

DÉLIBÉRATION N° 2

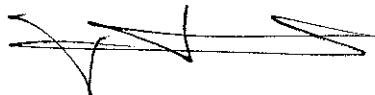
**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 19 NOVEMBRE 2010**

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 approuve le procès-verbal du conseil d'administration du 9 avril 2010.

Fait à Montreuil, le 19 novembre 2010

Le président,



Jérôme FOURNEL

**PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA MASSE DU 9 AVRIL 2010**

PARTICIPANTS

Sous la présidence de M. Jérôme FOURNEL, Directeur général des douanes et droits indirects, Président de l'EPA « La Masse des douanes », participent à la réunion :

Représentants de l'Administration :

Mme Anne CORNET	Sous-directrice B, chargée de la programmation, du budget et des moyens, vice-présidente de l'EPA
M. Pierre DURAND-DELACRE	Administrateur civil, chef du bureau B/3
M. Erwan GUILMIN	Administrateur civil, chef du bureau D/1
M. Patrick JANKOWIAK	Administrateur civil, chef du bureau E/2
M. Christophe CUIDARD	Directeur fonctionnel, chef de la cellule contrôle de gestion
M. Marc FRADET	Directeur interrégional d'Ile-de-France
M. Jean CHEVEAU	Directeur interrégional à Rouen
M. Philippe DELASALLE	Directeur interrégional à Dijon
M. Philippe GALY	Directeur interrégional à Lille
M. Philippe BAILLET	Directeur régional de Provence
M. Jean-Paul BALZAMO	Directeur régional du Léman

Représentants du personnel :

Représentants	Qualité	Syndicat	Direction de résidence
M. Jean-François REAL	Titulaire	SNCD	Le Havre
M. Thierry MILLOT	Titulaire	CFDT	Nancy
M. Gérald MANCELL	Titulaire	FO	DNRED
Mme Nicole PELTIER-GRASSET	Suppléante, remplace le titulaire	FO	Paris-Ouest
Mme Annie BENEDETTI	Titulaire	UNSA-Douanes	Pays de Loire
M. Hervé POLLET	Titulaire	UNSA-Douanes	ENBD

Assistent également au conseil d'administration :

Mme Véronique HESPEL, Inspecteur général des finances ;
Mme Séverine PORTEOUS, attachée principale d'administration au contrôle budgétaire et comptable ministériel ;
M. Philippe DEFINS, Sous-directeur, chef de l'Inspection des services ;
Mme Claire LARMAND-CANITROT, Directrice fonctionnelle, adjointe au chef de l'Inspection des services.

Pour l'EPA :

Mme Dominique DANNA, Directrice de l'établissement ;
Mme Stéphanie MARIN, Adjointe à la directrice de l'établissement ;
M. Gérard ESTAVOYER, Agent comptable principal ;
M. Francis RINKEL, Inspecteur régional à l'agence comptable principale ;
M. David MABILLE, Inspecteur à l'agence comptable principale ;
Mme Catherine CHEVAILLER, Inspectrice régionale au service central ;
Mme Michelle MARSCHALL DEVESA, Inspectrice au service central ;
M. Jean-Luc BATAILLE, Inspecteur au service central ;
Mme Karine TREILLE, Inspectrice au service central ;
Mme Catherine SALMOCHI, Contrôleuse principale au service central ;
M. Samir AYAD, Contrôleur au service central.

En qualité de suppléants et d'experts :

Pour le SNCD :

Mme Amandine SERRA, experte.

Pour la CFDT :

M. Patrice CAMBRAYE, suppléant ;
M. Roger MARTEAU, expert.

Pour FO :

M. Martin TOLOSA, expert.

Pour UNSA-Douanes :

M. Romain DESPOUY, expert ;
M. Vincent THOMAZO, expert.

ORDRE DU JOUR

I. POINTS DONNANT LIEU A DELIBERATION

1. Points généraux

- Approbation de l'ordre du jour (*délibération n° 1*)
- Approbation du procès-verbal du CA du 17 novembre 2009 (*délibération n° 2*)
- Approbation du rapport annuel d'activité 2009 (*délibération n° 3*)

2. Points juridiques et organisationnels

- Renouvellement de conventions de mandats arrivées à expiration (*délibérations n° 4 et 5*)
- Approbation du projet de resserrement du réseau comptable (*délibération n° 6*)

3. Points budgétaires

- Approbation du compte financier 2009 (compte-rendu de la CAVC) (*délibération n° 7*)
- Affectation du résultat comptable net de l'exercice 2009 (*délibération n° 8*)
- Approbation de la Décision Modificative n°1 du budget 2010 (*délibération n° 9*)
- Modification du dispositif de la récupération sur travaux (*délibération n° 10*)
- Remise aux domaines pour cession de la cité du Lavandou (*délibération n° 11*)
- Admissions en non-valeur (ANV) (*délibération n° 12*)

II. POINTS D'INFORMATION

- Présentation des indicateurs 2009
- Réactualisation du plan d'action à cinq ans

III. QUESTIONS DIVERSES

La séance est ouverte à 9h35 par M. FOURNEL, président de l'établissement public administratif (EPA) la Masse des douanes, qui constate que le quorum est atteint.

La CGT et Solidaires, convoqués au présent conseil d'administration (CA) ne siègent pas.

Mme Catherine CHEVAILLER est désignée secrétaire de séance et M. Hervé POLLET (UNSA), secrétaire-adjoint.

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

M. CAMBRAYE (CFDT) intervient au nom de l'intersyndicale CFDT, FO, SNCD et UNSA et donne lecture de la déclaration préalable jointe en annexe 1.

M. CAMBRAYE indique que les organisations syndicales signataires ont décidé de participer au conseil d'administration afin d'être en mesure de faire valoir leurs points de vue et de ne pas laisser la parité administrative prendre seule les décisions.

I – POINTS DONNANT LIEU A DELIBERATION

1. Points généraux

- Approbation de l'ordre du jour

M. FOURNEL présente l'ordre du jour et le soumet au vote.

La délibération n° 1 est adoptée à l'unanimité.

- Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 17 novembre 2009

MM. MARTEAU (CFDT) et THOMAZO (UNSA) manifestent leur intention de ne pas participer au vote concernant l'approbation du procès-verbal du CA du 17 novembre 2009, leur organisation n'ayant pas assisté à l'ensemble de la séance.

M. REAL (SNCD) précise qu'il s'abstiendra.

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

Votent pour : Administration,

S'abstient : SNCD

Ne prennent pas part au vote : FO, CFDT, UNSA

La délibération n° 2 est adoptée.

- Approbation du rapport d'activité 2009

Mme DANNA effectue une brève présentation du rapport annuel d'activité 2009 dont le contenu a été sensiblement étoffé au regard de celui de 2008 et précise que ce nouveau rapport sera mis en ligne sur le site Aladin de l'EPA.

Les organisations syndicales présentes expriment leur satisfaction et M. THOMAZO souligne la qualité du travail réalisé.

M. FOURNEL soumet au vote l'approbation de la délibération n° 3.

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

2. Points juridiques et organisationnels

- Renouvellement de conventions de mandats arrivées à expiration *(pour la CRM de Bayonne et la CRM de Franche-Comté)*

Mme DANNA rappelle brièvement le contexte décrit dans le dossier envoyé aux membres du CA.

