

DÉLIBÉRATION N° 2

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE
DU 4 AVRIL 2013**

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 13 novembre 2012.

Fait à Montreuil, le 4 avril 2013

La présidente,



Hélène CROCQUEVIEILLE

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'EPA LA MASSE DES DOUANES DU 13 NOVEMBRE 2012

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 :

LES REPRÉSENTANTS DE L'ADMINISTRATION :

Mme Anne CORNET	Vice-Présidente, Sous-directrice, sous-direction B
Mme Marie-Christine LANGLAIS	Administratrice civile, chef du bureau B3
M. Jean-François KUNTGEN	Administrateur civil, chef de la Mission SIRH
M. Galdéric SABATIER	Administrateur civil, chef du bureau F3
M. Pascal REGARD	Administrateur des douanes, chef du bureau E3
M. Philippe GALY	Administrateur des douanes, directeur de la DI IDF
M. Alain BAR	Administrateur général des douanes, directeur de la DI de Montpellier
M. Jean-Louis MORET	Administrateur général des douanes, directeur de la DI de Méditerranée
M. Eric DUPONT-DUTILLOY	Administrateur supérieur des douanes, directeur de la DI de Nantes
M. Philippe BAILLET	Administrateur supérieur des douanes, directeur de la DI de Dijon
M. Simon DECRESSAC	Administrateur des douanes, directeur de la DR de Bayonne.

LES REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL :

<i>Représentants</i>	<i>Qualité</i>	<i>Syndicat</i>
M. Roger MARTEAU	Titulaire	CFDT
M. Diégo RIZZO	Titulaire	CFDT
M. Stéphane AVIT	Titulaire	SNAD-CGT
Mme Lydie MAJORAL	Titulaire	SNAD-CGT
M. Jacky KARPOUZOPOULOS	Titulaire	SNAD-CGT
Mme Marie-Jeanne CATALA	Titulaire	FO
Mme Amandine SERRA	Suppléante remplace le titulaire	SNCD
Mme Annie BENEDETTI	Titulaire	UNSA-Douanes
M. Romain DESPOUY	Titulaire	UNSA-Douanes

ASSISTENT ÉGALEMENT À LA RÉUNION :

M. Pierre DEPROST, Inspecteur général des finances ;
Mme Jeanne-Marie ALBERT, chargée d'étude au contrôle budgétaire et comptable ministériel (CBCM) ;
M. Philippe DEFINS, Sous-directeur, chef de l'inspection des services ;
Mme Nicole DIFEDE, Administratrice des douanes à l'inspection des services ;
M. Romain VALLIER, Auditeur à l'inspection des services.

POUR L'EPA LA MASSE DES DOUANES :

M. Hervé HULIN, administrateur civil, directeur de l'établissement ;
Mme Magali ROBERT, inspectrice principale 2^e CL, adjointe au directeur de l'établissement ;
M. Michel BOUDET, administrateur supérieur des douanes, agent comptable principal ;
M. Roger COMBE, directeur des services douaniers, responsable de l'agence comptable centralisée ;
M. Francis RINKEL, inspecteur régional à l'agence comptable centralisée ;
Mme Catherine CHEVAILLER, inspectrice régionale 2^{ème} cl. au service central ;
Mme Pascale BRIZIO, inspectrice régionale 3^{ème} cl. au service central ;
M. Philippe THION, inspecteur au service central ;
M. Thibaud MALIN, inspecteur au service central ;
Mme Catherine SALMOCHI, contrôlease principale au service central.

EN QUALITÉ DE SUPPLÉANTS ET D'EXPERTS :

Pour la CFDT :

Mme Annick SICARD, suppléante
M. Frédéric DECOUT, suppléant
M. Patrice CAMBRAYE, expert

Pour la CGT :

M. Serge BORTOLOTTI, suppléant
M. Lionel CANDALH, suppléant
Mme Marie-Thérèse CARBONNE-PIERRE, experte

Pour FO :

M. Martin TOLOSA, expert

Pour UNSA-Douanes :

M. Hervé POLLET, suppléant,
M. Vincent THOMAZO, suppléant

ORDRE DU JOUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 NOVEMBRE 2012

I. POINTS DONNANT LIEU A DÉLIBÉRATION

•POINTS GÉNÉRAUX

- Approbation de l'ordre du jour du présent conseil d'administration (*délibération n° 1*)
- Approbation du PV du CA du 27 mars 2012 (*délibération n° 2*)

•POINTS JURIDIQUES ET ORGANISATIONNELS

- Régularisation de la passation d'une convention de réservation auprès de la RIVP d'un logement rue Compans – Paris 19ème (*délibération n° 3*)
- Approbation de la passation d'une convention de réservation auprès de la RIVP pour 3 logements à Paris 13ème – Programme Rive Gauche (*délibération n° 4*)
- Approbation de la passation d'une convention de réservation auprès de la RIVP pour 4 logements à Paris 19ème – Programme Macdonald (*délibération n° 5*)
- Approbation de la passation d'une convention de réservation auprès d'I3F pour 1 logement à Boulogne-Billancourt (*délibération n° 6*)
- Approbation de la passation d'une convention de réservation auprès de RLF pour 4 logements à Ivry-sur-Seine (*délibération n° 7*)

•POINTS BUDGÉTAIRES ET FINANCIERS

- Approbation de la reconduction au titre de 2012 de l'indemnité exceptionnelle de fonction allouée aux agents contractuels de la Masse (*délibération n° 8*)
- Approbation de la décision modificative n° 2 du budget 2012 (*délibération n° 9*)
- Approbation de la programmation immobilière 2013 (*délibération n° 10*)
- Approbation du BP 2013 (*délibération n° 11*)
- Remise aux domaines pour cession de la cité de Leymen (*délibération n° 12*)
- Admissions en non valeur (*délibération n° 13*)

II. POINTS D'INFORMATION

- Prospections de logements en Ile-de-France
- Cité de La Joliette
- Resserrement du réseau ordonnateur
- Calendrier social de l'EPA Masse

La séance est ouverte à 9h45 par M. FOURNEL, président du conseil d'administration de l'établissement public administratif « la Masse des douanes », qui constate que le quorum est atteint.

Mme SALMOCHI est désignée secrétaire de séance et M. AVIT (SNAD-CGT), secrétaire-adjoint.

