

DÉLIBÉRATION N° 1

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 19 novembre 2010**

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

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte l'ordre du jour de la séance du conseil d'administration du 19 novembre 2010.

Fait à Montreuil, le 19 novembre 2010

Le président,



Jérôme FOURNEL

ORDRE DU JOUR

POINTS DONNANT LIEU A DELIBERATION

- POINTS GÉNÉRAUX

- Approbation de l'ordre du jour du présent conseil d'administration (*délibération n° 1*)
- Approbation du PV du CA du 9 avril 2010 (*délibération n° 2*)

- POINTS JURIDIQUES ET ORGANISATIONNELS

- Approbation de la passation d'un marché d'assistance à la passation du marché d'assurance et renouvellement au 1er janvier 2013 du marché d'assurance (*délibération n° 3*)
- Approbation de la passation d'une convention de réservation pour trois logements à Paris 19ème (*délibération n° 4*)
- Approbation de la passation d'une convention de réservation pour quatre logements à Claye-Souilly (*délibération n° 5*)

- POINTS BUDGÉTAIRES ET FINANCIERS

- Approbation de la reconduction au titre de 2011 de l'indemnité exceptionnelle de fonction allouée aux agents contractuels de la Masse (*délibération n° 6*)
- Approbation de l'abondement du budget alloué à la passation d'un marché d'assistance à la passation du bail emphytéotique des bâtiments G et K à la Joliette (*délibération n° 7*)
- Approbation de la décision modificative n° 2 du budget 2010 (*délibération n° 8*)
- Approbation de la programmation immobilière 2011 (*délibération n° 9*)
- Approbation de l'utilisation du CAS 2010 (*délibération n° 10*)
- Approbation du BP 2011 (*délibération n° 11*)
- Remise au domaine pour cession de la cité de Chens le Pont (*délibération n° 12*)
- Remise au domaine pour cession de la cité des Rousses (*délibération n° 13*)
- Remise au domaine pour cession de la cité de Douvaine (*délibération n° 14*)
- Remise au domaine pour cession de la cité de Dinard (*délibération n° 15*)
- Admission en non valeur (*délibération n° 16*)
- Remise gracieuse (*délibération n° 17*)

POINT D'INFORMATION

- Bilan de l'ouverture des CRM limitrophes aux demandes de logement

La séance est ouverte à 9h40 par M. FOURNEL, président de l'établissement public administratif (EPA) la Masse des douanes, qui constate que le quorum est atteint.

Mme Catherine CHEVAILLER est désignée secrétaire de séance et M. Jean-François REAL (SNCD), secrétaire-adjoint.

M. FOURNEL demande aux organisations syndicales si elles souhaitent faire une déclaration préalable.

Donnent lecture d'une déclaration préalable, Mme PRADERE (CFDT), Mme MAJORAL, (CGT), M. THOMAZO (UNSA), M. KHALDI (SOLIDAIRES) et Mme CATALA (FO). Ces déclarations sont jointes au présent procès-verbal, respectivement en annexes 1 à 5.

M. FOURNEL formule quelques observations en réponse aux déclarations préalables des OS et en introduction à la séance.

Le président de l'EPA souligne tout d'abord que la situation de l'EPA peut s'apprécier positivement à plusieurs égards.

Sur le plan financier, l'EPA présente désormais un budget équilibré. Sa capacité d'auto-financement s'est par ailleurs objectivement améliorée.

Cette évolution favorable est en partie due à la prise de mesures difficiles mais justes qui permettent aujourd'hui d'assurer la pérennité de l'établissement. Le président vise à ce titre la suppression du secours de masse et de la péréquation.

M. FOURNEL indique par ailleurs, qu'à son sens, la déclaration liminaire de l'UNSA renferme des propos excessifs, concernant l'augmentation de 1,5 % des loyers inscrite au BP 2011, dans la mesure où cette augmentation est l'une des plus faibles depuis 1997.

Le président évoque en outre la programmation immobilière et précise que les demandes de travaux classés en niveau A (obligation du bailleur) sont en net recul. Ce constat peut être analysé positivement dans la mesure où il traduit une amélioration de l'état général du parc de l'EPA.

Dans le même temps, M. FOURNEL rappelle que le montant inscrit annuellement en programmation immobilière initiale depuis 2006 a augmenté de 118 % et que le taux de couverture de la PI s'élève à 50 % pour l'exercice 2010. Pour mémoire, ce taux était de 20 % en 2007.

S'agissant enfin du retour des produits de cession des cités remises au domaine, le président appelle l'attention des élus sur l'importance des montants déjà récupérés par l'EPA. M. FOURNEL précise que la question du taux de retour sera par ailleurs évoquée au cours du présent conseil d'administration.

Sur un plan plus général, le président rappelle que l'EPA a conservé son objet social, sa logique propre et ne fait pas l'objet d'une remise en cause dans un environnement administratif pourtant marqué par de profondes évolutions.

Certes des problèmes demeurent, notamment en matière d'adaptation du parc immobilier, qu'il s'agisse du taux de vacance des logements, du manque de logements suivant les implantations ou de l'état des bâtiments. Toutefois, il convient de nuancer le jugement porté sur l'EPA et sa situation depuis quelques années.