Concernant la CRM de Bayonne, la société PROMOLOGIS, mandataire, a informé l'EPA de sa décision de résilier unilatéralement la convention signée en 2003. Par conséquent, la CRM de Bayonne ne disposera plus de mandataire à compter du 31 août 2010 (préavis d'un an applicable). Cette CRM comporte 6 cités domaniales pour un total de 93 logements, éclatés sur une zone géographique étendue. Des travaux conséquents sont par ailleurs programmés ou envisagés sur ces cités.

Concernant la CRM de Franche-Comté, l'EPA a conclu le 7 mai 2004 une convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la Société d'économie mixte la SEDD pour une durée de 6 ans. Par conséquent, la CRM de Franche-Comté ne disposera plus de société mandataire à compter du 8 mai 2010. Cette CRM comporte 4 cités domaniales pour un total de 59 logements. D'importants travaux (à hauteur de 1 M €) sont également envisagés.

La charge de travail induite par le suivi des travaux programmés tant à Bayonne qu'en Franche-Comté, rend nécessaire la passation d'une nouvelle convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le code des marchés publics s'appliquant au mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, Mme DANNA précise que les sociétés mandataires seront sélectionnées à la suite d'un appel d'offres. Par ailleurs, conformément aux dispositions réglementaires relatives au contrôle financier de l'établissement, les conventions signées avec les sociétés mandataires retenues seront soumises au visa du contrôle budgétaire comptable ministériel (CBCM).

Le président constate l'absence de toute question ou observation.
Par ailleurs, les organisations syndicales manifestent leur approbation.

M. FOURNEL soumet au vote les délibérations n° 4 et 5.

Les délibérations n° 4 et 5 sont adoptées à l'unanimité.

- Resserrement du réseau comptable

Mme DANNA rappelle que cette mesure s'inscrit dans une démarche d'optimisation des moyens alloués à l'établissement et de professionnalisation de la fonction comptable.

L'installation, à proximité du service central, d'une agence comptable centralisée comprenant 22 agents, exclusivement chargés de missions comptables pour la Masse, a fait l'objet d'une concertation avec les organisations syndicales, notamment lors des deux groupes de travail réunis les 28 septembre 2009 et 19 janvier 2010. Les activités du nouveau service débiteront le 1^{er} septembre 2010.

Après approbation au présent CA, cette mesure donnera également lieu à un vote lors du prochain comité technique paritaire central (CTPC) de la DGDDI.

En pratique, le transfert des 27 comptabilités secondaires concernées s'échelonnera sur une période allant du mois de septembre 2010 au mois de novembre 2011, la première comptabilité transférée étant celle de la CRM d'Ile de France.

Par ailleurs, Mme DANNA confirme que tout transfert sera précédé d'un vote en comité technique paritaire local (CTPL).

L'enquête relative au recrutement des personnels de la future agence comptable centralisée (ACC) a permis de recueillir un nombre satisfaisant de candidatures. Mme DANNA rappelle à cette occasion que les agents actuellement en poste, soit à l'agence comptable principale (ACP), soit dans les agences comptables secondaires (ACS), bénéficient d'une priorité absolue d'affectation. En outre, les agents exerçant leurs fonctions en dehors de l'Ile de France pourront se prévaloir du dispositif réglementaire d'accompagnement social.

M. FOURNEL observe, en conclusion de cette présentation, que la création d'une unité comptable centralisée sera effectivement bénéfique en termes d'amélioration de la qualité comptable, de gestion des délais et d'efficacité du service rendu.

M. MARTEAU (CFDT) souhaite faire plusieurs remarques :

En premier lieu, M. MARTEAU s'interroge sur la charge de travail induite par cette restructuration pour la future agence comptable centralisée.

En second lieu, M. MARTEAU précise que la création d'un service centralisé ne doit pas nuire à la qualité du service rendu aux locataires, à leur écoute et à la prise en compte de leurs difficultés éventuelles (gestion des impayés, situations de surendettement notamment).

M. MARTEAU s'inquiète en outre des difficultés de réaffectation rencontrés par les agents actuellement en poste dans les ACS.

M. MARTEAU indique enfin que l'effort consenti dans le cadre de cette réforme (restitution de 10 ETP) doit s'accompagner d'une réactualisation substantielle de la subvention accordée à l'EPA et rappelle à cette occasion le mécontentement des représentants du personnel sur le chiffre et la durée avancés au cours du mois de février 2010 (500 000 € sur 1 an), très en deçà du montant estimé et revendiqué lors des premières discussions concernant le resserrement du réseau comptable.

M. THOMAZO (UNSA-Douanes) ajoute que les organisations syndicales présentes à ce conseil ont prouvé qu'elles assumaient leurs responsabilités et souhaitent donc que leur démarche de dialogue soit reconnue et se traduise par une revalorisation effective de la proposition financière initiale.

M. REAL (SNCD) précise que son vote est conditionné par l'abondement de la subvention.

M. FOURNEL confirme que le resserrement du réseau comptable de l'EPA aboutit bien à un gain d'efficacité et à une diminution du nombre d'emplois permettant d'envisager un abondement de la subvention.

Le président indique également que le gain global lié à la suppression des 10 ETP considérés, a été estimé à 500 000 €.

M.FOURNEL propose dans ce contexte de porter la subvention annuelle accordée à l'EPA, pendant une période de trois ans, de 500 000 € à un million, correspondant à un doublement annuel pendant trois ans de la dite-subvention.

Mme PORTEOUS (CBCM) intervient pour solliciter une précision sur le chiffre de 500 000 € de gain annoncé. Elle souhaite savoir si ce gain correspond à une économie réelle ou s'il doit être amputé de coûts (dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif d'accompagnement des restructurations notamment).

En réponse, M. FOURNEL indique que le montant de 500 000 € avancé correspond à la masse salariale brute associée aux 10 ETP concernés, sans tenir compte des autres implications de la restructuration du réseau.

Il précise cependant que les coûts engendrés par la mise en place de l'Agence comptable centralisée devraient rester limités, dans la mesure où les postes supprimés sont répartis en plusieurs points du territoire et où les agents devraient trouver sans difficulté particulière un nouveau poste dans un rayon géographique restreint.

M. MARTEAU indique que le chiffre de 50 000 € par an et par agent peut constituer une moyenne acceptable mais souhaite que l'abondement de la subvention puisse être envisagé sur 5 ans.

M. THOMAZO intervient pour solliciter la prise en compte du gain correspondant au nombre de m² restitués en région dans le cadre du resserrement du réseau.

M. FOURNEL précise que l'estimation en m² des surfaces rendues est complexe et que, par ailleurs, il ne s'agit pas d'un gain chiffrable du fait que la plupart des locaux accueillant les actuelles ACS sont mis à disposition de l'EPA par la DGDDI.

Le président indique en revanche qu'il existe d'autres réformes à envisager, telle l'évolution du réseau des ordonnateurs, et que, par conséquent, un raisonnement à 5 ans sur la seule base du resserrement comptable n'est pas pertinent.

M.FOURNEL réaffirme que le délai de 3 ans proposé (correspondant à un gain global de 1,5 M€) constitue un compromis très favorable à l'EPA.

Mme HESPEL (IGF) intervient pour souligner le caractère exceptionnel de la proposition formulée par le président. Elle rappelle qu'un abondement annuel de subvention correspondant à 100 % du montant initialement versé, dans un contexte budgétaire particulièrement contraint, constitue un geste fort, dont les organisations syndicales doivent prendre conscience.

M. THOMAZO répond en indiquant que l'existence de logements Masse a historiquement permis à la DGDDI d'assumer ses missions en tous points du territoire.