Avant d'aborder les points de l'ordre du jour, le président demande aux représentants des organisations syndicales s'ils souhaitent faire une déclaration préalable.

M. AVIT pour le SNAD-CGT, M. THOMAZO (UNSA-Douane), M. RIZZO (CFDT), et Mme CATALA pour FO et le SNCD (déclaration préalable commune) donnent lecture des déclarations préalables annexées au présent procès-verbal et numérotées de 1 à 4.

Le Président du conseil d'administration apporte quelques éléments de réaction, mais en souhaitant rester dans le champ des compétences de l'établissement public, et sans aborder des thématiques économiques et sociales évoquées dans ces déclarations ; en outre, il se positionnera dans ses réponses en tant que Président de l'EPA et non en qualité de directeur général des douanes.

Le Président rappelle, dans la continuité du travail fait ces dernières années, comme les comptes 2012 le démontrent, que le conseil d'administration de l'automne est un point de rendez-vous important, notamment sur la présentation du budget 2013. Il fait remarquer que l'établissement a bien progressé dans sa gestion, évolution qui est due au conseil de l'établissement dans son ensemble, et plus particulièrement sur les conditions d'équilibre financier et sur la capacité à investir. Il note que des ajustements interviendront sur la manière de présenter des évolutions d'investissement et de modernisation, et notamment sur le moyen d'améliorer la vie des locataires dans les cités. Tous ces sujets sont donc très concrets.

Le second élément, tout aussi concret, porte sur l'évolution des loyers qui était irrégulière à chaque exercice, parfois de + 5% par an ; désormais, comme souhaité par le conseil il y a un an, ces évolutions sont stabilisées sur le niveau de l'indice d'évolution des loyers (IRL).

Le Président souligne que cette politique, qui comporte un certain nombre de contraintes, présente également des difficultés, ce qui est le cas pour le resserrement du réseau comptable puis celui d'ordonnateur. Ces réformes, qui se mettent en place, ont pour objectif de redresser financièrement l'établissement. Il fait observer que l'idée de faire un geste sur les hausses de loyer, dans une année où le point d'indice ne subirait pas d'augmentation, mettrait l'établissement dans une situation de déséquilibre, condition qui contribuerait à agir à l'encontre de sa pérennité.

Le Président, concernant le point sur la cession des cités, fait observer, qu'en règle générale, il ne traite jamais des cessions domaniales de façon globale, mais uniquement dans l'examen au cas par cas. C'est pourquoi, en raison des circonstances particulières, le Président donne son accord pour retirer ce point mentionné à l'ordre du jour : « *la remise aux domaines pour cession de la cité de Leymen* » (délibération n°12).

Il explique sa décision, en se plaçant en qualité de Président de l'établissement, et indique que les conditions actuelles pour s'assurer des retours financiers nécessaires à l'EPA ne sont pas totalement réunies. En revanche, le cadre dans lequel fonctionnait l'EPA, est la demande de retours à 100% qui ne peut être satisfaite, étant donné qu'une quote part des endettements est appliquée à l'établissement.

Le Président est interpellé sur certains exemples donnés par M. THOMAZO, dans sa déclaration liminaire, qui évoquait un retour complet sur le produit des cessions du CAS, pour d'autres ministères tels que : la Défense, les Affaires étrangères, et européennes, la Direction générale du Trésor et de la politique économique, ainsi que les services de l'ancien ministère de l'Équipement et le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire. Selon les propos tenus, ces derniers bénéficieraient d'un taux de retour de 95% dans la limite de 100 M€. Le Président fait savoir qu'il se renseignera sur ces informations.

Il poursuit son explication en faisant observer un certain nombre d'incertitudes sur les règles appliquées en interne pour les cessions relatives à l'EPA et la gestion des produits en retour. Il se chargera de les clarifier avec les autorités compétentes, avant le prochain conseil d'administration au printemps 2013.

Le Président rappelle la difficulté à investir sur Paris en domanial. En revanche, il souligne qu'il y a un effort conséquent sur les réservations de logements à Paris ou en très proche proximité. Le Président fait également référence aux éléments qui sont positifs dans les évolutions budgétaires, et financières, ainsi que sur un certain nombre de questions plus pointues, notamment sur La Joliette ; les questions que se posent les organisations syndicales sur le fonctionnement courant, seront débattues ensuite.

Le Président propose maintenant d'entrer dans la discussion de l'ordre du jour.

I - POINTS DONNANT LIEU À DÉLIBÉRATION

1. POINTS GÉNÉRAUX

. Approbation de l'ordre du jour.

Le Président propose de passer aux points d'approbation de l'ordre du jour (délibération n° 1) ainsi remanié, en retirant le point relatif sur la cession de la cité de Leymen (délibération n° 12) et propose de passer au vote.

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

. Approbation du procès-verbal du conseil d'administration du 27 mars 2012.

Ce procès verbal n'apportant aucune remarque, le Président soumet au vote la délibération n° 2.

La délibération n° 2 est adoptée à l'unanimité.

2. POINTS JURIDIQUES ET ORGANISATIONNELS

. Régularisation de la passation d'une convention de réservation auprès de la RIVP d'un logement rue Compans – Paris 19ème.

M. HULIN indique que ce logement, proposé par la RIVP est un appartement de type 3, d'une superficie de 63 m², avec un loyer mensuel de 879,45 euros, charges et parking compris.

Ce logement s'intègre dans un ensemble de trois bâtiments de 13 étages, très bien situé à Paris 19^{ème} dans une rue calme, mais au cœur d'un quartier commerçant et animé, proche des Buttes-Chaumont. La livraison de ce logement interviendra d'ici la fin de l'année, car l'actuel occupant doit quitter les lieux prochainement.

M. HULIN rappelle aux représentants élus que, compte tenu de l'accord signifié par courriel, avant la réunion effective du CA, il s'agit d'une régularisation pour autoriser le chef de l'établissement à signer cette convention, soumise au présent conseil d'administration.

Le Président du conseil d'administration passe la parole au directeur de l'établissement sur les cinq passations de convention de réservations conclues avec la RIVP, I3F et RLF et propose à M. HULIN d'évoquer toutes ces réservations qui seront ensuite soumises au vote, les unes après les autres.