Les objectifs actuels visent à améliorer les méthodes et les outils de gestion. Différentes mesures y concourent déjà. A ce propos, le président évoque successivement la mise en place des tableaux de bord facilitant le pilotage du réseau Masse, le resserrement actuel du réseau comptable et la réorganisation à venir du réseau ordonnateur.

Pour conclure son introduction et toujours en réponse aux déclarations liminaires, M. FOURNEL souligne que l'augmentation de la subvention de l'État à hauteur de 50 % pendant 3 ans ne peut pas être qualifiée de dérisoire et qu'elle participe au maintien d'une situation financière saine.

En réaction aux propos du président, M. THOMAZO indique qu'il faut replacer les propos de son organisation syndicale dans le contexte de gel des salaires des fonctionnaires. Une augmentation des loyers même faible, grève le pouvoir d'achat des agents concernés.

M. FOURNEL précise cependant que l'agent locataire à la Masse des douanes, malgré une augmentation de 1,5 % de son loyer, se trouve dans une situation plus favorable que celle d'un agent locataire dans le secteur privé.

I - POINTS DONNANT LIEU A DELIBERATION

1. Points généraux

- Approbation de l'ordre du jour

M. FOURNEL présente l'ordre du jour.

M. THOMAZO rappelle que lors de la commission restreinte, le retrait des points 13 et 14 avait été demandé.

M. FOURNEL précise que ces points seront examinés dans le cadre de l'ordre du jour et les débats montreront si une évolution de la position de l'administration est nécessaire.

M. MARTEAU se joint à la demande de M. THOMAZO pour le point 13.

Mme CATALA rappelle les termes de la déclaration préalable lue par ses soins.

M. FOURNEL précise que l'examen des arguments présentés aura lieu au moment opportun, en fonction de l'ordre du jour.

M. KARPOUZOPOULOS se prononce en faveur du retrait du point 13.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 1.

***Votent pour : FO, Administration,
Votent contre : CFTD, CGT, SNCD, UNSA,
S'abstient : SOLIDAIRES.***

La délibération n° 1 est adoptée.

- Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 9 avril 2010

Mme MAJORAL précise que son organisation ne prendra pas part au vote et donne lecture de la déclaration ci-jointe en annexe 6.

Mme LAURENT annonce également son intention de ne pas prendre part au vote, en se référant à sa déclaration préliminaire.

M. MARTEAU souhaite dissiper un malentendu relatif à un point figurant page 22 du procès-verbal. Son organisation avait compris, contrairement à ce qui est mentionné dans le procès-verbal, que le plan d'action pluriannuel, présenté au CA de printemps et susceptible d'être actualisé, serait soumis au vote du conseil d'administration.

M. FOURNEL indique que cette éventualité avait explicitement été écartée au motif qu'il s'agit d'une étude prospective à moyen terme, fondée sur des paramètres évolutifs et qu'un vote sous forme de délibération, tel qu'imposé par le règlement intérieur du CA, ne semble pas être adapté à ce type d'exercice.

M. MARTEAU précise qu'il pourrait s'agir non pas d'un vote formel mais d'un engagement de principe du CA visant à faire respecter un programme de grands travaux à plus ou moins long terme.

M. FOURNEL réaffirme que le principe même de la délibération suppose un vote sur une donnée déterminée et fiable. Le plan d'action pluriannuel de l'EPA est un exercice par essence prospectif et sans valeur budgétaire. Un vote, s'il avait lieu, n'aurait enfin aucune valeur contraignante.

Mme HESPEL intervient pour préciser différents points.

En premier lieu, le fait qu'il ne puisse avoir d'engagement formel pluriannuel est un élément objectif du débat.

En deuxième lieu, en matière de programmation immobilière, il n'apparaît pas opportun de figer l'avenir sur trois, quatre ou cinq ans, alors que le débat est utile à chaque opération.

En troisième lieu, l'amélioration de la situation financière de l'EPA est un fait avéré et les organisations syndicales ne contestent pas ce constat. L'augmentation des ressources est par ailleurs effectivement affectée à l'investissement. L'accroissement de la subvention allouée à l'EPA atteste également de la volonté de soutenir cet effort d'investissement. La situation exposée lors du dernier conseil d'administration apparaît donc claire.

M. MARTEAU rappelle que plusieurs points négatifs ont été figés pour l'avenir, s'agissant notamment de la suppression du secours de masse et de la fin de la péréquation. Il souligne cependant que l'existence d'un plan d'action pluriannuel tourné vers l'investissement est a contrario un élément positif.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 2.

Votent pour : FO, SNCD, UNSA, Administration,

Vote contre : CFDT,

Ne prennent pas part au vote : CGT, SOLIDAIRES.

La délibération n° 2 est adoptée.

2. Points juridiques et organisationnels

- Approbation de la passation d'un marché d'assistance à la passation du marché d'assurance et renouvellement au 1^{er} janvier 2013 du marché d'assurance

Mme DANNA rappelle que la passation de l'actuel marché d'assurance a soulevé de nombreuses difficultés d'ordre juridique liées à la complexité de la matière. Aussi un audit (dont le coût estimé reste modéré) pour améliorer la rédaction du futur contrat paraît opportun.

Mme DANNA précise que le fonctionnement du contrat actuel est en revanche satisfaisant.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 3.