M. FOURNEL admet l'intérêt de disposer de logements facilitant l'accueil des agents affectés dans certaines régions. Toutefois, l'EPA ne peut s'affranchir totalement des considérations budgétaires évoquées précédemment. Afin d'entrer dans une démarche gagnante, il est nécessaire de trouver un compromis permettant à l'EPA de bénéficier d'un retour sur l'effort consenti, tout en participant à l'effort collectif de maîtrise des dépenses de l'État engagé aujourd'hui.

M. THOMAZO estime qu'un abondement substantiel de la subvention entre dans la logique d'une démarche gagnante, dans la mesure où l'État investit indirectement dans la rénovation d'un parc qui lui appartient.

M. FOURNEL admet qu'il s'agit d'un investissement, mais rappelle qu'il existe d'autres priorités pour les dépenses de l'État.

M. MARTEAU avance deux arguments complémentaires.

Compte tenu de la baisse d'activité dans le secteur du bâtiment-travaux publics, l'injection de 500 000 € peut avoir un effet positif sur l'économie de ce secteur.

S'agissant du retour des produits sur cessions, M. MARTEAU indique en outre que le taux de retour est successivement passé de 95 % à 85 %, puis à 65 %. Une partie du produit a donc bénéficié à l'immobilier de l'ensemble des administrations au détriment de l'établissement public.

M. FOURNEL rappelle que, dans le cadre actuel, la part correspondant à 35 % du produit de cession constitue la ligne de partage entre le désendettement de l'État et l'investissement et que, par ailleurs, les 65 % restants reviennent à l'établissement. A titre général, toute cession réalisée par l'État comporte une part qui est mutualisée et une part qui est consacrée au désendettement de l'État.

M. THOMAZO estime que le taux de retour doit être de 100 % dans la mesure où les bâtiments vendus appartiennent à la Masse des douanes et non à l'État.

Mme PORTEOUS estime que l'augmentation de la subvention constitue un événement extraordinaire si l'on considère en outre le coût de la mise à disposition de personnels pour assurer la gestion de l'établissement, correspondant à une somme totale de 7 M€. Il s'agit donc d'un geste extrêmement généreux qui sera pris en compte dans le cadre plus large des négociations concernant le budget de la douane.

M. MARTEAU demande une suspension de séance, accordée par M. FOURNEL à 10H30.

A 10H37, les débats reprennent.

M. MARTEAU rappelle l'hypothèse de départ, soit 1 M€ par an, suivant un échéancier à discuter, et avec l'engagement au terme du versement, d'entamer une nouvelle discussion.

M. FOURNEL répond que cette proposition va au-delà de ce qu'il est en mesure de faire et de ce qui est raisonnable.

En revanche, le président propose de verser 50 % des 500 000 € sur 4 ou 5 ans, par référence au plan d'action, solution qui a pour conséquence de limiter, au départ, la capacité d'investissement de l'établissement. M. FOURNEL réaffirme que la meilleure hypothèse pour l'établissement consiste donc à privilégier un versement en trois fois de 500 000 €.

M. THOMAZO estime que cette proposition diffère de celle faite initialement et que le resserrement du réseau comptable est pourtant une réalité.

La séance est à nouveau suspendue à la demande des organisations syndicales à 10H43.

Les débats reprennent à 10H45.

M. MARTEAU précise que les organisations syndicales sont conscientes que le fait d'obtenir 1,5 million d'euros supplémentaires sur 3 ans constitue un événement exceptionnel et qu'il existe des contraintes budgétaires effectives.

Il souligne cependant que les organisations syndicales ont également leurs propres préoccupations et qu'en conséquence, elles souhaitent que l'engagement d'une réouverture des débats à l'issue de la période de 3 ans soit acté.

M. MARTEAU souligne que cet engagement est d'autant plus important que la question du resserrement éventuel du réseau des ordonnateurs se pose et que celle-ci suscite de nombreuses réticences. Il rappelle que la proximité des agents en poste dans les unités régionales est essentielle pour les locataires et encore plus sensible qu'en matière comptable. La dernière proposition des organisations syndicales est donc de ne pas fermer le débat au terme des 3 ans.

M. FOURNEL marque son accord pour revoir la question dans 3 ans et apporte par ailleurs des précisions sur deux points.

En premier lieu, s'agissant du réseau des ordonnateurs et d'un retour éventuel de subvention pour l'établissement, un débat aura lieu dans les prochains mois. Il conviendra de veiller à la qualité du service rendu et d'évaluer le nombre d'emplois concernés, qui sera plus important que pour les comptables. Le retour sur investissement devra également donner lieu à un partage entre l'État et l'établissement.

En second lieu, l'augmentation de la subvention pendant 3 ans est liée aux ressources budgétaires disponibles. A l'horizon de 3 ans, le partage entre l'État et l'établissement devra être revu. Ce partage ne s'effectuera pas nécessairement sur la base de 50 % pour chacun des partenaires.

Mme HESPEL confirme que l'objectif est d'y voir clair d'ici trois ans dans les coûts de gestion de l'établissement. En effet, elle souligne que les frais de gestion et l'organisation de l'EPA sont hors normes par rapport aux entités en charge du logement social.

M. FOURNEL souhaite la tenue, d'ici la fin 2010, d'un groupe de travail relatif au réseau des ordonnateurs afin d'établir un diagnostic.

M. MARTEAU souhaite obtenir le meilleur rapport entre la qualité et le prix.

M. MILLOT (CFDT) fait observer que le bilan du logement social en France est catastrophique. En conséquence, dire que notre modèle est une exception en matière de coût n'est pas significatif, les comparaisons étant difficiles à établir.

A la demande de M. MARTEAU, il est précisé que le paiement de la subvention concernera les budgets 2011, 2012 et 2013.

M. FOURNEL soumet au vote l'approbation de la délibération n° 6 :

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

3. Points budgétaires

- Approbation du compte financier 2009 (compte-rendu de la CAVC)

M. DEFINS rappelle que la commission d'audit et de vérification des comptes s'est réunie le 17 mars 2010. Trois points figuraient à l'ordre du jour : l'examen du compte rendu de l'inspection des services sur la vérification du compte financier, l'analyse de l'exécution budgétaire 2009 par le service central et l'analyse comptable et financière réalisée par l'agence comptable principale.

Concernant la vérification du compte financier par l'inspection des services, les opérations de contrôle se sont organisées autour de deux axes :

- une vérification de la cohérence interne des comptes en s'appuyant sur les documents fournis par l'agence comptable principale et le service central de l'EPA ;
- des vérifications sur pièces et sur place effectuées dans trois unités régionales (Ile-de-France, Lille et Dunkerque) et dans deux agences comptables secondaires de la Masse (Ile-de-France et Dunkerque).

Ces contrôles aboutissent aux deux constatations suivantes :

- la qualité de l'activité comptable est soutenue par un contrôle interne organisé, dont la formalisation mérite cependant d'être renforcée ;
- le compte financier ne recèle pas d'anomalies de nature à porter atteinte à la régularité et à la sincérité des comptes.

En conséquence, la CAVC émet un avis favorable à l'approbation du compte financier en formulant cependant cinq recommandations :

- prendre en compte, dans les instructions données aux ordonnateurs secondaires, les effets de la réorganisation en cours au niveau des agences comptables secondaires ;
- poursuivre la formalisation du contrôle interne au sein du service central ordonnateur ;
- mettre en œuvre, à partir de 2010, la décision prise par le conseil d'administration en 2009 d'inscrire dans la comptabilité de l'EPA les actifs amortissables par composants ;
- définir avec les sociétés mandataires, des règles opérationnelles de réception définitive des travaux, afin de passer ces opérations en comptabilité d'amortissement ;
- justifier les diligences entreprises par l'EPA afin de mettre en adéquation le parc des logements gérés et le parc des logements en dotation, de façon à pouvoir inscrire la valorisation de ces immobilisations dans les écritures comptables de l'EPA.