Le Président rappelle qu'il s'agit de réservations significatives sur Paris et la zone parisienne, qui intègrent les implantations récentes des services de la DNRED et du SNDJ à Ivry ; c'est ainsi une réponse à une demande forte qui vient d'être rappelée à l'occasion des déclarations préalables. Il souligne que les évolutions d'effectifs, prévues au titre de la TPL ont été prises en compte pour que, dans la programmation des besoins, le service de l'EPA puisse anticiper sur des arrivées de personnels, demande ayant été formulée par les organisations syndicales.

Après avoir fait un premier point sur la régularisation de réservation d'un logement à Paris 19^{ème}, M. HULIN propose de modifier l'ordre du jour, en modifiant de façon synthétique, le premier point d'information portant sur la synthèse des démarches de prospection de logements à réserver en Ile-de-France.

M. HULIN rappelle qu'il y a nécessité urgente d'élargir l'offre de logements en Ile-de-France aux conditions déterminées par le marché et par la politique des bailleurs. Il précise que les rencontres avec les principaux bailleurs sociaux ont porté sur les programmations des années à venir, effectuées dans le cadre de gros chantiers d'urbanisme. Ces rencontres se sont déroulées avec la RIVP, I3F, RLF. Des discussions sont encore en cours avec Paris-Habitat et la SNI. Un certain nombre de propositions (environ 84) ont été soumises à l'établissement. Sur ces 84 logements, un tri conséquent de logements est à faire, car certaines n'intéressent pas l'EPA : localisation insatisfaisante, condition d'environnement et d'urbanisme, structure des logements, etc...

M. HULIN fait savoir qu'après différents échanges, il a été retenu 12 logements, dont les dotations vont s'échelonner jusqu'en 2015, (autre Compans, déjà évoqué plus haut),

Ce sont des logements neufs, dont certains ne sont pas encore construits et d'autres qui seront livrés, et en 2013, et en 2015. Cette situation permet à l'établissement d'anticiper une rénovation prospective du parc de logements de l'EPA sur l'Ile-de-France. Il souligne qu'un plan de financement complet est repris dans le budget primitif, sur l'ensemble de ces logements, qui montre comment les dépenses conséquentes peuvent être échelonnées. Ce point s'intègre dans l'étude qui a été distribuée lors de la commission restreinte des réservations faites en Ile-de-France depuis 5 ans.

M. HULIN présente maintenant aux membres du conseil d'administration le détail des propositions de logements qui ont été retenues.

. Approbation de la passation d'une convention de réservation auprès de la RIVP pour 3 logements à Paris 13^{ème} – Programme Rive Gauche.

M. HULIN explique l'importance de cette zone peu peuplée et rappelle les points forts de cette réservation.

Tout d'abord, cette zone accueillera dans les trois prochaines années, des constructions neuves à usages variés (logements, bureaux ...) et sera dotée de commerces de proximité.

Sa desserte, assurée aussi bien par les métros (lignes 7 et 14) que par certains bus (87, 325 et PC2), sera bientôt complétée par les prolongements du tramway T3, du RER C et du métro 10.

L'immeuble, de 16 étages dit « M6A3 », sera conçu de façon à garantir une isolation élevée et une basse consommation d'énergie. Il a été retenu 3 logements de type 1 dont les loyers s'élèvent à 758 euros (parking compris).

. Approbation de la passation d'une convention de réservation auprès de la RIVP pour

4 logements à Paris 19^{ème} – Programme Macdonald.

M. HULIN indique que cette zone est bien desservie et se situe le long du boulevard Macdonald, entre la porte d'Aubervilliers et le canal de l'Ourcq. Ces bâtiments de 6 étages seront conçus selon les normes HQE et BBC. Sur les 13 logements proposés, il a été décidé, après consultation des élus lors de la commission restreinte, de retenir 2 T1 et 2 T2 respectivement de 32 m² et 45 m², avec des loyers compris entre 495 et 703 euros, charges comprises. Dans la mesure du possible, la RIVP, en accord avec l'établissement, sélectionnera des appartements dont la disposition ne donnera pas sur le boulevard Macdonald, car trop bruyant. Une information sur ce point sera communiquée à l'ensemble des organisations syndicales, lorsque ces logements auront été rénovés.

. Approbation de la passation d'une convention de réservation auprès d'I3F pour 1 logement à Boulogne-Billancourt.

M. HULIN explique que, parmi plusieurs propositions de logements neufs par I3F, un logement à Boulogne-Billancourt a été retenu. Ce logement se situera dans un immeuble neuf et sera livrable en début d'année 2014 au cœur d'une ZAC. Il s'agit d'un bâtiment BBC, certifié HCE qui se situera à moins de 10 minutes à pied du métro « Billancourt », avec un accès direct sur Paris (ligne 9) et une liaison assez aisée avec le site de Montreuil, nouveau quartier qui est en cours de rénovation. L'appartement proposé est un logement familial de type 4, relativement grand, avec un loyer de 1270 € et conventionné en PLI. Le quartier offrira un cadre de vie agréable.

. Approbation de la passation d'une convention de réservation auprès de RLF pour 4 logements à Ivry-sur-Seine.

M. HULIN rappelle que RLF, déjà bailleur de l'EPA, a proposé la réservation de 4 logements neufs, dans un immeuble de plus de 50 logements, dont deux appartements de type 2 et deux de type 1 ; la superficie se situe entre 20 m² (T1) et un peu moins de 42 m² (T2), avec un coût intéressant de loyer se situant entre 284 et 594,35 €. Ces logements sont conventionnés PLS. Ils se situent à proximité immédiate du nouveau site de la DNRED et du SNDJ, la station de métro étant « Mairie d'Ivry ». Ces logements, dont les chantiers sont en cours, seront livrables au deuxième semestre 2013.

Toutes ces réservations sont consenties en droit de suite sur 25 ans au tarif de 60.000 €, à l'exception de celles d'Ivry, au tarif de 50.000 €.

Le Président du conseil d'administration invite les organisations syndicales à s'exprimer sur ce point.

M. THOMAZO (UNSA-Douanes) rappelle qu'en matière de politique immobilière, il souhaiterait que l'EPA se maintienne à une politique d'acquisition. A défaut, le représentant de l'UNSA se satisfait que l'offre offerte aux agents se développe, avec des réserves pour le cas particulier de Boulogne-Billancourt. Il ajoute que cette réservation ne bénéficiera pas forcément aux agents qui en ont le plus besoin, en raison du montant élevé du loyer.