La délibération n° 3 est adoptée à l'unanimité.

- Approbation de la passation d'une convention de réservation pour trois logements à Paris 19^{ème}

Mme DANNA indique que la typologie des logements (F2), leur situation dans Paris intra muros (19^{ème}) et le fait qu'ils soient éligibles au prêt locatif social (donc compatibles avec le niveau de ressources des agents), militent en faveur de ce programme. Par ailleurs, le bailleur a fourni des éléments rassurants relatifs à la sécurisation de l'immeuble. Enfin, la CRM d'Ile de France a émis un avis favorable à cette réservation.

Mme MAJORAL souhaite des précisions relatives à l'existence de parkings et au montant estimatif des charges locatives.

Mme DANNA confirme qu'il n'est pas prévu de parkings. L'EPA ne dispose par ailleurs pas d'informations précises concernant le niveau de provision pour charges fixé par le bailleur.

M. FOURNEL fait observer que cette convention correspond à la logique de disposer d'appartements localisés à Paris.

M. KARPOUZOPOULOS explique que son organisation votera pour cette réservation dans la mesure où elle concerne des appartements de petite surface situés dans la région parisienne. Toutefois, il serait préférable d'augmenter le parc en procédant à des acquisitions ou à des constructions, notamment en Ile de France, région où les besoins sont considérables.

M. FOURNEL indique qu'il est nécessaire de procéder à un arbitrage entre les acquisitions et les réservations en Ile de France.

Mme DANNA précise que le montant demandé pour une réservation est sans commune mesure avec le coût que représenterait un achat.

Mme CATALA rappelle que son organisation syndicale avait fait la démonstration suivant laquelle il était plus intéressant d'acheter que de réserver.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 4.

La délibération n° 4 est adoptée à l'unanimité.

- Approbation de la passation d'une convention de réservation pour quatre logements à Claye-Souilly

Mme DANNA rappelle qu'il s'agit de F2 éligibles au prêt locatif social, situés dans une ville de Seine-et-Marne desservie par le RER B. Par ailleurs, le coût de l'opération s'élève à 50 000 euros par appartement. La CRM d'Ile de France a en outre émis un avis favorable.

Compte tenu de la situation géographique des appartements concernés (grande banlieue parisienne) M. KARPOUZOPOULOS suggère d'informer les éventuels demandeurs qu'ils auront besoin de disposer d'un moyen de transport individuel.

Mme PRADERE intervient pour obtenir la confirmation d'une réservation de logement à Courbevoie et à saint-Germain en Laye, évoquée par la CRM d'Ile de France.

Mme DANNA précise que des pré-réservations ont effectivement été prises et que ces programmes seront soumis au vote du prochain conseil d'administration.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 5.

La délibération n° 5 est adoptée à l'unanimité.

3. Points budgétaires et financiers

- Approbation de la reconduction au titre de 2010 de l'indemnité exceptionnelle de fonction allouée aux agents contractuels de la Masse

M. THOMAZO intervient pour indiquer que le principe d'une reconduction annuelle tacite avait été sollicité par les représentants du personnel lors du CA d'automne 2009. Il souhaite savoir pourquoi cette option n'a pas été retenue.

Mme DANNA rappelle que cette reconduction n'a pu être votée pour des raisons d'ordre réglementaire et budgétaire.

Mme PORTEOUS précise que des mesures doivent être prises pour conforter la situation des agents contractuels de l'établissement du point de vue juridique.

M. FOURNEL indique que la meilleure façon de procéder, dans le cadre de la démarche de rénovation entreprise à la suite des recommandations de l'inspection générale des finances - ayant déjà abouti sur le plan de la gestion - est de remettre en chantier l'examen du décret.

Jusqu'alors, il convenait d'attendre que les derniers éléments des textes sur la rénovation du dialogue social soient fixés, afin de pouvoir les intégrer dans la réflexion. Une étude interne sur le sujet du décret sera réalisée dans les prochains mois puis présentée en groupe de travail. Les personnels contractuels constituent un des points à examiner.

Dans ce contexte, le versement de la prime revêt pour l'instant un caractère temporaire et exceptionnel.

M. KARPOUZOPOULOS réitère sa demande que cette indemnité soit prise en charge intégralement par le budget de l'EPA et ne soit pas être répercutée sur les charges locatives.

M. FOURNEL répond qu'il n'est pas dans ses intentions de faire baisser les ressources du budget de l'établissement.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 6.

La délibération n° 6 est adoptée à l'unanimité.

- Approbation de l'abondement du budget alloué à la passation d'un marché d'assistance à la passation du bail emphytéotique des bâtiments G et K à La Joliette

Mme DANNA indique que le marché n'a pu aboutir en raison du montant insuffisant de l'enveloppe inscrite en programmation immobilière. En effet, les deux offres examinées, par ailleurs recevables, dépassaient le seuil de 100 000 € initialement prévu. En conséquence, le marché a été déclaré sans suite. Un nouveau marché a été lancé le 20 octobre 2010 et, compte tenu des offres parvenues dans le cadre du précédent appel, un abondement de 100 000 € apparaît nécessaire.

M. FOURNEL précise toutefois que le principe de la passation d'un marché d'assistance n'est pas remis en cause.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 7.

