plus précise) ; cette part concerne des situations exceptionnelles explicitées dans le tableau.
- 27,54 % des agents des services régionaux refusent le logement attribué (contre 37 % en 2013 et seulement 5 % en 2012), en majorité parce qu'ils ont trouvé une autre solution mais ont omis de le signaler au SR.

FOCUS - Indice sur l'« attractivité » des logements de la Masse des douanes

- En 2014, 1 968 agents des douanes sur une population totale de 16 665 (chiffre au 17 mars 2015, publication « les résultats de la douane en 2014 ») sont logés dans un logement de la Masse des Douanes, soit une proportion de 11,81 % des douaniers logés à la Masse ;(rappel 2013 : 2 067 agents des douanes sur une population totale de 17 070 soit 12,1%)
- En 2014, 602 agents des douanes étaient demandeurs de logements pour une population totale de 16 662 (chiffre au 30 juin 2014, sous réserve en attendant la publication du RAP 2014), soit une proportion de 3,61 % des douaniers sollicitant un logement à la Masse. (rappel 2013 : 1 578 candidats agents des douanes sur une population totale de 17 070 soit 9,24 %; toutefois, le changement de méthode de recensement des candidats franciliens en 2014 fausse cette comparaison.)

Bilan des attributions de logements dans des CRM limitrophes :

Le conseil d'administration du 1er juillet 2009 a approuvé la possibilité pour des agents, sous certaines conditions, d'obtenir un logement dans une CRM limitrophe de celle correspondant à leur lieu d'affectation.

En 2013, aucune demande de ce type n'a été recensée (contre deux en 2012).

En 2014, aucune en IDF et une seule en région (demande d'un logement à Lyon émise par un agent affecté au Léman), sans suite, car le candidat avait trouvé une solution de logement moins éloignée de son lieu d'affectation entre-temps.

TROISIEME PARTIE :

BUDGET ET PROGRAMMATION IMMOBILIERE

I-Les éléments budgétaires et financiers

I-Ressources générales de l'établissement en 2014

L'EPA Masse des Douanes dispose de quatre types de ressources :

I-1. les recettes issues de la facturation des loyers :

On note que deux types de facturation de loyers sont réalisées par l'EPA :

- 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. Dans ce schéma, l'établissement ne réalise pas de plus-value. Les loyers ainsi perçus constituent un remboursement des sommes avancées par l'EPA au bailleur social pour le compte du locataire (parc locatif).
- la **facturation des loyers au titre de l'occupation d'un logement remis en dotation par France Domaine et géré par l'EPA (parc domanial)**.

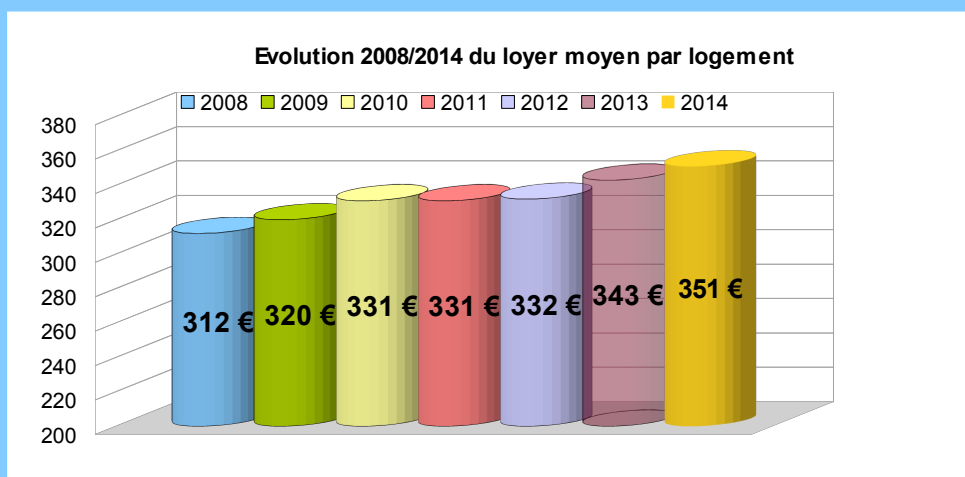
Comme l'illustre le tableau ci-dessous, l'augmentation des recettes issues des redevances d'occupation du parc domanial s'élève à 61 441 €. Cette augmentation est due à l'application de l'indice de référence des loyers (IRL) sur les redevances d'occupation du parc domanial ainsi qu'à la prise en compte du dispositif de la récupération sur travaux. En effet, le taux d'occupation global au sein du parc domanial est stable voire en baisse : il est passé de 69,7 % au 31/12/2013 à 68,04 % au 31/12/2014.

Tableau n°14- Evolution des recettes issues des redevances d'occupation

Type	Montant perçu en 2013	Montant perçu en 2014	Différence de perception	Pourcentage d'évolution
Logements domaniaux	7 013 081, 16 €	7 074 522, 96 €	+ 61 441 €	+ 0,88 %
Logements locatifs intermédiés	1 141 284, 67 €	1 035 367, 03 €	- 105 917 €	- 9,28 %
Total	8 154 365, 83 €	8 109 889, 99 €	- 44 475 €	- 0,55 %

FOCUS - Le loyer moyen

On note que le loyer moyen est calculé à partir de la base GL (application Gestion Locative) : il intègre le loyer moyen domanial (357€) ainsi que le loyer moyen des logements du parc locatif gérés dans GL (315€), c'est à dire les logements en fin de péréquation.



EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

La progression des prix du loyer de l'EPA intègre la hausse annuelle des loyers qui est indexée sur celle de l'Indice de référence des Loyers (IRL) et l'application du dispositif de la récupération sur travaux.

La progression du loyer moyen au sein de l'EPA Masse était de 2,56 % entre 2008 et 2009, de 3,4 % entre 2009 et 2010 et s'était stabilisée entre 2010 et 2012. Elle enregistre une nouvelle hausse de 3,3 % entre 2012 et 2013 et de 2,33 % entre 2013 et 2014.

La progression du montant du loyer moyen sur la période 2008-2014 représente 12,50 %.

Malgré cette hausse du prix des loyers de l'EPA, les montants des loyers restent attractifs et compétitifs par rapport aux prix du marché. À titre d'exemple, au niveau national, le prix moyen au m² du loyer d'un logement domanial à la Masse en 2014 était de 4,61 € (taux douanier) contre 14 € pour le loyer du marché, soit 67,07 % de moins que le prix du marché (*source : se loger.com*).

I-2. les recettes issues de la récupération sur les charges locatives :

Les charges récupérables sont facturées *in fine* aux locataires avec un décalage dans le temps. Les comptes annuels doivent retracer un montant de charges récupérables payées et, de manière symétrique en recettes, inscrire la facturation aux locataires de ces charges.

Cependant, les régularisations de charges relatives à un exercice « x » ne sont jamais déterminées au cours de cet exercice mais au cours de l'exercice n+1.

Tableau n°15- Les recettes issues de la récupération sur charges locatives

	2010	2011	2012	2013	2014
Récupération des charges locatives (montant brut).	4 619 327,00 €	3 740 965,00 €	3 259 287,00 €	2 963 736,00 €	3 094 684,88 €
Récupération des charges locatives (montant net des crédits pour ordre dédiés aux opérations d'inventaire)	4 343 608,00 €	3 547 957,00 €	3 117 256,00 €	2 769 718,00 €	2 607 169,76 €
Variation annuelle sur la base des montants nets	-5,08%	-18,32%	-12,41%	-11,15%	-5,87%

Ainsi, le montant des recettes nettes au compte 7031 « récupération sur charges locatives » s'élève à 2 607 169 €.

I-3. Une subvention budgétaire versée par la DGDDI :

La subvention attribuée, à l'EPA Masse, par la DGDDI a été doublée pour les exercices 2011, 2012 et 2013. Elle a été portée à 1 M€ consécutivement à l'adoption de la réorganisation du réseau territorial de l'établissement. En 2014, la subvention de fonctionnement a été renouvelée à son niveau de 500 000 € ce qui correspond à son niveau antérieur à 2010.

I-4. Les ressources issues du chapitre budgétaire n°13 :

La mise à disposition des fonds encaissés sur ce chapitre doit faire l'objet d'une décision de dépenses ou d'utilisation votée par le conseil d'administration.

Trois types de subvention peuvent être encaissés par l'EPA :

1. Les subventions reprises sur le compte d'affectation spéciale (CAS) :

On déplore une irrégularité et un manque de visibilité sur les versements effectués sur ce compte. Ainsi, aucun versement n'a été effectué au titre des années 2013 et 2014 (*N.B* : le montant inscrit en 2013 sur le graphique

EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

correspond à un versement effectué en mars 2013 au titre de l'année 2012).

2. Les subventions d'autres organismes :

En 2014, pour la première fois, l'EPA a été directement destinataire de retour de fond correspond à des certificats d'économie d'énergie, 4 174, 00 € ont été ainsi inscrits sur le compte 13 417 inauguré pour l'occasion.

Rappel sur le dispositif :

Chaque fournisseur d'énergie se voit fixer par l'Etat un objectif d'économies d'énergie proportionnel à son activité nationale, à réaliser en trois ans sur le territoire français. A charge pour lui de réduire sa propre consommation d'énergie, mais surtout d'inciter les consommateurs à réaliser des travaux de rénovation énergétique sur leur patrimoine, et/ou à opter pour des équipements ou des pratiques moins énergivores. Chaque économie d'énergie réalisée grâce à l'incitation d'un fournisseur est valorisée par l'Etat sous forme d'un « certificat d'économies d'énergie », et lui permet de se rapprocher de son objectif.

Les entreprises, les établissements publics ou les particuliers pour le compte duquel les travaux sont réalisés peuvent se voir rétrocéder un montant établi sur la base de la valeur égale au nombre de kWh cumac que l'initiative aura économisé.

Tableau n°16 - Les subventions encaissées par l'EPA

Montants des subventions encaissées (en €)					
Année	2010	2011	2012	2013	2014
Retour de CAS	2 594 301 €	2 244 775 €	210 594 €	1 173 738 €	0 €
Subventions d'autres organismes	0 €	0 €	0 €	0 €	4 174 €
Total	2 594 301 €	2 244 775 €	210 594 €	1 173 738 €	4 174 €

3. Les mises de Masse :

En 2014, 30 195 € ont été perçus au titre de 2014. Cela représente 156 mises de Masse. En 2014, sur les 156 nouveaux douaniers qui ont pris possession d'un logement, 75 d'entre eux sont entrés dans les logements relevant du service régional d'Île-de-France.