Mme MARIN fait une présentation de l'analyse de l'exécution budgétaire 2009 en mentionnant les points principaux suivants :

- une diminution significative de l'excédent brut d'exploitation due à une augmentation des charges d'exploitation ;
- une baisse accentuée des produits d'exploitation pour l'exercice écoulé ;
- une capacité d'autofinancement (CAF) en retrait de 32,58 % au regard de celle constatée en 2008 ;
- la poursuite des progrès constatés sur les exercices précédents dans la réalisation des opérations de travaux : à titre d'exemple, le taux de consommation des crédits programmés au budget modifié fin 2009 (décision modificatrice n° 2) atteint 78,91 % ;

- une hausse significative du fonds de roulement de plus de 11 %. Toutefois, la hausse sensible des dépenses d'investissement nécessite un relèvement du besoin en fonds de roulement. Ce dernier s'est établi sur les onze premiers mois de 2009 à un montant arrondi à 2,659 M€. Ce nouveau seuil sera pris en compte pour l'élaboration de la décision modificatrice n° 1 au budget 2010 et, de surcroît, l'établissement conservera en temps réel un volant de 200 000 € de liquidités supplémentaires ;
- un taux de consommation des charges d'exploitation en hausse de 5 points. Le taux de consommation des crédits de charges d'exploitation s'élève à 83,69 % et démontre que les estimations du service central coïncident assez justement avec les dépenses obligatoires effectivement constatées sur l'exercice. La marge restante est due à deux facteurs : d'une part, les dépenses de programmation immobilière non amortissables n'ont pas atteint le niveau espéré et, d'autre part, le budget de l'EPA intègre des montants de crédits pour ordre dédiés à des opérations d'inventaire et de régularisations diverses.
En faisant abstraction des crédits pour ordre, le taux de consommation des crédits des charges de fonctionnement « réelles » s'élève en fait à 90 % ;
- un taux de réalisation des recettes « réelles » satisfaisant, malgré un léger recul en volume. Le taux de réalisation est ainsi proche de 96 %, en retrait de 3 points par rapport au taux toutefois sans précédent de 99,74 % enregistré sur l'exercice 2008.
Dans les faits, le taux de réalisation des produits d'exploitation réellement encaissables (hors crédits pour ordre) est de 100,31 %. Au-delà du taux de réalisation, les recettes, qui comprennent un montant de recettes pour ordre, enregistrent, en volume, un recul d'environ 265 000 € par rapport à 2008. Les recettes issues de la refacturation aux locataires des charges récupérables accusent une baisse de 0,8 % soit un taux de réalisation de 106,31 % des recettes attendues (*cf. décision modificatrice n° 2 au budget 2009*) ;
- un troisième versement du compte d'affectation spéciale (CAS) pour 1,206 M€ résultant de la cession en 2008, de 3 pavillons au Palais et d'un immeuble à Ciboure-Récollets.

M. RINKEL fait une brève présentation de l'analyse comptable et financière réalisée par l'agence comptable principale.

A titre liminaire, M. RINKEL souligne que cette analyse présente de fortes similitudes avec celle de l'exercice 2008 voire même des trois exercices précédents, notamment concernant le taux de réalisation des travaux programmés.

En effet, ce taux reste modeste (malgré la forte progression constatée par ailleurs) au regard des subventions obtenues (en particulier celles émanant du CAS) et induit un accroissement mécanique du fonds de roulement et de la trésorerie.

Le résultat net comptable se solde par un bénéfice (1,943 M€) moindre qu'en 2008 (3,029 M€). Ce résultat s'explique par différents facteurs :

- la baisse des produits d'exploitation constatée sur l'exercice ;
- la hausse parallèle des charges d'exploitation ;
- la croissance positive du résultat financier ;
- la régularisation pour ordre des charges locatives.

Le fonds de roulement enregistre une hausse de 1,644 M€ due pour l'essentiel à deux subventions d'investissement, l'une issue du compte d'affectation spéciale (alimenté par le produit des cessions des cités remises en dotation), l'autre, d'un montant de 192 000 € accordée par la préfecture de Basse Normandie dans le cadre du plan de relance gouvernemental.

Le fonds de roulement reste hypothéqué par les travaux d'investissement décidés lors des exercices antérieurs et non encore réalisés dont le montant s'élève à 5,176 M€.

Sur un plan symbolique, il convient de noter que le bilan de l'EPA dépasse pour la première fois les 100 M€. Il atteint, en 2009, 102,324 M€.

Le besoin en fonds de roulement s'établit au 31 décembre 2009 à 172 000 €. Ce montant s'explique par le décalage existant entre le délai d'encaissement des créances d'une durée moyenne de 41 jours et celui du paiement des dettes qui intervient 1,2 jour après la prise en charge par le comptable. Toutefois, le besoin en fonds de roulement évalué à la fin de l'exercice, intègre également des opérations d'inventaire.

Aussi, il est pertinent de retenir sur les onze premiers mois de l'exercice un montant de besoin en fonds de roulement de 2,659 M€, montant similaire à celui estimé en 2008.

La trésorerie s'élève ainsi à 15,947 M€, soit une hausse de 2,209 M€ par rapport à 2008.

L'analyse des flux liés à l'exploitation, à l'investissement et ceux ayant un caractère purement financier permet de constater, d'une part, que sans le versement des subventions d'exploitation et d'investissement, la croissance de la trésorerie aurait été très limitée, et, d'autre part, que seules les opérations d'investissement ont généré un flux négatif de 2,467 M€.

La capacité d'autofinancement (CAF) qui s'élève à 2,554 M€ est en diminution sensible par rapport à 2008. Par ailleurs, elle est alimentée à hauteur de 24,70 % par les subventions d'exploitation.

Enfin, M. RINKEL indique que la CAF est insuffisante pour couvrir les besoins annuels d'investissements résultant notamment de la programmation immobilière, estimés à 3,453 M€ pour 2009 et à 4,3326 M€ pour 2010.

La rentabilité de l'EPA appelle les observations suivantes :

- Le résultat d'exploitation de l'exercice 2009 accuse un très léger déficit d'un montant de - 55 000 € ;
- Le chiffre d'affaires, constitué à 72,45 % des redevances d'occupation baisse de 1,128 M€.

Pour l'exercice 2009, l'analyse de la rentabilité financière de l'EPA a porté sur l'incidence de la perte de logements en 2009 (116 logements restitués correspondant à 3 % du parc) sur les ressources de l'établissement. Cette analyse conduit à relever l'absence de proportionnalité entre la perte de logements et la perte de ressources. En effet, les cessions effectuées concernent essentiellement des résidences fortement sous-occupées (induisant une perception déjà limitée en termes de redevance). En revanche, ces remises devraient générer des économies sensibles en matière de dépenses de fonctionnement et d'investissement.

Enfin, le montant de créances douteuses a augmenté de 16 000 € et atteint 406 258,53 € pour l'exercice 2009, ce qui représente un taux d'impayés de 2,43 % en augmentation de 0,24 % par rapport à l'exercice précédent. Ces créances sont provisionnées à hauteur de 94,39 %.