La délibération n° 7 est adoptée à l'unanimité.

- Approbation de la décision modificative n° 2 du budget 2010

En préambule, Mme DANNA précise qu'à la demande du contrôleur budgétaire, le 4^{ème} versement du compte d'affectation spéciale (CAS), confirmé quelques jours avant le présent conseil d'administration, a été inscrit dans la décision modificative n° 2 (DM2) et retiré du projet de budget primitif (BP 2011) initialement transmis aux organisations syndicales. Ces ajustements visant à respecter le principe de l'annualité comptable, n'ont cependant pas de conséquence directe sur l'équilibre des comptes.

Les documents modifiés sont distribués en séance.

Mme MARIN indique que la note d'information relative à la DM2 est volontairement très détaillée dans son introduction, pour permettre notamment aux nouveaux élus d'appréhender plus aisément les enjeux de cette décision.

Une brève présentation des principales caractéristiques de la DM2 au budget primitif 2010 (BP 2010) permet de noter que :

- Les prévisions de dépenses d'exploitation ont été revues à la baisse (pour un montant d'environ 378 000 €).
- Les recettes d'exploitation demeurent stables par rapport à la décision modificative n° 1 (DM1).
- La trésorerie nette, sur laquelle est assise la programmation immobilière de l'Etablissement, a été multipliée par quatre par rapport à celle prévue au printemps.

Ce dernier constat a deux causes :

↳ d'une part, un report sur l'exercice budgétaire 2011 des crédits de paiement relatifs à diverses opérations d'envergure qui, pour différents motifs, n'ont pu être réalisés en 2010 ;
↳ d'autre part, l'encaissement du quatrième versement sur le CAS « immobilier » de près de 2,6 M€ en fin d'année.

- En conséquence, le fonds de roulement de fin d'année dépasse les 9,5 M€, le besoin en fonds de roulement demeurant en léger recul.

Le détail par compte des incidences de la DM2 figure dans les documents composant le dossier du CA.

A l'issue de cette présentation, Mme MARIN attire l'attention des membres du CA sur les points suivants.

En premier lieu, la DM2 vise uniquement à fixer des prévisions de dépenses et de recettes réalistes permettant de construire le budget primitif de l'année suivante dans les meilleures conditions et n'a pas vocation à enregistrer des dépenses supplémentaires.

En second lieu, le budget de l'EPA étant pluriannualisé depuis 2009, le montant de trésorerie disponible doit être appréhendé à la lumière des exercices à venir et prendre en compte les engagements déjà contractés par l'EPA. « L'excédent » de trésorerie affiché en DM2 reste donc « relatif ».

M. FOURNEL formule les observations complémentaires suivantes :

Après examen de la présente DM2, la maîtrise des charges de l'EPA apparaît satisfaisante.

Les recettes de l'Etablissement ne connaissent par ailleurs pas de recul significatif.

La logique de pluriannualisation des travaux devrait enfin permettre d'accélérer la réalisation de ces derniers. Toutefois, l'EPA reste dépendant des retours du CAS, même si des efforts ont été faits pour améliorer la rapidité de ces retours.

Mme PRADERE souhaite obtenir des précisions sur l'augmentation de la trésorerie.

Mme MARIN répond qu'il s'agit d'une augmentation mécanique principalement liée au 4^{ème} versement du CAS et au report de crédits évoqués précédemment.

Mme PORTEOUS remercie le service central pour l'élaboration détaillée de cette DM2 et l'intégration effective des 2,6 M€ de retour sur le produit des remises et des cessions.

Mme LAURENT rappelle que son organisation syndicale s'est prononcée contre le budget primitif 2010 et indique qu'en conséquence, elle votera également contre la DM2.

M. KARPOUZOPOULOS estime que le budget est bâti sur des paramètres auxquels son organisation syndicale s'est opposée, tels que la suppression du secours de Masse et l'augmentation des loyers. En conséquence, il se prononcera contre la DM2 2010. Toutefois, M. KARPOUZOPOULOS précise qu'il ne s'agit pas d'une remise en cause de la qualité des écritures comptables.

MM. MARTEAU et THOMAZO reconnaissent le caractère exact de la DM2 et indiquent que, pour cette raison, ils l'approuveront.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 8.

Votent pour : CFDT, FO, SNCD, UNSA, Administration,
Votent contre : CGT, SOLIDAIRES.

La délibération n° 8 est adoptée.

- Approbation de la programmation immobilière 2011, de l'utilisation du CAS 2010 et du budget primitif 2011

M. FOURNEL propose d'examiner de façon groupée les points 9, 10 et 11.

En effet, en réponse à une question de M. REAL, le directeur général précise que le vote des trois délibérations est lié.

- Approbation de la programmation immobilière 2011

Mme DANNA précise qu'à la date du présent CA, le taux de réalisation des travaux a augmenté de 25 % par rapport au précédent exercice. Par ailleurs, la directrice de l'EPA rappelle que la liste des priorités a été examinée à l'occasion du groupe de travail « programmation immobilière » qui s'est tenu le 15 octobre dernier.

M. MARTEAU s'interroge sur le suivi des travaux. Il considère que les réalisations ne sont pas toujours à la hauteur des attentes des locataires.