Tableau n°17- Montant des mises de Masse

	Mise de Masse	Caution
Nombre d'encaissements 2014	156	75
Montant le moins élevé perçu	146,77 €	160, 54 €
Montant le plus élevé perçu	414,50 €	750, 09 €
Moyenne (Total/nombre)	193, 55 €	371, 55 €
SR plus grand nombre de perception	Île-de-France (75 mandats)	Marseille (25 mandats)
Montant total perçu en 2014	30 195, 15 €	27 872, 19 €

II- Principales dépenses de l'établissement au cours de l'exercice 2014

Les principaux postes de dépenses de l'EPA « la Masse des Douanes » concernent :

- le mandatement des travaux de la programmation immobilière et l'entretien courant ;
- les dépenses d'entretien des immeubles (contrat d'élagage, entretien des ascenseurs...),
- les droits de réservations de logements ;
- le paiement de dépenses d'assurance (dommages aux biens, responsabilité civile et logements pour célibataire) ;

- les taxes (foncières, ordures ménagères) ;
- la rémunération des agents contractuels.

FOCUS :**➔ Nombre de pièces de dépenses émises en 2014 : 7 411**

- 7 281 mandats ;
- 30 réimputations ;
- 100 reversements ;

➔ Nombre de pièces de recettes émises en 2014 : 25 635

- 25 528 titres de recettes ;
- 266 réductions de recettes ;
- 11 réimputations ;
- 90 bon de commandes.

➔ Nombre de créations/ modifications effectuées sur les fiches clients ou fournisseurs en 2014 : 2 781.

En 2014, le montant du budget de l'EPA en termes de **recettes de fonctionnement** s'est élevé à **13 941 866,87 €**.

En 2014, le montant du budget de l'EPA en termes de **dépenses de fonctionnement** s'est élevé à **12 735 943, 74 €**.

II- La politique immobilière en 2014

II-1- La programmation immobilière en 2014

2014 marque une année de continuité pour la programmation immobilière (PI) sur le fond et sur la forme.

Le dispositif expérimenté pour la PI en 2013 a été repris et consolidé en 2014.

Le processus d'élaboration de la programmation immobilière de l'EPA Masse des Douanes comporte toujours quatre phases :

- sur demande du service central, chaque service régional établit un recensement des besoins en matière de travaux et propose, après avis de la CRM, la liste des opérations qu'il souhaite voir réalisées au cours de l'exercice ;
- le service central recueille l'ensemble des demandes et propose au vote du conseil d'administration un classement de celles-ci en fonction de certains critères. Le classement des demandes en deux catégories selon la nature des travaux (grosses opérations de structure du bâti et opérations relatives à l'amélioration du cadre de vie) acté en 2013, a été pérennisé cette année.
- sur la base de ce classement et à l'occasion d'un groupe de travail préparatoire au conseil d'administration, le projet de programmation immobilière pour l'exercice à venir est arrêté en concertation avec les organisations syndicales ;
- ce projet de programmation est soumis à la décision du conseil d'administration puis notifié par le service central aux services régionaux.

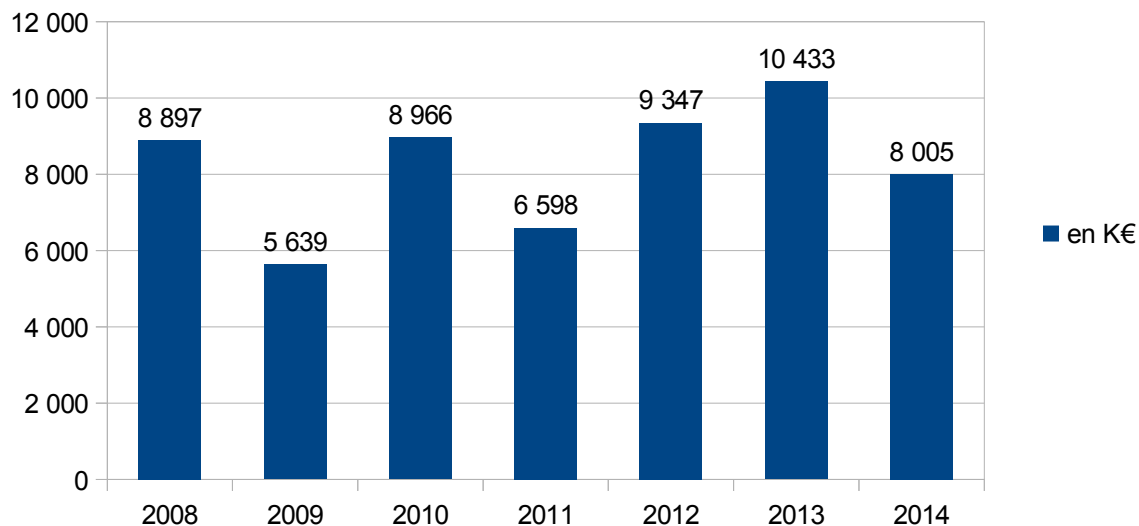
II-1-1. Recensement des besoins relatifs à la programmation immobilière en 2014

Le montant des besoins en travaux recensés auprès des services régionaux pour la PI 2014 s'élevait à environ 8 M€, soit une diminution de plus de 23 % par rapport au montant des demandes exprimées lors du recensement

préalable à l'établissement de la PI 2013.