En conclusion de cette présentation, Mme DANNA apporte les précisions suivantes :

- La baisse du produit des redevances et le taux d'occupation sont à mettre en rapport avec la politique de cessions en cours

- L'accroissement de la trésorerie de l'établissement (liée à un taux de réalisation des travaux très en deçà des programmations au regard des subventions provenant du CAS) doit conduire à définir la mise en œuvre de la programmation immobilière comme une priorité absolue de l'EPA ;
- L'équilibre financier doit être recherché dans une vision à plus long terme ;
- Il existe une réelle nécessité de rénover le parc ;
- La rentabilité de l'EPA implique un relèvement des loyers et sera reconsidérée, une fois le parc rénové.

M. FOURNEL précise que des mesures ont été prises relatives aux engagements de travaux afin d'accélérer la vitesse de réalisation de ces derniers. Le niveau de fonds de roulement est anormalement élevé, alors qu'il existe des besoins d'investissement en travaux indispensables.

Par ailleurs, la question se pose, dans la durée, de l'évolution des loyers, des charges et de la capacité d'autofinancement. En effet, l'EPA doit assurer sa pérennité sur le long terme. Cet objectif implique que les loyers puissent subvenir aux dépenses, au-delà de mesures conjoncturelles telles qu'elles ont été décrites plus haut.

En l'absence de questions, le président soumet au vote l'approbation de la délibération n° 7 :

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

- Affectation du résultat net comptable de l'exercice 2009

M. RINKEL propose d'imputer le résultat net comptable de l'exercice 2009, soit la somme de 1 942 518, 20 €, au compte 110 de report à nouveau, ce qui porte la réserve à 15 840 085,40 €.

M. FOURNEL précise qu'il s'agit d'une approbation formelle.

En l'absence de questions, le président soumet au vote l'approbation de la délibération n° 8 :

La délibération n° 8 est adoptée à l'unanimité.

- Approbation de la décision modificative n° 1 du budget 2010

Mme MARIN fait une brève présentation des 4 ajustements proposés dans la décision modificative n° 1 (DM1) :

- Réinscription des crédits destinés au financement des opérations de travaux décidées lors d'exercices antérieurs pour lesquels l'EPA demeure donc juridiquement engagé. Concrètement, la réinjection de ces crédits se fait par prélèvement sur le fonds de roulement ;
- Réduction importante des dépenses contraintes telles que les dépenses de consommation d'énergie et de loyers. De façon globale, les crédits des charges de fonctionnement, y compris les crédits pour ordre, sont diminués de 1 021.358 €.
- Révision à la baisse (- 670 000 €) des estimations de recettes réelles, issues de la facturation des loyers et des charges aux locataires en prenant comme période de référence les mois de janvier et février 2010 correspondant au début de la mise en œuvre de la nouvelle politique des loyers.
- Diminution des crédits pour ordre relatifs à l'enregistrement des opérations d'inventaire.

Les conséquences de ces ajustements sont les suivantes :

- une légère aggravation du déficit prévisionnel 2010 qui passe de - 615 000 € à - 754 000 € ;
- une capacité d'autofinancement légèrement excédentaire supérieure à 1 M€ ;
- un prélèvement sur le fonds de roulement de 11,5 M€ (sur un total supérieur à 16 M€), ce qui porte la trésorerie excédentaire nette à 1,920 M€. Ce montant doit prioritairement concourir au financement des crédits de paiement 2011 relatifs aux opérations pluriannualisées. En l'état des prévisions, une fois les crédits de paiement 2011 dépensés (soit 2 039 972,65 €), l'EPA devrait disposer d'une marge de manœuvre d'environ 2,346 M€ pour financer la programmation immobilière dite « ordinaire ».

Mme PORTEOUS fait observer que la DM1 traduit une aggravation du déficit d'exploitation due essentiellement à deux phénomènes : le décalage entre le budget initial et la baisse des recettes (moins 7 %) et une moindre diminution des charges. La représentante du contrôle budgétaire comptable ministériel (CBCM) souligne, par ailleurs, la clarté de la présentation des dépenses liées à la programmation immobilière.

Mme PORTEOUS estime nécessaire une analyse pour comprendre le déficit budgétaire structurel. Durant la période 2007-2009, les recettes issues du CAS s'élevaient à 1,8 M€ par an, ce qui générerait un écart important entre les prévisions et l'exécution des travaux et remettait donc en cause le rythme de réalisation de ces derniers.

Les résultats excédentaires par rapport aux prévisions étaient donc dus en réalité à une sous-exécution des charges. Les dépenses d'investissement sur la période allant de 2007 à 2009 représentaient en effet un taux d'exécution de 34 % par an. Le fonds de roulement représentait ainsi l'équivalent des besoins de 9 mois, en exécution réelle, alors que, dans les prévisions, il était seulement de 2 mois.

Aucune sanction n'est prévue pour ce type de situation. Toutefois, par référence au principe de sincérité budgétaire, la recommandation peut être formulée pour l'établissement public de rechercher une présentation plus ajustée entre les prévisions et la réalisation, tout particulièrement dans le contexte actuel d'endettement de l'État.

Mme DANNA rappelle les nombreux échanges intervenus entre l'EPA et le CBCM à ce sujet. Par ailleurs, le décalage constaté est dû à de multiples causes : la spécificité de l'EPA qui réalise d'importants travaux d'investissement, les aléas du versement du CAS et ceux liés à la gestion du parc, notamment au regard du taux de vacance des logements.

M. FOURNEL fait observer qu'il s'agit d'ajustements classiques pour une DM1 en indiquant toutefois qu'il s'agit de sujets qui devront être examinés plus attentivement.

En l'absence de questions, le président soumet au vote l'approbation de la délibération n° 9.

La délibération n° 9 est adoptée à l'unanimité.

- Modification du dispositif de la récupération sur travaux

Mme DANNA fait un bref historique du dispositif mis en place en 2004 dont le bilan est mitigé en raison notamment de l'absence de définition concernant les travaux concernés et de seuils fixés en termes de montant.

Dans ce contexte, un réaménagement s'avère nécessaire.

Mme DANNA rappelle que le dispositif proposé a été débattu dans le cadre d'un groupe de travail.

Ce dispositif repose sur les critères suivants :

- l'établissement d'une liste non exhaustive de travaux exclus du dispositif de la récupération ;
- la fixation d'un seuil de 5 000 € de travaux effectués, par logement, dans le bâtiment ou la cité durant les cinq dernières années ;
- une révision du loyer après récupération ne pouvant excéder le plafond des loyers sociaux du type PLS, diminué de 20 % ;
- l'application de la mesure au turn-over dès le 1^{er} septembre 2010.

Mme DANNA précise que le plafond PLS a été retenu, car il constitue une référence usuelle pour procéder aux réservations de logement dans le parc social au regard du niveau moyen des revenus des agents des douanes, et qu'un abattement de 20 % a été prévu, pour tenir compte de l'ancienneté de certains bâtiments.

M. FOURNEL fait observer qu'il s'agit d'un sujet crucial. En effet à moyen et long terme, l'EPA doit avoir la capacité financière de procéder à des rénovations, sans dépendre des retours sur cessions provenant du CAS. En conséquence, un relèvement du niveau des loyers est légitime dès lors que des travaux d'amélioration sont réalisés afin de pouvoir amortir cet investissement.

Le système actuel n'est pas satisfaisant : il est opaque et éventuellement pénalisant pour les locataires. La définition des travaux n'est pas satisfaisante, il n'existe pas de limites de durée ni de plafonds en termes de montant concernant les travaux donnant lieu à récupération. Ces imprécisions induisent un risque de traitement inéquitable.