Le Président du conseil d'administration fait remarquer que ce loyer est certes plus élevé qu'un loyer traditionnel, mais qu'il ne faut pas négliger les besoins de logement familial. En effet, ce loyer reste abordable pour un agent avec un conjoint qui travaille, qui a deux ou trois enfants, et qui souhaite être proche de Paris. Il rappelle que les prix parisiens de location sont problématiques. Offrir une solution qui représente sans doute du « social plus », mais qui reste marginale, peut aussi faire partie de l'objet social de l'EPA, dans la mesure où ce type de réservation reste très minoritaire, ce qui est le cas.

Mme CATALA (FO) intervient sur ce point en soulignant que toutes les catégories de personnels sont touchées par les difficultés. Le vote qui est demandé aux organisations syndicales lui fait penser à un référendum. Elle fait observer que son organisation n'est pas opposé à des logements supplémentaires, mais précise que les CRM d'Ile-de-France sont constamment débordées par les demandes qu'elles ne peuvent satisfaire. Elle revient sur la proposition que son organisation avait faite, de chiffrage de la construction d'une cité en Ile-de-France, qui présentait alors, selon elle, un coût inférieur à la somme des réservations adoptées. Elle rappelle que la politique d'achat doit être complémentaire de celle de la réservation.

M. HULIN, répond que les documents et tableaux qui ont été envoyés aux élus, suite à la demande de M. AVIT, apportent des éclairages sur l'ensemble des réservations, avec leurs coûts, leur situation et leur superficie depuis 2007. Au total, la dépense des réservations, constatée, s'élève à 4 573 000 euros, pour 113 logements, en y intégrant les logements de la convention PARME (une vingtaine). Il indique qu'obtenir 113 logements, en construisant et équipant un bâtiment sur la région d'Ile-de-France à 4 millions d'euros n'est pas possible. Sur ces 4 millions, seuls les frais d'acquisition sont rémunérés, mais sans le foncier, ni les entretiens de gros œuvre qui interviennent tous les 8 ou 10 ans, ni les impôts, ni les taxes foncières, toutes ces charges qui entraîneraient un prix beaucoup plus élevé, et qui sont hors de portée des moyens de financement de l'EPA,

Il fait remarquer également que l'avantage du système de réservation, réside dans sa limitation dans le temps, et qu'une durée de 25 ans est tout à fait conséquente en matière immobilière ; elle permet une offre diversifiée, géographiquement, située au plus près des principaux sites du travail de nos agents (Ivry par exemple). Un tel dispositif ne serait pas possible par la construction d'une cité d'habitation douanière. En effet, l'une des conditions de la qualité du cadre de vie en Ile-de-France est de tenir compte du temps de transport. Il est vrai que ce patrimoine, qui n'appartient pas à l'EPA, sera restitué au bout de 25 ans. Actuellement, des conventions arrivent à échéance tels que les logements de la rue Richer, à terme ils seront retirés du parc de l'EPA. Dans l'immédiat, le système de réservations est le seul à peu près viable pour garantir des logements aux agents en Ile-de-France.

Mme CATALA (FO), en réponse à l'intervention de M. HULIN, fait remarquer que, de son point de vue, il n'est pas question d'avancer qu'avec 4 millions €, on aurait eu ces 113 appartements sur tel ou tel site. Le seul élément que FO souhaite mettre en exergue, concerne la dépense, qui est énorme, et fait remarquer que cette somme aurait pu être un bon apport si la Masse s'était dirigée vers une autre politique, sans forcément construire des logements sur le même site. Elle rappelle qu'à l'époque, l'EPA aurait pu obtenir un terrain sans obtenir nécessairement 113 logements. C'est un sujet sur lequel elle reviendra prochainement, au cours de l'année 2013 .

M. AVIT (CGT) se félicite des solutions qui ont été trouvées pour les agents sur la région parisienne où réside une présence importante de jeunes douaniers, avec des tensions immobilière et financière fortes. Il fait savoir que son syndicat s'abstiendra sur l'ensemble des réservations, et se joint à l'intervention de FO pour défendre une politique d'accroissement du parc par acquisition/construction plutôt que par réservation.

M. MARTEAU (CFDT) fait savoir que son organisation acceptera toutes les réservations, alors même qu'il préférerait une politique d'acquisition et être propriétaire, car, dans 25 ans, d'autres successeurs auront à trouver d'autres financements pour divers logements ou des logements similaires. Mais dans l'immédiat, il est satisfait des démarches entreprises dans la recherche des logements, permettant d'avoir un choix plus élargi. Il indique que son syndicat votera en faveur de ces nouvelles propositions.

Le Président du conseil d'administration précise que cette prospection de logements ne se faisait pas de façon systématique à une époque mais qu'elle a été mise en place avec une volonté de rationaliser la recherche afin de maximiser l'offre de logement en Ile-de-France.

Les remarques étant épuisées, le Président propose de passer au vote sur l'ensemble de ces délibérations.

Votent pour : CFDT, FO, SNCD, UNSA-Douanes, Administration.

Abstention : CGT

Explications de vote de la CGT : le SNAD-CGT n'est pas opposé à une politique de réservation, en particulier en région parisienne où la présence de jeunes douaniers est importante. La CGT met l'accent sur une politique d'accroissement du parc par acquisition/construction, plutôt que par une politique de réservation, qui coûtera plus chère à l'EPA sur le long terme, et sans patrimoine de retour.

Les délibérations n° 3 à 7 sont adoptées.

3. POINTS BUDGÉTAIRES ET FINANCIERS

Le Président du conseil d'administration passe la parole à Magali ROBERT sur ce point.

. Approbation de la reconduction au titre de 2012 de l'indemnité exceptionnelle de fonction allouée aux agents contractuels de la Masse.

Mme ROBERT prend la parole sur ce premier point budgétaire traditionnel, qui consiste en une reconduction de l'indemnité exceptionnelle de fonction, allouée aux agents contractuels. Cette indemnité de fonction est calculée sur la base de la prime d'intéressement versée aux agents des douanes. Il est donc proposé de reconduire ce dispositif pour l'année 2012 aux conditions de financement suivantes :

- 75% du montant global, répercutés sur les locataires au titre des charges locatives annuelles ;
- 25% , directement pris en compte sur le budget de l'EPA.