Cette somme s'inscrit cependant dans la moyenne des 8 dernières années (8,2 M€).

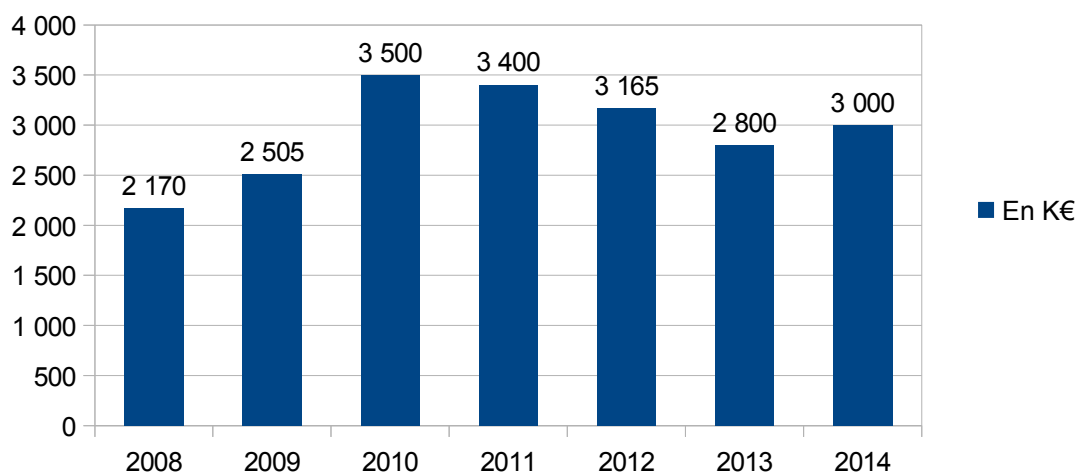
Evolution des besoins en travaux recensés auprès des services régionaux depuis 2008



II-1-2. Capacité financière de la programmation immobilière en 2014

L'enveloppe globale soumise au vote du conseil d'administration du 20 novembre 2013 s'est élevée 3 M€. Cette enveloppe inclue une somme de 150 000 € destinée principalement au recensement de la présence d'amiante et à la poursuite de la campagne de diagnostics de performance énergétique. Ce montant s'inscrit dans les masses financières de ces 5 dernières années. Il traduit également la volonté de maintenir un niveau d'investissement important.

Evolution de la capacité financière de la programmation immobilière depuis 2008



En outre, le financement des quatre opérations majeures (Le Havre, La Rochelle, La Joliette et Trinité) pour un montant total de 7 600 000 € s'est poursuivi en 2014 conformément au programme pluriannuel approuvé par le contrôleur budgétaire et comptable ministériel (CBCM).

Il est à noter enfin, qu'une enveloppe globale de 645 137,49 € a été allouée aux 2 356 logements du parc domanial, soit environ 274 € par logement.

II-2- Les opérations engagées en 2014

La totalité des 44 opérations de programmation immobilière 2014 (opérations de confort et de structures confondues votées initialement au conseil d'administration ou intégrées en cours d'année au budget rectificatif) ont été engagées au cours de l'année 2014 (cf. tableau ci-dessous).

Tableau n°18 - Synthèse des opérations de la PI 2014

CRM	Cité	Opérations PI 2014 engagées en 2014	Montant travaux
Bayonne	Socoa	Toiture et isolation	210 000 €
Bourgogne	Delle	Remplacement des canalisations	13 000 €
	Les Rousses	Menuiseries extérieures	95 000 €
Corse	Porto Vecchio	Étanchéité toiture	30 000 €
	Porto Vecchio	Remplacement colonnes eaux usées	39 000 €
	Ajaccio	Remplacement des volets	123 000 €
	Porto Vecchio	Remise en état 4 logements	21 000 €
	Ajaccio	Remplacement de sols	20 000 €
	Porto Vecchio	Infiltration d'eau	13 000 €
Guadeloupe	Deshaies	Étanchéité – fissures	39 000 €
	Gosier	Étanchéité – fissures	18 000 €
Guyane	Cayenne	Toiture bâtiment 3	4 000 €
	Cayenne	Peintures extérieures et intérieures	10 000 €
	Kourou	Peinture extérieure	16 000 €
	St-Georges	Toiture	15 000 €
Île-de-France	L'Haÿ-les-Roses	Tronçon de géothermie	34 000 €
	L'Haÿ-les-Roses	Pose de compteurs d'eau divisionnaires	7 600 €
Lille	Amiens	Désenfumage	27 000 €
	Cysoing	Réfection électrique	145 000 €
	Mons	Réfection électrique	102 000 €
Léman	Collonges	Façades, gardes-corps, combles, garages	160 000 €
	Ferney-Voltaire	Sécurisation piéton	5 500 €
	Cornières	Cuisines	180 000 €
Lyon	Lyon-Smith	Ravalement façades	205 000 €
	Modane	Réfection toitures	180 000 €
Méditerranée	La Joliette	Sécurisation des accès	50 000 €
	Golfe Juan	Souches et chapiteaux de cheminées	5 000 €
	Port de Bouc	Canalisations eaux usées	9 000 €
	Breil	Fenêtres et soupiriaux des caves	110 000 €
	Toulon	VMC	50 000 €
	Toulon	Salles de bains	50 000 €
	Port de Bouc	Interphonie	5 000 €
	La Seyne	Pièces humides	6 000 €
	Menton	Pièces humides	55 000 €

EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

	Les Salins	portail	14 000 €
	Port St Louis	Diagnostic humidité	50 000 €
Martinique	Le Marin	Sécurisation du site	25 000 €
Metz	Saint Avold	Façades et fissures	60 000 €
	Saint Louis Cilof	Descentes eaux pluviales	26 000 €
Montpellier	Sète	Étanchéité et isolation toiture	120 000 €
	Bourg Madame	Chaudière et chaudière	130 000 €
	Montpellier	Enrobé parking	52 000 €
	La Grande Motte	Interphonie	10 000 €
Pays de Loire	Nantes	Diagnostic fissures	4 000 €
Total			2 543 100 €

II-3- Les opérations réceptionnées en 2014

50 opérations ont été réceptionnées en 2014, dont 20 au titre de la seule PI 2014 (tableau n°19).

Les opérations concernant des programmations immobilières des années antérieures sont détaillées dans le tableau n° 20.

On notera que **les opérations pluriannuelles concernant les cités de la Rochelle et de la Joliette ont été achevées et réceptionnées en 2014.**

Tableau n°19- Liste des opérations réceptionnées en 2014

CRM	Cité	Opérations de la PI 2014 réceptionnées en 2014	Montant réel opération
Bayonne	Socoa	Toiture et isolation	216 000 €
Lille	Amiens	Désenfumage	27 000 €
Guyane	Cayenne	Toiture bâtiment 3	2 500 €
	Cayenne	Peintures intérieures et extérieures	10 000 €
	Saint George	Toiture	15 000 €
Île-de-France	L'Hay-les-Roses	Tronçon de canalisation	34 000 €
	L'Hay-les-Roses	Compteurs d'eau divisionnaires	7 600 €
Léman	Ferney – Voltaire	Sécurisation piétons	5 500 €
Martinique	Le Marin	Sécurisation du site	25 000 €
Pays de Loire	Nantes	Diagnostic fissures	4 000 €
Montpellier	Montpellier	Enrobé du parking	60 000 €
	La Grande Motte	Interphonie	10 000 €
Méditerranée	Port de Bouc	Interphonie	5 000 €
	La Seyne	Pièces humides	6 000 €
	Golfe Juan	Souches et chapiteaux de cheminées	5 000 €
	Port de Bouc	Canalisations eaux usées	9 000 €
	Méditerranée	portail	14 000 €
Corse	Méditerranée	Infiltration d'eau	13 000 €
	Ajaccio	Remplacement de sols	20 000 €

EPA « La Masse des douanes »**Rapport annuel d'activité et de gestion 2014**

	Porto Vecchio	Remise en état 4 logements	21 000 €
Total			509 600 €

EPA « La Masse des douanes »

Rapport annuel d'activité et de gestion 2014

Tableau n°20 - Opérations de programmation des années antérieures réceptionnées en 2014

CRM	Cité	Opérations des PI antérieures réceptionnées en 2014	Montant réel opérations
Bayonne	Gaud	Étanchéité toiture	90 000 €
	Cambo	Réfection toiture	90 000 €
	Anglet	Changement colonnes	32 500 €
	Anglet	Rénovation pièces humides	245 000 €
	Anglet	Étanchéité toiture	190 000 €
Bourgogne	Les Rousses	Réfection toiture	65 000 €
Lille	Mons	Chaudières et sécurisation des entrées	160 000 €
	Calais – Dunkerque	Réfection toiture	220 000 €
	Amiens	Étanchéité toiture	72 000 €
ENBD	La Rochelle	Réhabilitation globale	1 300 000 €
Léman	Gex	Pièces humides	275 000 €
	Cornières	Travaux divers	298 000 €
	Collonges	Cuisines, zinguerie, avant toit	114 000 €
	St Julien en Genevois	Halls d'entrée et chutes d'eaux usées	100 500 €
Metz	St Louis Ancien et Cilof	Remplacement chaudière et chaufferie	261 000 €
	St Louis Cilof	Réfection toiture-terrasse	123 000 €
	Châlons	Remplacement chauffe-eau	21 000 €
	Werentzhouse	Mise en conformité électrique	81 000 €
Montpellier	Montpellier	Rénovation globale	350 000 €
	Sète	Rénovation globale	340 000 €
	Narbonne	Rénovation globale	335 000 €
	Bourg Madame	Chaudière/chaufferie	130 000 €
	Le Boulou	Isolation extérieure	110 000 €
Méditerranée	Toulon	Installations électriques	118 600 €
	Hyères	Installations électriques	35 000 €
	Menton	Colonnes montantes et distribution	70 000 €
	La Joliette	Rénovation bâtiments J et E	2 200 000 €
Corse	Bastia	Isolation caves	35 000 €
	Calvi	Réfection cuisines	40 000 €
	Calvi	Sécurisation façades et vasistas	45 000 €
Total			7 546 000 €