En conséquence, une remise à plat du dispositif s'avère indispensable avec comme objectif principal, l'amélioration de la capacité financière de l'établissement.

Le dispositif proposé vise à corriger les dysfonctionnements constatés.

Mme DANNA souligne en outre que le taux d'augmentation finalement retenu n'est que de 20 % alors qu'initialement l'application d'un taux de 25 % avait été envisagée.

M. THOMAZO admet que le dispositif décrit comporte des éléments acceptables tels que l'application de la mesure d'augmentation au turn-over mais indique en revanche que d'autres critères sont inacceptables, s'agissant notamment du seuil arrêté de 5 000 € par logement sur 5 ans, (ce niveau risquant d'être atteint pour la majorité des opérations réalisées).

M. MARTEAU reconnaît que le système actuel n'est pas satisfaisant et ne permet pas une mise en œuvre équitable. Toutefois, l'augmentation prévue de 20 % est significative et s'avère difficilement présentable aux locataires.

Si l'application au turn-over est une option consensuelle, il convient dès lors de s'interroger sur une augmentation possible du seuil de déclenchement. M. MARTEAU juge également que le seuil de 5 000 € proposé risque d'être rapidement atteint. Si la définition de ce seuil est stratégique pour l'établissement, il doit aussi correspondre à un investissement significatif pouvant justifier une augmentation des loyers.

M. MARTEAU demande par ailleurs que la liste des travaux donnant lieu à récupération soit affinée.

Enfin, M. MARTEAU conserve le souvenir d'un engagement du président de ne pas cumuler les sources d'augmentation de loyer. Dans ce contexte, et dans l'hypothèse où le dispositif de récupération sur travaux serait modifié, il conviendrait à l'avenir de réfléchir à l'application éventuellement partielle de l'indice de référence des loyers (IRL).

Mme DANNA précise que la liste indicative de travaux qui sont récupérables ou non, jointe au dossier, n'est pas exhaustive et qu'il est par ailleurs très difficile de la préciser davantage. En effet, de nombreux travaux réalisés ont une nature mixte.

Mme DANNA rappelle qu'aux termes de la jurisprudence judiciaire, tous les travaux d'amélioration du cadre de vie à titre général, sont susceptibles de donner lieu à récupération.

En tout état de cause, les travaux d'entretien courant sont exclus.

M. MANCELL (FO) intervient et indique également qu'il considère que le seuil de 5 000 € n'est pas suffisant. S'agissant de la nature des travaux dits de rénovation ou d'amélioration, il indique qu'il s'agira ainsi souvent de faire peser sur les locataires le coût de réparations correspondant à un strict minimum. En conséquence, il lui semble nécessaire d'obtenir un engagement ferme du président de veiller à l'entretien régulier des cités.

M. FOURNEL constate que M. MANCELL abonde dans son sens en ce qui concerne le souci de maintenir en état les logements.

Par ailleurs, le président fournit les éléments de réponse suivants :

- Il n'existe pas de « bonne » liste et l'on peut s'interroger sur le point de savoir si l'on peut faire mieux que ce qui figure dans l'annexe aux documents de travail.
En réalité, la réponse est négative. Par ailleurs, l'établissement d'une liste d'exceptions serait la pire des solutions ;
- Il est par ailleurs logique de se rapprocher progressivement de l'IRL s'agissant de l'évolution des loyers. Toutefois, ce sujet n'est pas à l'ordre du jour dans l'immédiat. La politique de relèvement des loyers fait partie des éléments permettant d'envisager un alignement sur l'IRL dans les prochaines années.
M. FOURNEL relève que le niveau de recettes stagne et que le nombre de cessions va diminuant. Il convient de se pencher sur le taux d'occupation et la politique de gestion vis-à-vis des tiers. Le débat sur l'IRL n'est donc pas exclu et pourra débiter en 2011 en gardant à l'esprit l'objectif de préserver la pérennité de l'établissement.

M. MARTEAU apporte les précisions suivantes :

- Il s'agit d'une affaire de lisibilité pour les locataires. La récupération constituant une mauvaise nouvelle, la non application de l'IRL aurait pu être annoncée comme une bonne nouvelle « compensatoire ».

- Le budget de l'EPA comportant un plan d'action à 5 ou 6 ans, la réalisation des travaux programmés aura part ailleurs pour effet mécanique une augmentation des recettes.
- S'agissant de la liste des travaux à établir, son organisation syndicale prend acte de la position du président. M. MARTEAU souligne cependant que l'interprétation par le juge judiciaire de la notion de travaux éligibles à récupération est pour le moins floue.

M. FOURNEL considère que la politique des loyers va de pair avec la politique de récupération sur travaux.

Toutefois, le président indique qu'il ne prendra pas d'engagement ce jour concernant l'évolution ou l'application de l'IRL pour les exercices en cours ou à venir et que la décision prise pour 2010 le moment venu sera, en tout état de cause, une décision annuelle et non pluriannuelle.

M. FOURNEL confirme en revanche que l'augmentation des loyers considérée visera à se rapprocher de l'IRL.

Le président note par ailleurs que les bailleurs sociaux, dans le cas d'un IRL très bas (ce qui fut le cas en 2009) ont pu déroger au principe de l'application de cet indice et fixer une augmentation supérieure.

Mme HESPEL intervient pour obtenir des précisions quant au financement des travaux par les locataires et à une estimation éventuelle en matière de turn-over.

Mme HESPEL pose en particulier la question de savoir si, compte-tenu des barèmes envisagés, il est possible d'estimer le taux de financement des travaux par les locataires et si l'on est ainsi dans une logique de partage entre l'établissement et les locataires.

Mme DANNA répond que ces barèmes devraient permettre, au terme d'une période estimée à 5 ou 6 ans, d'obtenir environ 1 M€ supplémentaire.

Mme HESPEL souhaite savoir ce qu'il en est par rapport aux locataires.

M. FOURNEL rappelle que le seuil de déclenchement des travaux est de 5 000 € par logement et que l'augmentation est de 20 % de la redevance globale au prochain turn-over, sans considération du montant réel des travaux effectués chez chaque locataire.

Mme HESPEL insiste pour que le calcul du montant des travaux financés soit effectué par rapport à chaque locataire.

M. FOURNEL précise qu'il s'agit d'une mutualisation des travaux au niveau de l'ensemble des locataires et qu'il n'est pas possible d'imputer à chaque locataire une partie des travaux relatifs à l'appartement qu'il occupe.

Mme PORTEOUS fait observer que les redevances sont restées à un niveau assez stable sur les dernières années. Pour la période allant de 2007 à 2009, elles se sont élevées à un montant de 4,8 M€. Il convient de maintenir ces redevances à un niveau suffisant pour être en mesure de financer les travaux.

M. MANCELL souhaite que le turn-over soit compris comme un changement de cité et non de logements à l'intérieur d'une cité et qu'en conséquence, lorsqu'un locataire change de logement à l'intérieur de la même cité, pour différentes raisons et parfois, à la demande de l'établissement pour libérer un logement devenu trop grand (situation fréquente en Ile de France notamment), il ne soit pas concerné par le mécanisme de récupération. Par ailleurs, il serait souhaitable de mettre en parallèle l'estimation de l'augmentation des redevances au regard de l'investissement décidé par l'EPA.

M. FOURNEL donne un exemple : un montant de 4 M€ de travaux sera couvert à hauteur de 1 M€ par les locataires, soit un taux de 25 %, ce qui est très loin de couvrir l'investissement total.