Il indique en conséquence qu'il lui semble nécessaire de disposer d'un réseau de services régionaux étoffé pour permettre un meilleur suivi des travaux. Bien que ce point ne figure pas à l'ordre du jour du conseil d'administration, M. MARTEAU estime qu'il est important de le soulever dans le cadre des débats sur la PI.

Mme CATALA abonde dans le sens de M. MARTEAU et rappelle la nécessité d'opérer un suivi sur place des travaux en cours, imposant la présence régulière du service régional et du responsable des cités sur les chantiers pour éviter les malfaçons.

Mme DANNA souligne que le souci d'avoir des équipes en région plus étoffées plaide pour un adossement des services régionaux Masse au PLI des directions interrégionales, comme envisagé dans la réorganisation du réseau des ordonnateurs.

M. FOURNEL fait observer que, le moment venu, une discussion sera ouverte sur ce sujet.

Il indique que la dispersion actuelle des agents ne favorise pas, à son sens, l'amélioration de leur capacité à surveiller les travaux.

Mme LAURENT regrette l'absence d'une dimension plus « écologique » dans la réalisation des travaux programmée, par exemple en matière d'isolation des bâtiments.

M. FOURNEL ne se montre pas opposé, par principe, au financement de ce type de travaux, mais rappelle que les crédits à disposition de l'EPA restent limités. Le financement des interventions de catégorie A (obligation du bailleur) est prioritaire et absorbe encore aujourd'hui une grande part du budget consacré à la PI, malgré des progrès incontestables.

- Approbation du budget primitif 2011

Mme MARIN débute sa présentation, à l'attention des nouveaux élus, par un rappel des principales étapes de l'élaboration du budget primitif et invite les participants à se reporter à la note d'information détaillée jointe au dossier du CA.

Mme MARIN indique que le budget primitif 2011, soumis au vote du présent conseil, tient compte de la liste des travaux arrêtée dans le cadre du GT relatif à la programmation immobilière 2011.

Elle souligne par ailleurs que, conformément aux exigences de la circulaire budgétaire annuelle relative à la préparation du budget 2011 des établissements publics administratifs, le budget de l'EPA est présenté en équilibre.

Mme MARIN rappelle dès lors les principales caractéristiques du budget primitif pour 2011 :

- Les prévisions de recettes ont été estimées avec la plus grande précision possible. Seules les conséquences de la sortie progressive de l'intermédiation n'ont pas été prises en compte. Le calendrier des négociations avec les bailleurs concernés n'étant pas définitivement arrêté, les incidences liées à ce processus seront vraisemblablement intégrées en DM1.
- Une plus-value d'1 M€ correspondant aux intérêts potentiels des placements effectués par l'EPA est inscrite pour la première fois au BP.
- Les prévisions de charges ont été évaluées en appliquant un coefficient d'augmentation variant entre 0,5 et 5 %, suivant le type de dépenses.
- Des crédits pour les réservations de nouveaux logements ont été inscrits à hauteur de 327 500 €.

En conclusion, il convient de retenir trois éléments :

- le bénéfice d'exploitation s'élève à 2,320 M€ ;
- la capacité d'autofinancement s'élève à 3,1 M€ ;
- la trésorerie nette s'élève à 3,353 M€ .

M. FOURNEL revient sur les éléments marquants du budget primitif 2011 qui s'inscrit dans la continuité de la DM2 au BP 2010.

Il constate une augmentation des ressources due à plusieurs facteurs :

- d'une part, un retour sur investissement pour l'effort consenti en termes d'effectifs dans le cadre du resserrement du réseau comptable, conduisant à l'abondement provisoire de la subvention ;
- d'autre part, à la mise en place de mesures budgétaires légitimes, telles que l'augmentation de 1,5 % des loyers et la récupération sur travaux réalisés, conjuguées à une baisse des charges liée à la politique de restitution des logements vacants.

Le président souligne par ailleurs que l'accroissement des ressources constaté améliore la capacité d'auto-financement de l'EPA, qui a pour corollaire, une nette progression des investissements.

Mme PORTEOUS précise que la situation financière de l'EPA est effectivement bonne et qu'elle permet de faire face aux charges prévisionnelles pour l'exercice 2011.

M. MARTEAU exprime l'espoir d'une pérennisation de l'abondement de la subvention allouée par l'administration des douanes pour les exercices 2011, 2012 et 2013.

M. FOURNEL rappelle que l'engagement, à ce stade, porte uniquement sur ces trois années.

Le président soumet successivement au vote les délibérations 9, 10 et 11.

- Délibération n° 9 :

Votent pour : CFDT, CGT, FO, SNCD, UNSA, Administration,

Vote contre : SOLIDAIRES.

La délibération n° 9 est adoptée.

- Délibération n° 10 :

M. KARPOUZOPOULOS indique que son organisation syndicale n'approuve pas cette délibération et souhaite manifester son désaccord sur la dilapidation du parc domanial de l'EPA et sur le taux de retour des produits de cessions fixé à 65 %.

M. KARPOUZOPOULOS souligne que dans l'hypothèse d'un taux à 100 %, il ne serait pas nécessaire d'opérer de tels choix dans la réalisation des opérations de rénovation.