M. THOMAZO (UNSA-Douane) intervient en rappelant la remarque faite plus haut dans sa déclaration liminaire pour demander que cette indemnité soit prise sur le budget de l'EPA, sans aucune répercussion sur les locataires.

Mme SERRA (SNCD) se joint à UNSA-Douane sur cette proposition.

Mme ROBERT fait observer que les agents contractuels de l'EPA Masse sont les gardiens et les dames d'entretien, et que ces personnes participent à l'amélioration du cadre de vie des locataires. Il s'agit d'une forme de participation et de reconnaissance envers le travail de ces agents.

Le Président prend la parole sur ce point en faisant remarquer que si l'EPA devait supporter cette charge, les loyers augmenteraient inévitablement. Il intervient ensuite sur une remarque faite par M. AVIT (CGT), en début de séance. Il rappelle que, le fait de devoir délibérer chaque année sur cette indemnité, voire la façon dont elle est structurée, est une indication forte de la nécessité de rebâtir le décret statutaire de l'établissement. Il insiste sur la refonte de ce décret, qui doit se comprendre comme le bouclage final d'un mode de fonctionnement et d'un cadre, nécessaires pour travailler de façon harmonieuse.

Roger MARTEAU (CFDT) informe l'assistance que son organisation sera vigilante sur la rédaction du futur décret, mais qu'en tout état de cause, il considère la refonte de ce décret comme nécessaire pour éviter des problèmes. Le maximum de garantie est donc indispensable.

M. BOUDET (ACC) fait observer qu'en qualité d'agent comptable, il se poserait des questions si le conseil d'administration votait une autre répartition. Il considère que ce point demande une analyse juridique, s'agissant d'une rémunération. Le moment venu, il se rapprochera de l'ordonnateur.

Mme CATALA (FO), fait remarquer, que ces agents sont des Berkaniens, employés de l'EPA. Elle propose alors de faire appel à un intervenant extérieur, pour la prise en charge des tâches correspondantes. Mais elle estime que, dans ce cadre, reconnaître un statut à ces personnels est une question différente.

Le Président indique que, si ce point n'était pas mis en délibération une année, l'indemnité ne pourrait être versée aux agents concernés, situation qui serait inacceptable. Il fait remarquer que l'EPA doit évoluer et retrouver un mode de fonctionnement pour que ces agents puissent être rémunérés normalement, sans avoir besoin d'une délibération expresse du conseil d'administration chaque année. Le second point concerne l'intervention faite par M. BOUDET (comptable), sur l'imputation des charges, et rappelle que tout locataire paie des charges locatives, en indiquant que la partie « rémunération » correspond au gardiennage de l'immeuble. Ces charges, qui sont dues traditionnellement par tout locataire, est un principe qui ne rentre pas en ligne de compte avec le statut de ces personnes.

Pour M. THOMAZO (UNSA-Douane), il ne s'agit pas de charges locatives mais des indemnités exceptionnelles qui ont été adoptées, la première fois, en 2007.

Le Président répond à M. THOMAZO qu'il s'agit d'indemnités pour celui qui les reçoit, mais que ce sont des charges pour celui qui les paie.

Le Président soumet au vote cette délibération n° 8 concernant la reconduction au titre de 2012 de l'indemnité exceptionnelle de fonction, allouée aux agents contractuels de la Masse, qui est financée d'une part, par une partie des charges locatives et, d'autre part, par une partie du budget de l'EPA

Votent pour : CFDT, FO, CGT, SNCD, UNSA-Douanes, Administration.

La CGT, par la voix de Mme MAJORAL, explique son vote positif : le SNAD CGT est favorable à cette indemnité, mais rappelle son exigence de voir cette indemnité intégralement prise en charge par le budget de la Masse, et non répercutée sur les charges des locataires.

La délibération n° 8 est adoptée.

. Approbation de la décision modificative n° 2 au budget 2012. (58.50)

Le Président passe la parole à Mme ROBERT : la DM2 du budget primitif 2012 a vocation à ajuster les prévisions budgétaires d'ici la fin de l'année en se rapprochant le plus possible de la réalité constatée ces derniers mois. La principale caractéristique de cette DM2 est un ajustement à la baisse concernant les charges, ce qui permet de ramener l'insuffisance d'autofinancement à un niveau plus modéré, à 504 246 €.

Elle explique que cette évolution prend sa source dans deux facteurs principaux :

. Le premier est un ajustement à la baisse repris sur le compte « achat » (compte 60) consacré aux dépenses d'énergie et d'eau. Par mesure de précaution au niveau de la DM1, de fortes augmentations du coût de l'énergie avaient été anticipées qui ne se sont pas concrétisées, permettant de récupérer une marge de manœuvre budgétaire supplémentaire en diminuant ce poste de dépenses.

. Le second facteur d'ajustement à la baisse de la DM2 est directement lié aux reports de programmation immobilière, qui induit une diminution des charges.

Elle indique que, pour le poste « recettes », l'impact est relativement limité, étant donné qu'on retrouve la sortie progressive du dispositif de l'inter-médiation qui se neutralise en termes de charges et de recettes. Elle met l'accent sur l'IAF qui est ramenée à 504 246 € en DM2.

Telles sont les principales caractéristiques de la DM2, assez classiques en termes d'ajustements budgétaires.

Le Président rappelle que le souci principal de l'établissement est d'arriver à investir les sommes prévues concernant les grandes opérations de travaux. Il précise que le but, compte tenu de la trésorerie de l'établissement, consiste à ne pas ponctionner le fonds de roulement : cependant, il se trouve que l'on réduit un peu le prélèvement qui était effectué par la capacité d'autofinancement négative, compte tenu des ressources existantes dans l'établissement. Ce procédé n'a rien de problématique. Enfin, le report d'opérations d'investissements par rapport aux autres années, est plutôt satisfaisant.

M. HULIN fait remarquer une difficulté structurelle à globaliser l'exécution de tous les investissements d'un exercice sur l'autre concernant les reports réguliers. Une nouvelle orientation de la programmation immobilière, reste à définir pour cette année ; l'objectif est de changer la philosophie des investissements de l'EPA, pour qu'elle soit plus centrée sur les locataires, afin de limiter les reports de trésorerie qui grèvent le budget de façon assez pesante d'année en année.