Par ailleurs, à la question de savoir si une partie de la redevance actuelle ne couvre pas déjà l'investissement, M. FOURNEL indique que l'existence même de la subvention prouve à elle seule que les loyers ne suffisent pas à financer l'ensemble des dépenses.

M. THOMAZO (UNSA-douanes) estime que le seuil de 5 000 € par logement est inadmissible et précise, en réponse à la question du président, que ce seuil sera atteint à chaque réalisation de travaux.

M. FOURNEL indique qu'il est normal que le fait de procéder à des améliorations entraîne une augmentation de la redevance du locataire.

MM. THOMAZO et MANCELL demandent à ce que les frais d'étude soient retirés de la liste.

Mme DANNA précise que les frais d'étude sont inclus dans les frais globaux de réalisation de travaux et que le montant de frais facturés n'est pas proportionnel au montant des travaux réalisés. Il serait donc techniquement difficile de les isoler.

M. MANCELL donne l'exemple du remplacement d'une fenêtre qui, s'il aboutit à substituer du double vitrage au simple vitrage d'origine, peut être considéré comme une amélioration et seulement dans ce cas.

M. FOURNEL rappelle que le remplacement de vitres, en cas de bris, incombe au locataire.

Par ailleurs, l'exercice présent diffère à la fois de la logique de la répartition des réparations à la charge respective du bailleur et du locataire, et de celle d'une répartition logement par logement. L'objectif est d'améliorer, même modestement, le niveau d'investissement effectué dans les logements du parc. L'idée est d'instaurer un mécanisme vertueux qui à la fois incite l'EPA à réaliser des travaux d'amélioration sur son parc et assure parallèlement sa pérennité.

Quant aux frais d'étude, ils doivent être intégrés au seuil de 5 000 €, car ils sont directement liés à la mise en œuvre des travaux correspondants.

S'agissant du seuil de 5 000 €, M. FOURNEL estime qu'il pourrait être porté à 5 500 € voire 6 000 € sans que cela remette en cause la portée du nouveau dispositif.

M. MARTEAU rappelle que l'ensemble des travaux à réaliser a été chiffré à 52 M€ dont 10 exclusivement consacrés à l'opération de la Joliette. Un seuil de 5 000 € n'est pas suffisamment incitatif pour entreprendre des opérations d'envergure.

M. FOURNEL considère que le relèvement de ce seuil ne va pas dans le sens d'une plus grande incitation et qu'à l'inverse, il conviendrait de l'abaisser.

M. MARTEAU rappelle que les organisations syndicales ont pour mission de défendre l'intérêt des locataires et que cette mesure est difficile « présentable ». Un montant moyen de 10 000 € par appartement serait plus acceptable.

M. THOMAZO maintient son souhait de retirer les frais d'étude et rappelle que le seuil de 5 000 € par logement ne constitue pas un seuil acceptable.

La séance est suspendue à la demande des organisations syndicales à 12H22.

Les débats reprennent à 12H25.

M. THOMAZO estime que la proposition du président d'augmenter le seuil à 6 000 € n'est pas suffisante et souhaite donc un relèvement plus important.

M. FOURNEL rappelle que l'objectif actuel de l'établissement consiste à élaborer un véritable plan de rénovation. La modification du dispositif existant de récupération sur travaux vise à mettre en place une augmentation des loyers qui intègre la préoccupation de rénovation des cités.

M. THOMAZO constate que, dans la réalité, il s'agit d'opérations ponctuelles et limitées, assimilées à du « rafistolage », réparties entre les différentes commissions régionales de la Masse et qui donneront donc lieu à récupération et à la perception d'un surloyer.

Mme DANNA précise que la moyenne des travaux d'entretien réalisée par an et par logement s'établit à 2 700 €. Par conséquent, le montant de 5 000 € proposé va au-delà d'un simple « rafistolage ».

M. FOURNEL indique aux organisations syndicales qu'il ne comprend pas leur logique alors que ce sujet a fait l'objet de nombreuses études et simulations.

M. THOMAZO rappelle qu'il s'agit de 5 000 € par logement. Une petite opération qui atteindrait ce seuil déclencherait l'augmentation de 20 % du loyer alors qu'il s'agirait, dans les faits, de travaux limités.

M. MARTEAU cite l'exemple de la réfection d'une cage d'escalier et estime qu'il s'agit d'un problème de chiffrage : le seuil de 5 000 € doit correspondre à ce qui est le plus rentable, l'établissement disposant d'une visibilité que les organisations syndicales ne possèdent pas.

M. FOURNEL explique que l'établissement vise deux objectifs : assurer un minimum de rentabilité et fixer un seuil minimum afin d'éviter les micro-travaux et les micro-sujets.

M. FOURNEL formule une dernière proposition à 6 500 €.

M. MARTEAU fait observer que lorsque le choix sera fait, peut-être lors du bilan, d'entreprendre des rénovations lourdes, le seuil de déclenchement sera largement dépassé, qu'il soit fixé à 5 000 ou 6 500 €. Toutefois, à l'heure actuelle, compte tenu du saupoudrage des travaux, la discussion concernant la fixation du seuil est pertinente.

M. FOURNEL précise que l'horizon de travail est annuel : un bilan sera effectivement établi quant à la mise en œuvre de cette mesure et il sera également procédé à un examen de l'impact du dispositif lors de l'élaboration du plan annuel.

M. MANCELL fait observer qu'une amélioration peut être profitable ou non pour le locataire et prend l'exemple de la cité de l'Hay Les Roses où des travaux de 23 000 € réalisés par appartement sur un total de 16 logements vont déclencher une augmentation de 20 % du loyer.

La parité administrative intervient pour rappeler que cette augmentation s'applique au turn-over.

M. FOURNEL indique que cette logique a été préférée à celle d'une augmentation massive de loyers à l'égard de tous les locataires.

L'objectif est de lier l'investissement à l'augmentation de loyer, cette dernière étant plus facile à faire accepter par un locataire si des travaux sont réalisés dans la cité concernée.

M. FOURNEL confirme sa proposition d'un seuil de 6 500 € et ajoute qu'il n'ira pas au-delà de ce seuil. Il indique par ailleurs que cette mesure prendra effet à la rentrée de septembre.

M. MANCELL souhaite revenir sur la définition des travaux susceptibles d'entrer ou non dans le dispositif et cite l'exemple du remplacement de la fenêtre « vieille de 10 ans », en précisant que dans ce cas, il ne s'agit pas d'une rénovation mais d'un défaut de maintien en état.

Par ailleurs, la question est posée de savoir si les organisations syndicales seront consultées avant de décider de la prise en compte ou non des travaux figurant sur la liste.

M. FOURNEL répond qu'un droit de veto valant approbation ou non par les organisations syndicales n'est pas envisagé. Toutefois, ces dernières ont toujours la possibilité de soulever des questions lors du conseil d'administration. M. FOURNEL rappelle en outre que l'exercice doit être distingué de la programmation immobilière.

M. THOMAZO souhaite savoir si, lors des discussions relatives à la programmation immobilière, les travaux seront individualisés par référence à la liste ou non.

M. FOURNEL manifeste son accord pour qu'une indication de ce genre figure, lors de la programmation immobilière. M. FOURNEL rappelle les trois types d'exclusion et précise que tous les autres types de travaux ont vocation à figurer sur la liste.

Le président lit le texte de la délibération n° 10 avec une modification quant au montant cumulé des travaux : 6 500 € en lieu et place de 5 000 €.