II-4- Evolution de l'exécution de la programmation immobilière

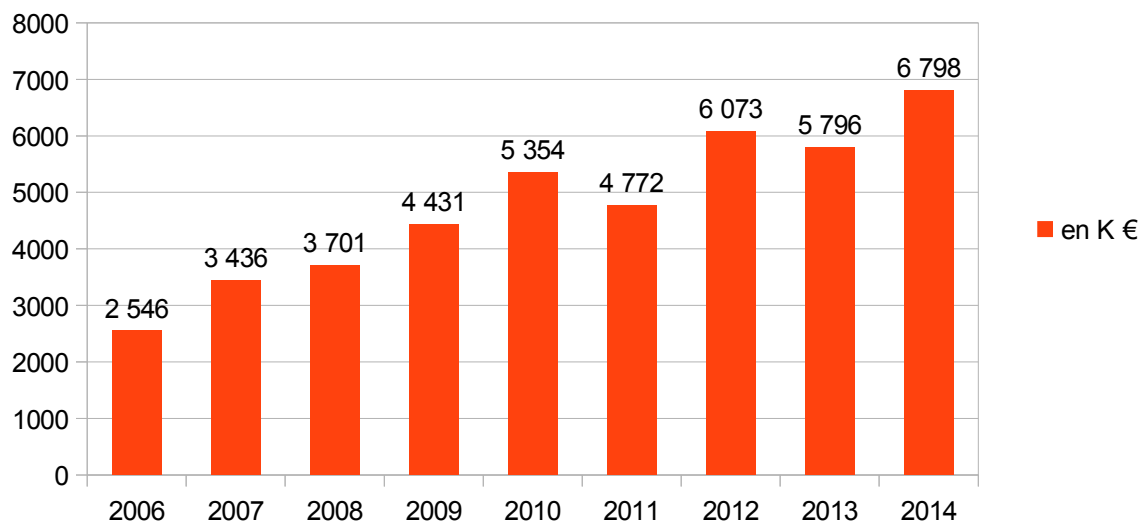
En 2014, l'EPA Masse des Douanes a effectivement mandaté des dépenses de travaux et études pour un total de près de 6,8 M€ (6 798 184 €), soit un montant supérieur de près d'un million par rapport à celui de 2013 (5,8M€)

2014 constitue une nouvelle année record en matière d'exécution de PI sur ces neuf derniers exercices. La PI 2014 augmente conséquemment son niveau d'exécution et confirme la hausse régulière des dépenses signalées dans ce domaine, celles-ci ont presque triplées depuis 2006 (hausse de plus de 172 % du montant annuel des dépenses

depuis 2006), comme le montre le graphique ci-dessous.

Ces résultats sont à mettre en corrélation avec l'exécution financière des crédits votés pour le seul exercice 2014 qui dépasse les 75 %, soit une augmentation de 20 points par rapport à l'exercice 2013.

Evolution de l'exécution de la programmation immobilière depuis 2006



En outre, on notera que sur ces 6,8 M€, plus de 5 M€ sont à mettre au titre des seules dépenses d'investissement, qui traduisent les travaux d'amélioration du patrimoine.

II-5- Points d'informations sur l'activité de la cellule marchés pour l'année 2014

1- **La campagne de diagnostic amiante** (partie commune et partie privative) entamée en 2013 s'est poursuivie en 2014. Le parc des CRM de Bayonne, Bourgogne, Léman, Lille, Lyon et Méditerranée a été diagnostiqué. En 2015 seront concernées les CRM de Corse, Metz, d'Île-de-France et Montpellier.

2- **Une campagne de diagnostics énergétiques** est en cours. Elle est achevée dans la CRM de Bayonne et est en cours dans les CRM de Méditerranée, Lyon et Bourgogne. Les autres CRM seront concernées en 2015.

3- **Deux marchés particulièrement significatifs de prestations intellectuelles** ont été passés :

L'EPA s'est engagé dans une refonte complète de son système de gestion locative, dont l'outil informatique GL est aujourd'hui obsolète. Pour ce faire l'EPA a passé un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la société de conseil en informatique MC2I afin d'établir un cahier des charges solides du futur logiciel de système d'information intégré et de bénéficier d'un conseil tout au long de cette opération. A l'automne 2014, la société GFI, a été désignée dans le cadre d'un appel d'offre, comme titulaire du marché visant à l'élaboration et la mise en place du futur système d'information. La mise en application effective de cet outil en année pleine est attendue pour janvier 2016.

Afin de se mettre en conformité avec les dispositions du décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP) dans les échéances requises, l'EPA a poursuivi les travaux de refonte budgétaire et comptable entamés en 2013. Dans un souci d'efficacité, conformément aux recommandations de la CAVC formulées en avril 2014, l'EPA s'est adjoint les services du cabinet Ernst and Young pour une mission d'expertise, d'accompagnement et de soutien pour la mise en œuvre d'un plan d'action financier et comptable dont la mise en conformité avec les dispositions du décret GBCP constitue le volet déterminant.

4- **La cellule marchés a assuré le suivi de la passation de 48 marchés** en collaboration avec les sociétés mandataires et les services régionaux.

Quelles perspectives pour 2015 ?

Les aspects juridiques

- La refonte des textes de référence de l'EPA se poursuivra avec l'élaboration, en collaboration avec les représentants du personnel élus au conseil d'administration, de textes remplaçant le règlement d'attribution des logements dans les cités douanières, le règlement général des cités et les conventions d'occupation.