Le Président fait observer que les comptes financiers seront plus visibles à la fin de l'année, du fait des effets en recette et en dépense de la sortie de l'inter-médiation, notamment la question étant de savoir si le taux de vacances des logements a augmenté ou s'il a baissé. Si le taux a baissé, plusieurs paramètres sont à prendre en compte, notamment, savoir si cette baisse est due aux travaux en cours, ou bien si ces logements sont vacants parce qu'ils ne répondent plus aux besoins. A travers ce questionnement, il importe, en fin d'exercice, de dresser une vision claire des vacances de logements pour en connaître les causes, en tenant compte des critères d'adaptation du parc aux besoins, et de santé financière de l'établissement sur ses recettes d'exploitation hors subvention. Si le taux d'occupation baisse, cet effet rejaillira inévitablement sur la santé financière de l'établissement, à long terme.

En l'absence de questions des membres du conseil d'administration sur ce point, le Président soumet au vote la délibération n° 9.

Votent pour : CFDT, FO, SNCD, UNSA-Douanes, Administration.

Vote contre : SNAD-CGT.

La délibération n° 9 est adoptée.

La CGT, par la voix de Mme MAJORAL, explique son vote :

Le SNAD-CGT se prononce *contre* cette DM2, étant donné qu'il n'avait pas validé le budget 2012, car assis sur des recettes que la CGT condamne (suppression du secours de Masse, révision de la grille des loyers, augmentation des redevances, récupération sur travaux, fin de l'intermédiation, la spoliation des 8 millions d'euros issus de la vente des cités entre 1998 et 2004, sans oublier le prélèvement, par certains préfets, de 1,5 M€ supplémentaires).

. Approbation de la programmation immobilière 2013.

M. HULIN fait savoir que cette programmation immobilière a été engagée selon les procédés traditionnels. Les demandes de travaux compilées, émises par l'ensemble des CRM dépassaient 10 400 000 millions € ; sur les quatre dernières années, le montant annuel moyen de demandes atteignait 7,6 M€ avec de fortes variables. Il rappelle que ces demandes ont été classées par ordre de priorité décroissant en trois niveaux A, B ou C, correspondant aux critères suivants :

. Le niveau A reprend les opérations relevant de l'obligation des bailleurs en termes d'entretien du bâti et de sécurité des locataires. Ce sont généralement des travaux assez lourds, des travaux d'infrastructures ou des travaux urgents, de remise à niveau du bâti lui-même.

. Le niveau B reprend les opérations visant l'amélioration du confort de vie au sens large, souvent sur les interventions élémentaires, sanitaires, isolation, etc...

. Le niveau C reprend les opérations relevant de l'esthétique, c'est-à-dire de l'amélioration du confort de vie quotidien.

Les demandes retenues atteignent, pour la PI 2013, le chiffre de près de 1,7 M€. Sur les quatre dernières années, les constats ont été les suivants :

- une hausse de 12% des demandes de programmation entre 2012 et 2013. Le volume des besoins continuent de progresser;
- une diminution constante, de la part des demandes classées en niveau A entre 2009 et 2013, avec un léger infléchissement pour 2013, ces demandes ayant atteint leur plus bas niveau depuis 2009 tout en restant d'un volume très conséquent,
- une nette augmentation en valeur absolue et en proportion des demandes classées en niveau B,
- une augmentation constante, depuis plusieurs années, de la part des demandes classées en niveau C.

Ces observations s'expliquent de la façon suivante : l'établissement ayant beaucoup investi dans l'infrastructure, (le bâti, la toiture, la maçonnerie, etc), les locataires revendiquent une amélioration de leurs logements proprement dits. L'enjeu est en quelque sorte de faire passer les travaux d'amélioration à l'intérieur du logement, plutôt que sur le bâti.

Quant à l'augmentation corrélative des demandes de travaux, classées comme les moins prioritaires et la baisse constante des travaux de sécurité, elles témoignent d'une amélioration sans doute générale de l'état des cités.

M. HULIN fait part d'un nombre important de difficultés qui sont apparues dans cette philosophie actuelle :

- une hausse tendancielle des demandes de travaux de ces trois dernières années, et une tendance qui devrait se poursuivre, compte tenu des demandes non satisfaites. Les travaux qui sont sollicités, même une fois arbitrés et sélectionnés, sont plus nombreux que ceux que l'on peut concrètement matérialiser, dans des délais souhaitables pour les locataires.
- en conséquence, une forte priorité est marquée par les travaux dits « urgents », qui se rapportent principalement à la catégorie A, car ils sont impératifs. Des quantités d'opérations de travaux A, B ou C, sont donc recensées. De ce fait, les services régionaux, étant très sollicités par le service central, vont lister, chiffrer, recenser les besoins, de façon plus ou moins précise. Mais, au vu du rapport entre les besoins identifiés et les moyens disponibles, il est constaté que les moyens financiers vont être presque exclusivement consacrés à la catégorie A.
- le dernier point, plus technique, porte sur le découplage entre le principe de l'annualité budgétaire et le rythme de vie de cette programmation immobilière qui génère des reports de crédits structurels et alimente des reports de trésorerie qui deviennent assez préoccupants.

Une démarche en deux temps a donc été envisagée. Tout d'abord cette année, une programmation immobilière, un peu exceptionnelle et différente, se répartit sur trois volets, et ensuite, un travail de fond qui sera mené afin de reconsidérer complètement la programmation immobilière, plus en phase avec nos besoins et les besoins des locataires.

La programmation immobilière que l'on soumet à ce conseil d'administration est structurée de la façon suivante :

1. Tout d'abord, la prise en charge de la totalité des demandes de niveau A (obligations du bailleur), s'élève à environ 1,7 M€ (2,1 M€ avec les coûts de diagnostics, d'études diverses, etc...), et représente un seuil incompressible des opérations, qu'il convient donc de préserver.
2. Un plan d'amélioration des logements, qui comprend des travaux relativement souples à mettre en oeuvre, pour un montant de 550 K€, et qui s'organise sur deux axes :
 - une première dotation consacrée aux travaux de proximité, identifiés dans les propositions des services régionaux, avec plusieurs critères : d'une part, des montants modérés, permettant d'effectuer un nombre important de petites opérations significatives pour le confort de vie des locataires, afin de les mener à bien rapidement ; l'absence d'impact sur des opérations en cours, de façon à ne pas se trouver en situation d'interrompre des opérations de niveau A ou des opérations déjà engagées les années précédentes ; et surtout le faible niveau de pré-requis techniques nécessaires ; enfin, un critère purement pragmatique, qui concerne la capacité de l'établissement à les achever ou les faire réaliser dans l'année 2013.