M. FOURNEL répond que l'objet de la délibération n'est pas de se prononcer sur le taux de retour mais sur l'affectation du produit des cessions à des travaux précis. Le président ajoute que dans l'hypothèse où l'ensemble des membres du conseil d'administration se prononcerait contre l'adoption de cette délibération, il ne serait d'ailleurs pas possible de réaliser les travaux envisagés.

Mme PORTEOUS fait observer que le budget 2011 prévoit des engagements pour financer les travaux et que, par ailleurs, les statuts de l'EPA ne prévoient pas l'obligation de se prononcer, par un vote, sur la programmation immobilière.

Votent pour : CFDT, FO, SNCD, UNSA, Administration,

Votent contre : CGT, SOLIDAIRES.

La délibération n° 10 est adoptée.

- Délibération n° 11 :

Votent pour : CFDT, FO, SNCD, Administration,

Votent contre : CGT, SOLIDAIRES, UNSA.

La délibération n° 11 est adoptée.

- Remise au domaine pour cession d'un immeuble domanial à Chens-Le-Pont (CRM du Léman)

Mme DANNA rappelle que l'unique appartement aménagé dans l'ancien poste-frontière est vacant depuis le 1^{er} mars 2010. En effet, la demande des agents est faible pour cette implantation.

Par ailleurs, en raison de sa situation géographique, le bâtiment génère des charges importantes d'entretien. La CRM du Léman, dans sa séance du 14 octobre 2010, a en outre émis un avis favorable à la majorité des voix, en vue de la remise au domaine de ce logement.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 12.

Votent pour : CFDT, FO, SNCD, UNSA, Administration,

Votent contre : CGT, SOLIDAIRES.

La délibération n° 12 est adoptée.

- Remise au domaine pour cession de la cité des Rousses (CRM de Franche-Comté)

Mme DANNA rappelle que l'immeuble des Rousses, qui comporte dix logements, ne compte que quatre occupants agents des douanes et deux retraités. En dépit du transfert des agents de la Cure et de la présence de la BSE des Rousses à laquelle sont affectés trois des quatre agents locataires, l'occupation douanière est insuffisante. En raison de sa situation géographique, la cité présente en outre un coût d'entretien élevé.

M. MARTEAU demande à ce que Mme CHIFFRE, affectée en Franche-Comté, puisse exposer son point de vue sur la situation, ce que lui accorde le président.

Mme CHIFFRE indique qu'il y a deux ans, les locataires de la Cure ont été invités à déménager à la cité des Rousses, car l'entrée de la Suisse dans l'espace SCHENGEN avait entraîné une diminution des effectifs de la brigade de 20 à 12 agents. Or, en raison de la programmation de plusieurs départs à la retraite, il existera à court terme un réel besoin en effectif et l'affectation de nouveaux agents dans l'unité pourrait conduire à une augmentation des demandes de logements pour la cité des Rousses. En conséquence, la remise au domaine du site paraît prématurée.

Mme CHIFFRE rappelle enfin que les élus à la CRM se sont prononcés contre cette remise.

M. MARTEAU fait observer par ailleurs que le respect du taux d'occupation à 50 % par des douaniers en activité se joue à un agent.

Mme CATALA estime qu'il convient de privilégier une solution de sagesse sans en faire une question de principe et donc de surseoir à la décision.

M. THOMAZO se réfère au procès-verbal de la CRM et constate un taux d'occupation douanier de 60 % (en incluant les retraités).

M. KARPOUZOPOULOS cite le précédent de la cité de Valenciennes et donne lecture de la déclaration jointe en annexe 7.

M. REAL intervient pour demander que cette question ne fasse pas l'objet d'un vote, au moins dans l'immédiat.

M. FOURNEL s'interroge sur les évolutions qui sont susceptibles de se produire dans six mois. Le fait que la brigade n'ait pas atteint son effectif de référence ne constitue qu'un élément de la réflexion.

Compte tenu des incertitudes pesant sur l'évolution des effectifs de la brigade et, par incidence sur le taux d'occupation de la cité, M. MARTEAU demande de surseoir à l'examen de la situation jusqu'en 2011, après la période des mutations.

M. FOURNEL exprime son accord pour reporter l'analyse de cette question à l'automne 2011.

Le président précise, en réponse à l'intervention de M. THOMAZO, que conformément à l'objet statutaire de l'EPA et aux conclusions de l'audit de l'inspection générale des finances, les agents retraités n'entrent pas en considération dans le calcul du taux d'occupation.

La délibération n° 13 n'est pas soumise au vote.

- Remise au domaine pour cession de la cité de Douvaine (CRM du Léman)

Mme DANNA rappelle que la cité de Douvaine comporte douze logements. Trois sont actuellement occupés par des agents en activité, un quatrième logement est occupé par un retraité.

La directrice de l'EPA indique que la cité de Veigy, située à proximité de celle de Douvaine, pourtant adossée à la BSE du site, présente également une vacance structurelle en termes de logements.

Mme DANNA indique que la CRM du Léman, dans sa séance du 14 octobre 2010, a validé la remise au domaine de la cité de Douvaine avec la voix prépondérante du président, les organisations syndicales ayant un émis avis défavorable.