Les marchés publics

- Poursuite de la campagne de diagnostic amiante (partie commune et partie privative) : en 2015 seront concernées les CRM de Corse, Metz, d'Île-de-France et Montpellier.
- Poursuite de la campagne de diagnostics énergétiques.

Le système d'information de l'EPA

Le projet d'un système d'information spécifique aux missions de l'EPA est rendu nécessaire par les impératifs de gestion, de modernisation et de pilotage de l'établissement. Afin de remplacer prioritairement l'applicatif « gestion locative » GL – dont les fonctionnalités sont obsolètes et la maintenance ne sera plus assurée à compter de 2016 – les marchés d'assistance et de développement correspondants ont été passés en 2014. Le choix a été arrêté de la mise en place d'un système dit « sur étagère » c'est à dire d'une solution logicielle déjà existante et opérationnelle sur les fonctionnalités métiers nécessaires, induisant peu de programmation complémentaire.

Le calendrier prévisionnel de développement est le suivant, pour viser une mise en place du remplacement de GL au 1^{er} décembre 2015 :

- conception et validation des spécifications : février-mars 2015 ;
- Vérification de service régulier (VSR) : mars 2015
- test d'intégration et recette: avril à mai 2015
- vérification d'aptitude au bon fonctionnement (VABF) : mai à septembre 2015
- livraison et mise en service : novembre 2015.

La formation des utilisateurs ainsi que du groupe projet pour la recette est prévue en cours de projet, c'est à dire avant la mise en service.

Le plan d'action budgétaire et comptable

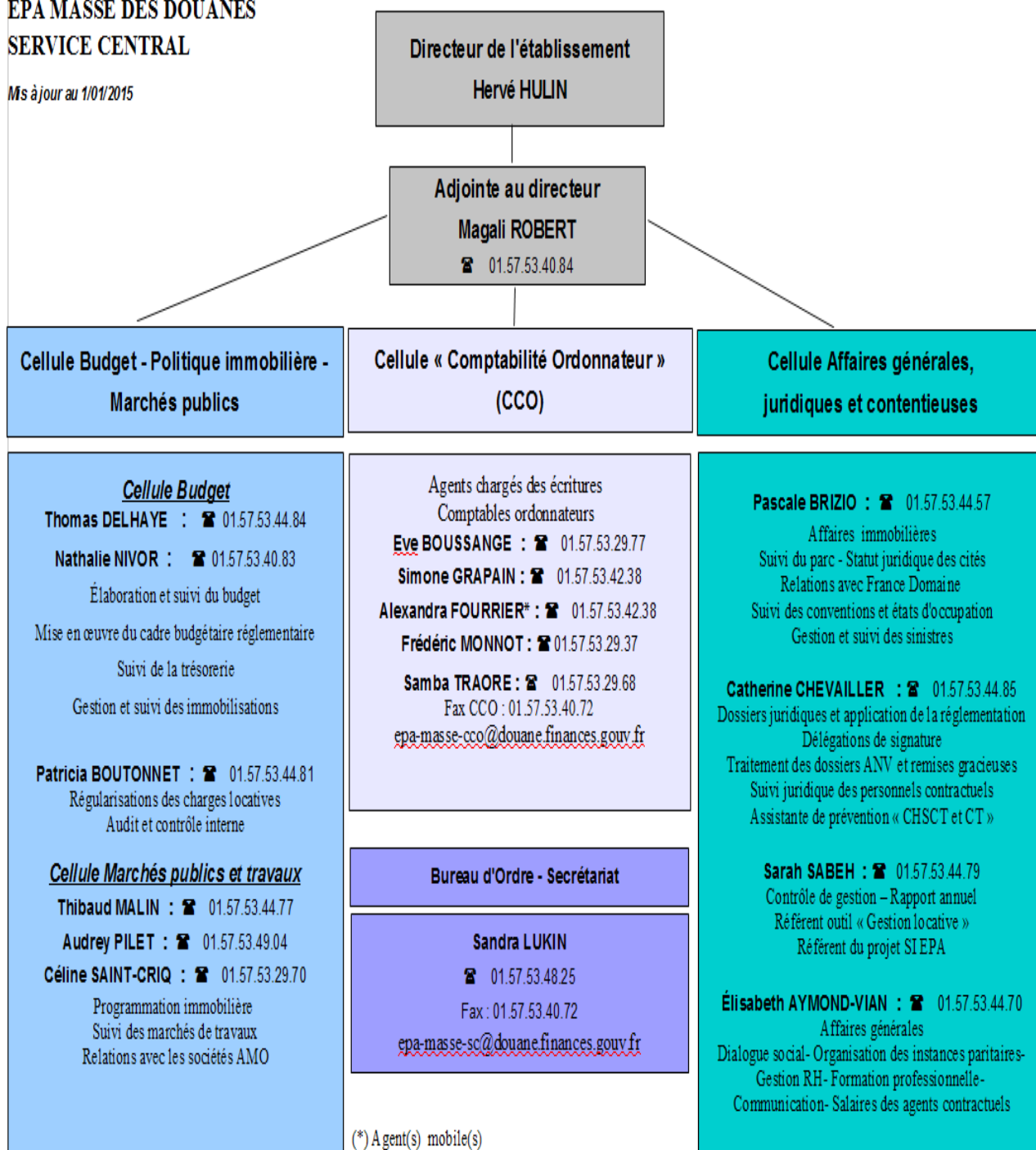
Le service central et l'agence comptable vont poursuivre la mise en œuvre des diverses actions de ce plan pluriannuel avec une priorité majeure qui porte sur l'adaptation de l'organisation, des outils et des procédures en vigueur au sein de l'EPA Masse des douanes aux prescriptions du décret du 7 novembre 2012 dit « GBCP » afin que l'établissement soit en mesure de démarrer l'exercice 2016 selon les règles prescrites. Il s'agit d'un projet d'envergure, fortement mobilisateur pour les services de l'EPA Masse qui peuvent néanmoins s'appuyer sur l'expertise et l'accompagnement du cabinet Ernst&Young pour mener à bien ce projet.