De ce fait, avant la fin de l'exercice budgétaire, en fin d'année, les locataires pourront constater une réelle amélioration de leur condition de logement. Le montant de ce volet est d'environ 400 K€ ;

- une seconde enveloppe, qui sera consacrée à des travaux de réfection légers, à l'occasion du changement de locataires et du turn-over. Ces travaux seront rapidement effectués, sans diagnostic et sans étude (peintures, papiers peints, rénovation des sols non amiantés, etc...), La logique est de pouvoir remettre dans les parcs, sans perdre de temps, les logements qui ne sont pas en bon état ; l'objectif consiste à améliorer de façon concrète, un certain nombre de logements offerts donc certains, en mauvais état, ne sont pas retenus par des locataires en recherche de logement. Le montant prévisible se monte à environ 150 K€, et représente une vingtaine de logements ;

3. enfin, une troisième composante est consacrée à la réalisation, par les sociétés mandataires, d'une série de diagnostics de performance énergétique et, dans une moindre mesure, d'amiante. Ce volet permet de préparer l'avenir et de s'engager dans une démarche environnementale, qui, pour l'instant, est un peu trop absente dans la démarche technique de l'EPA et qui peut permettre au service central de bénéficier d'un report d'expertise, en accumulant des connaissances techniques en matière de diagnostic. Ce volet est fixé à environ 150 K€.

Le Président précise qu'il y aura un retour concret sur les locataires, y compris en termes de coût et de charges pour eux. Il rappelle qu'il s'agissait d'une demande formulée par certains élus lors du précédent conseil d'administration, à laquelle il est fait suite.

Mme CATALA (FO) se félicite sur deux évolutions, notamment la première qui porte sur l'enveloppe de 150 K€ pour les petits travaux qui, jusqu'à présent, étaient assumés par les locataires, car aucune solution n'était prévue ; elle rappelle que ponctuellement, chaque commission régionale était plus ou moins indulgente sur le sujet, maintenant mieux formalisé. La seconde modification est la répartition des travaux et leur priorité, par la mise en place des classes A et B. Il s'agit maintenant d'approfondir cette classification, car certains sujets interpellent le syndicat FO, notamment celui qui porte sur l'obligation du propriétaire. Elle fait observer que certains niveaux d'usure touchent parfois à l'insalubrité, et cite le cas de la Grande Motte. Elle indique que pour l'année prochaine, il faudra de nouveau envisager les travaux des baignoires dans cette cité. Elle pense que les études menées dans cette cité n'ont pas été suffisamment priorisées. C'est pourquoi, lors de prochains groupes de travail, les élus travailleront en collaboration avec le service central sur la classification des travaux. Par ailleurs, elle trouve les évolutions satisfaisantes.

M. HULIN rejoint Mme CATALA sur le fait que les catégories A, B et C sont des catégories tracées sans doute de façon sommaire, mais que cette classification devra ensuite être réétudiée. Il envisage de s'orienter sur une typologie plutôt thématique, qui permette de concilier les différents niveaux d'intervention. En revanche, en ce qui concerne cette dimension un peu particulière et ponctuelle de la programmation immobilière 2013, c'est un critère fort qui a été vu et validé lors du dernier groupe de travail, en septembre dernier. Il s'agissait de faire accélérer des travaux, afin de privilégier des opérations qui pouvaient être terminées sur l'année.

Puis, M. HULIN fait référence aux baignoires de la Grande Motte, en soulignant qu'il s'agit d'une opération lourde. Plusieurs échanges avec la direction interrégionale ont eu lieu sur ce point. Si les travaux sont retenus, ils se feront sous forme de tranches en fin d'opération. Il précise qu'à l'avenir, la programmation immobilière doit se préparer de façon plus concertée avec les services régionaux, afin que le service central, lors de l'arbitrage, ait des éléments extrêmement concrets d'appréciation, pour ne plus avoir à juger, comme c'est le cas, sur des listes et sur des chiffres.

Mme CATALA (FO) rappelle avoir adressé des photos sur la cité de la Grande Motte au service central, et que, lors de ses déplacements, elle a pu constater les problèmes d'insalubrité. Elle envisage la venue prochaine des services de la DDASS, qui diagnostiqueront alors l'insalubrité dans cette cité.

M. MARTEAU (CFDT) acquiesce l'intervention de Mme CATALA (FO) en disant que si chacun des membres du conseil possédait des baignoires remplies de moisissures, tout un chacun contesterait ce fait auprès des propriétaires. Par ailleurs, les déclarations formulées par le directeur de l'établissement sur la série de diagnostics, lui paraissent cohérentes, à condition que ces propositions soient suivies de travaux. Il suggère que soit établi un plan d'ensemble par cité ou encore par cages d'escaliers, sujet qui pourrait être débattu lors de prochains groupes de travail. Il trouve intéressante l'initiative de commencer à faire des travaux à l'intérieur des appartements, afin que les locataires qui entendent souvent parler de la Masse lors d'augmentations de loyers, s'aperçoivent que les projets se concrétisent.

M. THOMAZO (UNSA-Douanes) rappelle quelques soucis dans la classification des demandes car on retrouve en classe B, voire également en C des propositions qui mériteraient selon lui quelquefois d'être en A. Il rappelle l'exemple cité lors de la commission restreinte de la cité de Modane et dont les suggestions concernaient les rives de toits, classés en n° 2 dans la CRM, rétrogradés en catégorie C. Il rappelle qu'il ne s'agit pas d'embellissement, mais d'une partie du toit qui risque de se détacher. Ce problème concerne la sécurité des usagers.

M. HULIN fait observer que cette catégorisation, « sommaire » du A, B et C, provoque inévitablement quelques erreurs. Il est vrai que cette classification ne correspond pas à la vie d'un patrimoine et constate qu'une convergence se fait jour au sein du conseil pour réviser cette typologie des opérations et le mode opératoire de la programmation immobilière.

Le Président soumet au vote la délibération n° 10

Votent pour : CFDT, SNAD-CGT, UNSA-Douanes, Administration.