A la demande de M. MARTEAU, Mme DANNA précise que la première augmentation prendra effet au 1^{er} septembre 2010, en prenant comme date de référence pour le montant cumulé des travaux, le 1^{er} janvier 2010.

Le président soumet au vote l'approbation de la délibération n°10 modifiée.

Votent pour : Administration,
votent contre : FO, CFDT, UNSA
S'abstient : SNCD

La délibération n° 10 est adoptée.

- Remise aux domaines pour cession de la cité du Lavandou

Mme DANNA fait une brève présentation des raisons militent en faveur de la cession, notamment le fait qu'il s'agisse de 4 appartements disséminés dans un immeuble appartenant à un bailleur social, Var Habitat, et ne correspondant plus à la demande des agents en activité.

En outre, les droits des occupants, agents retraités, seront garantis par des baux de droit commun offrant donc une protection supérieure à celle de conventions d'occupation temporaire, signées avec l'EPA.

M. THOMAZO veut savoir si les agents occupant les appartements seront prioritaires pour se porter acquéreurs de leur logement.

Mme DANNA rappelle que le bailleur est obligé, au regard du droit commun, d'accorder un droit de préemption et confirme que France Domaine sera informée du souhait des agents de se porter acquéreurs de leur logement.

M. FOURNEL confirme qu'indépendamment de l'application du droit commun par le futur propriétaire, l'établissement informera France Domaine afin de favoriser la cession des logements aux occupants douaniers.

M. MANCELL fait observer que la CRM de Provence n'a pas rendu un avis unanimement favorable. Parmi les organisations représentées : l'UNSA s'est prononcée pour, la CFDT contre et FO s'est abstenue.

M. MARTEAU soulève la question de la valeur estimée, qui reste très modeste.

Mme DANNA rappelle qu'une décote est appliquée quand le logement, objet de la cession, est occupé. Par ailleurs, il n'existe qu'un acquéreur captif, en l'occurrence Var Habitat.

Le président soumet au vote l'approbation de la délibération n°11.

Votent pour : Administration, UNSA

vote contre : CFDT

S'abstiennent : FO, SNCD

La délibération n° 11 est adoptée.

- Admission en non-valeur

Mme DANNA rappelle que la somme de 343,52 euros, dans le cadre de la régularisation des charges pour l'année 2006, n'a pu être recouvrée en dépit de relances, à l'encontre de trois locataires tiers dans la CRM de Metz, partis depuis et dont l'adresse actuelle est inconnue. Il est donc proposé au conseil d'administration d'admettre en non-valeur, sans suivi, ce montant.

En l'absence de questions, le président soumet au vote l'approbation de la délibération n°12.

La délibération n° 12 est adoptée à l'unanimité.

II – POINTS D'INFORMATION

- Présentation des indicateurs 2009

M. FOURNEL indique que le contrôle de gestion fera l'objet de commentaires annuels lors du prochain conseil d'administration.

- Réactualisation du plan d'action à cinq ans

Mme MARIN fait une présentation de la réactualisation du plan d'action pluri-annuel 2011 à 2015. M. MARTEAU demande s'il est possible que les organisations syndicales soient destinataires du document.

M FOURNEL manifeste son accord pour l'envoi du plan d'action présenté aux organisations syndicales.

Le président précise que l'établissement est en passe d'atteindre, à l'horizon de 5 ans, l'objectif de financement des travaux recensés. La couverture des besoins est en effet estimée à 93% d'ici à 2015, même s'il s'agit d'une projection induisant des paramètres susceptibles de varier sur la période.

M. FOURNEL insiste donc sur la nécessité de poursuivre la démarche entreprise en envisageant notamment des cessions complémentaires et le resserrement à moyen terme du réseau des ordonnateurs.

M. MARTEAU indique que l'EPA n'est pas à l'abri de surcoûts ni de mauvaises surprises et souhaite faire trois remarques.

En premier lieu, il serait souhaitable que le plan soit officialisé par un vote et que les travaux soient individualisés par priorité. Un accord sur ce point constituerait un signe fort pour les locataires.

En second lieu, à titre complémentaire par rapport aux travaux, il serait nécessaire de renforcer l'offre de logements en Ile de France.

Enfin, des informations complémentaires seraient utiles sur les travaux programmés à Baimbridge et dans la direction du Léman.

Sur ce dernier point, M. FOURNEL répond qu'il s'agit de travaux programmés en tranche conditionnelle.

Mme DANNA précise que la récupération effective des fonds du CAS s'effectue suivant une procédure lente. Actuellement, l'établissement a potentiellement récupéré 3 M€ sur le produit de la vente des cités. La cité de Baimbridge fera partie de la première tranche. France Domaine sera relancée au sujet du reversement des fonds du CAS.

M. THOMAZO fait observer que le taux de retour doit être de 100 %.

M. FOURNEL précise que le plan d'action ne sera pas soumis au vote. En effet, ce plan n'a pas vocation à être approuvé. Par ailleurs, une réflexion sera menée à la rentrée sur l'adoption éventuelle d'une programmation pluriannuelle d'investissement par le conseil d'administration.

Mme DANNA annonce la réunion d'un groupe de travail à la rentrée sur la programmation immobilière.

III – QUESTIONS DIVERSES

M. MANCELL pose la question du choix des mandataires pour les travaux à la cité de la Joliette, en faisant référence aux problèmes rencontrés à ce sujet à Montpellier.

Mme DANNA rappelle que pour la cité de la Joliette, il y aura mise en ligne d'un marché public d'assistance à la passation du bail emphytéotique. L'EPA devra se conformer aux règles des marchés publics pour choisir le titulaire du bail. Il conviendra de définir un cadre précis pour le suivi et la qualité des travaux dans le cahier des charges.

M. MANCELL souhaite intervenir sur l'allègement des charges de gestion locative, les relations avec les bailleurs sociaux et également appeler l'attention de la parité administrative sur le fait que des logements proposés par la SNI sont refusés en raison de leur mauvais état. Il cite, à cet égard les exemples de Limeil et Tremblay I.

Mme DANNA précise qu'un logement resté vacant pendant une certaine période fait l'objet d'une restitution au bailleur.

Quant aux relations avec les bailleurs, Mme DANNA rappelle que l'établissement assume des tâches de gestion courante qui ne sont pas de sa compétence et qu'il est nécessaire de rappeler aux bailleurs sociaux l'étendue de leurs obligations. A titre d'exemple, il incombe aux bailleurs sociaux de procéder au recouvrement des loyers. A l'avenir, l'EPA doit veiller à se recentrer sur l'exécution des tâches lui incombant à titre principal.

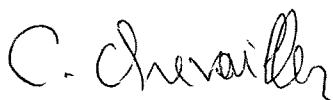
M. CAMBRAYE (CFDT) souhaite avoir des informations sur l'arrivée évoquée dans la direction de Dunkerque de 170 agents en raison de l'implantation d'un scanner à Calais.

M. FOURNEL répond qu'il s'agit d'une expérimentation. L'administration ne dispose pas, à l'heure actuelle, d'une autorisation pour déployer le dispositif. En conséquence, il est trop tôt pour se préoccuper de la question du logement des agents éventuellement concernés. Celle-ci sera examinée en temps opportun.

Mme DANNA rappelle que 11 appartements sont vacants dans la CRM de Dunkerque.

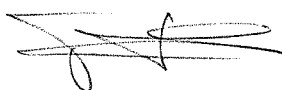
L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 13H30 et remercie les participants.

La secrétaire,



C. CHEVAILLER

Le Président,



J. FOURNEL

Le secrétaire-adjoint,



H. POLLET