ANNEXES :

Annexe n°1 : organigramme du service central

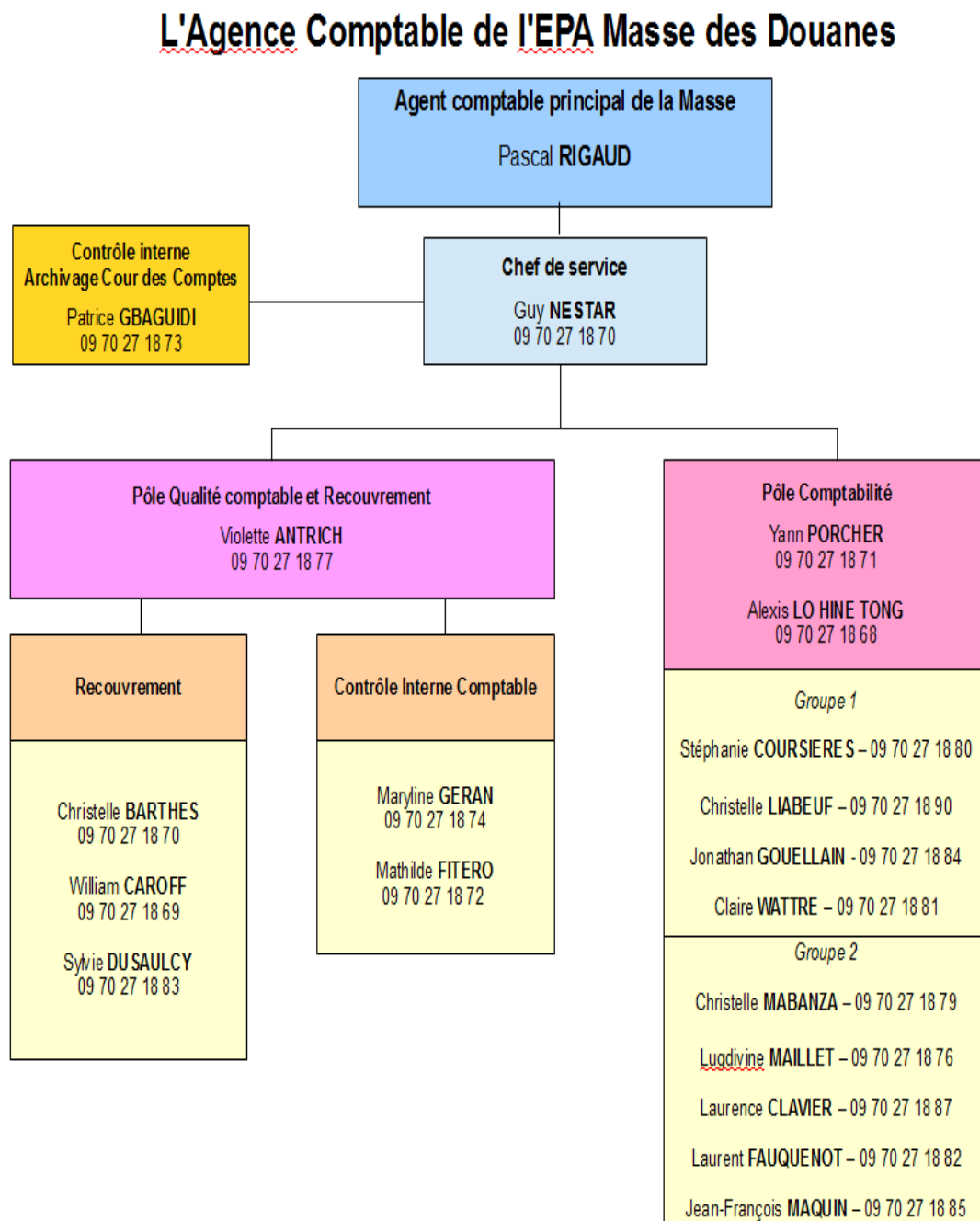
EPA MASSE DES DOUANES
SERVICE CENTRAL

Mis à jour au 1/01/2015



(*) Agent(s) mobile(s)

Annexe 2 : organigramme de l'Agence comptable



Photos de couverture (de gauche à droite et de haut en bas):

Cité des douanes de Cambo-les-Bains (CRM de Bayonne), Cité des douanes de La Joliette (CRM de Méditerranée), Cité des douanes de Collonges (CRM du Léman), Cité des douanes du Havre (CRM de Rouen).