En conclusion de sa présentation, Mme DANNA précise que l'attention des services domaniaux départementaux et du futur acquéreur sera appelée sur le souhait éventuel des occupants actuels de se maintenir dans les lieux.

M. BORTOLOTTI intervient pour décrire brièvement la situation de la cité et de ses occupants.

M. THOMAZO précise que son organisation se prononce, comme lors de la CRM, contre la cession.

M. FOURNEL fait observer que, dans le contexte budgétaire actuel tendant à réduire le pourcentage de retour sur les produits de cession, il importe de voter le principe de la remise d'une cité sans tarder afin d'obtenir un montant maximal. Le fait de repousser les remises présente en effet un risque en termes de produit final.

M. KARPOUZOPOULOS souhaite obtenir un bilan des remises à France Domaine.

M. FOURNEL indique que ce point sera abordé lors des questions diverses. Par ailleurs, le président précise qu'un tableau des cessions en cours sera distribué aux membres du CA en fin de séance.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 13 (ex 14 dans l'ordre du jour).

Vote pour : Administration,

Votent contre : CGT, SOLIDAIRES, UNSA

S'abstiennent : CFDT, FO, SNCD.

La délibération n° 13 est adoptée.

- Remise au domaine pour cession de la cité de Dinard (CRM de Bretagne)

Mme DANNA rappelle que sur cinq logements, trois seulement sont occupés, respectivement par un agent des douanes en activité et deux agents publics non rattachés à une administration financière. L'agent des douanes a par ailleurs donné son préavis de départ pour le 1^{er} décembre 2010.

La cité des douanes de Saint-Malo, implantée à proximité, présente en outre un taux d'occupation douanière faible. Il n'existe ainsi pas de perspectives objectives d'amélioration du taux d'occupation de la cité de Dinard qui est structurellement sous-occupée depuis 2004.

La CRM de Bretagne, dans sa séance du 14 octobre 2010, a validé cette remise avec la voix prépondérante du président, les organisations syndicales s'étant abstenues.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 14 (ex 15 dans l'ordre du jour).

Vote pour : CFDT, UNSA, Administration,

Vote contre : CGT,

S'abstiennent : FO, SNCD, SOLIDAIRES.

La délibération n° 14 est adoptée.

- Admission en non-valeur

Mme DANNA propose au conseil d'administration de prononcer l'admission en non-valeur sans suivi de la somme de 1524,31 €, correspondant à des redevances d'occupation impayées d'avril à septembre 2005 et à des frais d'huissier, dus par un agent des douanes mis à la retraite à la suite d'une procédure pénale et placé sous curatelle aggravée depuis le 14 décembre 2009.

M. SLAIS a bénéficié le 25 mars 2010, à la suite de sa demande d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel, d'un jugement du tribunal d'instance de Clermont-Ferrand faisant droit à sa demande et prononçant la clôture pour insuffisance d'actif. En conséquence, la dette de l'EPA est effacée.

Par ailleurs, la CRM de Lyon et le contrôleur budgétaire et comptable ministériel se sont prononcés en faveur de l'admission en non-valeur de cette créance.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 15 (ex 16 dans l'ordre du jour).

La délibération n° 15 est adoptée à l'unanimité.

- Remise gracieuse

Mme DANNA propose au conseil d'administration de prononcer la remise gracieuse de la somme de 1572,10 € correspondant aux redevances d'occupation de juillet, août et septembre 2008 dues par un agent des douanes placé, à l'époque, en congé de longue maladie. Depuis lors, Mme SCHMITT a pris des mesures drastiques pour améliorer sa situation financière et est à jour de ses redevances.

Par ailleurs, la CRM de Metz et le contrôleur budgétaire et comptable ministériel se sont prononcés en faveur de la remise gracieuse de cette créance.

M. FOURNEL soumet au vote la délibération n° 16 (ex 17 dans l'ordre du jour).
La délibération n° 16 est adoptée à l'unanimité.

II - POINTS D'INFORMATION

- Bilan de l'ouverture des CRM limitrophes aux demandes de logement

Mme MARIN rappelle que le conseil d'administration réuni le 1^{er} juillet 2009 a approuvé la possibilité pour des agents d'obtenir, sous certaines conditions, un logement dans une CRM limitrophe de celle correspondant à leur lieu d'affectation et dresse un bilan synthétique de la mesure.

Sur 27 CRM, quatre (Basse-Normandie, Lille, Marseille et Provence) ont eu à connaître de cinq demandes au total. Deux demandes ont été rejetées en raison de l'absence de logement disponible et trois ont pu être satisfaites.

Le service central a par ailleurs eu à se prononcer négativement sur la demande d'un agent affecté à la brigade garde-côtes de Boulogne-sur-Mer, qui souhaitait obtenir un logement dans la CRM de Bayonne.

M. KARPOUZOPOULOS intervient en précisant qu'il s'agit d'un agent originaire du pays basque, qui, en raison du régime de travail particulier des brigades garde-côte, effectue en avion des allers-retours entre sa résidence familiale et son unité à Boulogne.

M. FOURNEL, sans remettre en cause le régime de travail particulier des BGC, remarque que le cas de figure exposé ne correspond pas à l'objet social de l'EPA. En effet, l'Etablissement a pour objectif de fournir aux agents en activité un logement à proximité de leur lieu de travail.

Mme CATALA estime que la notion de résidence familiale doit être privilégiée.

M. ALGUILLAUME estime que ce collègue pourrait obtenir un logement à Boulogne.

M. FOURNEL réaffirme la nécessité de ne pas donner suite à des demandes ne répondant pas à l'objet social de l'EPA, même pour tenter de répondre à des situations particulières.

III - QUESTIONS DIVERSES

- Point d'information sur les remises et cessions de cité/retour de CAS

Un état des lieux relatif aux cités cédées et/ou remises depuis 2009, en sus d'un récapitulatif des opérations concernant le 4^{ème} versement du CAS, est communiqué aux participants (cf. annexes 8 et 9).

M. FOURNEL apporte des précisions sur les documents transmis.

Il indique que l'EPA a rencontré quelques difficultés concernant le retour de certains produits de cession, dues notamment à une tentative de préemption de ces fonds par les préfets dans le cadre de la mise en œuvre des PIL (programmes d'initiative locaux).

Compte tenu de la complexité du dispositif de reversement des sommes revenant à l'EPA sur le compte d'affectation spécial (CAS) de la DGDDI, plusieurs interventions officielles du président, tant auprès de France Domaine, que du secrétariat général des Ministères et du secrétariat général du Gouvernement, ont été nécessaires pour solutionner cette question.

Le président souligne que des interrogations demeurent quant au statut juridique de certains biens gérés par l'EPA et remis au domaine pour cession. Il évoque, à ce titre, les terrains d'assiette et les bâtiments remis au domaine qui n'ont pas fait l'objet d'une remise en dotation initiale (procédure aujourd'hui remplacée par la convention de mise à disposition) à l'Etablissement.

M. MARTEAU déplore que le pourcentage de retour sur le CAS soit en baisse continue, alors même que le produit des cessions constitue un moyen de procéder à des investissements pour le futur.

- Autres questions

M. THOMAZO souhaite savoir si les agents qui quitteraient la cité de Douvaine - suite à sa remise au domaine - pour celle de Veigy, seraient considérés comme de nouveaux entrants sur le plan financier (application d'une augmentation sur loyer).

Mme DANNA précise qu'il est seulement proposé aux agents de changer de cité et que ce changement n'est en aucun cas, une obligation.

M. FOURNEL confirme qu'il s'agit d'un choix de l'agent et non d'une contrainte.

M. THOMAZO fait part de son désaccord sur ce raisonnement, indiquant que la remise de Douvaine est une source « d'insécurité » pécuniaire pour les agents locataires.

M. KARPOUZOPOULOS cite l'exemple de la cité de Blériot où les loyers ont été multipliés par quatre lors de la reprise par la SNI.

Mme DANNA précise que cette cité appartient à la SNI et que l'augmentation des loyers est en réalité due à la mise en place de surloyers.

Mme CATALA soulève la question de la fin de l'intermédiation et craint qu'elle ne génère une hausse des loyers et la mise en place de caution, qui induisent une charge supplémentaire pour les locataires. A ce titre, Mme CATALA demande que l'EPA se porte caution pour alléger cette charge.

M. FOURNEL répond qu'il n'entre pas dans l'objet social de l'EPA de se porter caution.

Mme DANNA précise qu'il ne sera pas demandé de caution aux locataires déjà en place. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'une nouvelle obligation puisque, depuis 2005, il est fait application du droit commun et une caution est demandée aux nouveaux entrants.

Mme DANNA indique également que le bailleur conserve, de droit, la maîtrise du niveau des loyers quel que soit le mode de gestion, intermédié ou non.

M. KARPOUZOPOULOS sollicite des informations concernant la cité du Havre.

Mme DANNA indique qu'à sa connaissance, le projet de créer une voie publique au milieu de la cité a été abandonné. En revanche, le projet relatif à la remise de la cour d'honneur pour transformation en jardin public, a été approuvé par le Ministre.

M. KARPOUZOPOULOS déplore l'absence de consultation des locataires. En effet, ces derniers ont été informés par la municipalité et se retrouvent devant le fait accompli, alors qu'il s'agit d'un terrain qu'ils entretiennent via les charges récupérées.

Mme DANNA rappelle qu'elle s'est déplacée au Havre et que les réticences des locataires sont connues.

M. FOURNEL estime qu'il faut trouver un modus operandi avec la mairie qui poursuit une logique d'aménagement public.

Mme DANNA précise qu'il y aura une distance de séparation suffisante garantissant la tranquillité des locataires, entre les bâtiments d'habitation et le square envisagé par la mairie.

Mme MORIVAL objecte qu'il s'agit d'un projet déjà finalisé sans que les résidents aient pu réellement s'exprimer.

M. FOURNEL indique qu'une concertation est prévue sur les modalités pratiques. Le maire a compétence pour établir un plan d'occupation des sols et prévoir l'aménagement de sa ville. Il n'est pas déraisonnable que l'Etat, à travers un établissement public administratif, puisse accompagner des projets d'aménagement.

L'ordre du jour étant épuisé, le président remercie les participants et lève la séance à 12H15.

La secrétaire,



C. CHEVALLER

Le président,



J. FOURNEL

Le secrétaire-adjoint,



J.F. REAL