Abstention : SNCD/FO

La délibération n° 10 est adoptée.

Mme CATALA (FO) donne une explication de vote quant à l'abstention FO/SNCD : il ne s'agit pas d'un vote sanction mais d'un vote qui permettra d'estimer les décisions qui seront mises en application, évoquées lors de ce conseil.

Mme Lydie MAJORAL (SNAD-CGT) donne également une explication de vote : si la CGT a voté *pour*, elle émet cependant certaines réserves étant donné que la programmation immobilière est exercée dans un cadre financier très restreint.

. Approbation du budget primitif 2013.

Le Président invite Mme ROBERT à présenter les principaux éléments du budget primitif 2013.

En préambule, Mme ROBERT indique un point important concernant ce BP 2013, et met l'accent sur une caractéristique générale de ce budget: une augmentation globale du volume budgétaire, que ce soit aussi bien au niveau des charges que des recettes. Une augmentation des charges est constatée à hauteur de 3,5%, une augmentation des recettes d'exploitation à hauteur de 2,9%. Dès à présent, le pourcentage d'augmentation est dans une proportion similaire. Néanmoins, l'augmentation des charges d'exploitation est plus rapide que celle des recettes.

Mme ROBERT détaille les différents points, notamment en ce qui concerne les charges et les principales augmentation du poste de dépenses; les raisons de cette évolution, au nombre de trois, sont les suivantes :

. La première raison concerne une augmentation assez naturelle des dépenses en termes d'énergie et d'entretien courant, en tenant compte de l'inflation.

. La deuxième raison à cette augmentation des charges s'explique par la caractéristique propre à la programmation immobilière 2013, puisque le fait de consacrer un budget à des travaux de proximité et à la réalisation de diagnostics énergétique et amiante, aura pour conséquence d'imputer des comptes de charges qui, mécaniquement, en font progresser le volume. Les comptes 61 et 62 seront concernés par ces travaux de proximité.

. La troisième raison est due à l'enveloppe consacrée aux réservations de logements sur la région d'Ile-de-France. Le budget primitif 2013 intègre une enveloppe de 729 100 €, supérieure à 200 000 € par rapport au budget primitif 2012.

Mme ROBERT souligne que cette évolution traduit le prolongement de l'effort qui est fait en matière de réservations en Ile-de-France. On retrouve la traduction de cette politique ambitieuse dans le budget 2013.

Mme ROBERT explique que la seule exception à cette augmentation des charges est due à la sortie du dispositif de l'inter-médiation, avec son corollaire en termes de recettes. Elle fait ensuite le point sur les recettes et sur la part que représentent les redevances d'occupation et les charges locatives dans les recettes de l'établissement (78%). Elle explique que tout impact en matière de redevances et de charges locatives se répercute sur l'équilibre du budget. Elle fait observer que les recettes ont été calculées sur la base du taux d'augmentation des loyers de 2,2%, ce taux correspondant à l'IRL du deuxième trimestre de l'année 2012, est également équivalent à une moyenne des trois IRL des premier, deuxième et troisième trimestres de l'année. Ce taux d'augmentation conditionne l'équilibre du budget primitif 2013 tel qu'il est présenté aujourd'hui.

Mme ROBERT souligne l'effort de bonne gestion qui est visible à travers les intérêts financiers inscrits au niveau des recettes ; les placements de l'établissement génèrent des intérêts relativement symboliques, mais traduisent néanmoins un souci d'optimisation de toutes les ressources de l'établissement.

Par rapport aux caractéristiques même du BP 2013, Mme ROBERT évoque quelques chiffres significatifs telle l'enveloppe supérieure à 4 millions € (très importante au budget de l'établissement pour l'année 2013) qui est prévue pour le financement d'opérations pluriannuelles, y compris les prévisions de décaissement pour les grosses opérations lourdes. Cette enveloppe conséquente est également à mettre en perspective avec celle consacrée par ailleurs à la programmation immobilière ordinaire.

Mme ROBERT fait part d'autres éléments concernant le budget 2013, et note un bénéfice qui s'élève à 79 474 € au niveau du compte de résultat, et un budget présenté avec une CAF à hauteur de 354 224 €. La différence entre le niveau d'augmentation des charges et le niveau d'augmentation des recettes, même s'il est faible, existe, mais ne remet pas en cause la santé financière de l'établissement, dans la mesure où le prélèvement sur le fonds de roulement, à hauteur de 5 644 518 € est possible, du fait de l'existence d'un fonds de roulement global, supérieur à 5 millions €.

Le Président, après l'intervention de Mme ROBERT rajoute trois éléments à ce BP 2013 :

- le premier point porte sur la mobilisation de la trésorerie qui est significative, mais qui correspond à la nécessité de mobiliser cette trésorerie au bénéfice des activités de l'établissement,
- le deuxième point concerne une évolution de charges/produits qui est relativement maîtrisée ; il fait observer qu'en DM, la tendance des uns et des autres consiste à être conservateur sur les évolutions de charges externes, afin d'éviter des difficultés en cours de gestion, et ne pas nécessiter d'ajuster systématiquement ; la préférence est de « recalcr » légèrement à la baisse en cours d'exercice, comme ce fut le cas de la DM2 2012, plutôt que de se retrouver dans des situations contraires. Ce système permet de relativiser les aspects d'évolution et de dynamique des charges, tout en restant prudent quant aux prix sur les énergies, qui sont assez fragiles actuellement,

- le troisième élément, débattu en début de séance, porte sur les loyers, et le Président fait observer que la progression des loyers de l'EPA reste maintenant calé sur l'IRL, constitué à la fois sur l'indice représentatif de charges locatives diverses, et aux charges découlant de l'activité, qu'elles soient analogues à des éléments de coût de construction ou à des éléments de charges diverses et variées.

Le Président insiste sur le fait qu'à l'avenir, il serait préférable de se maintenir à cet indice, qui était la contrepartie des évolutions que l'établissement avait connues antérieurement, évolutions avec des diminutions de recettes notamment dues aux travaux ou à des récupérations sur travaux. Il explique que la compensation consistait à redescendre sur un indice qui ne soit pas arbitraire, l'intérêt étant d'ajuster l'équilibre financier par le facteur « loyers », et d'en rester à l'indice de l'IRL. Il note que cet indice offre un point de repère externe, car il permet ainsi de « dépassionner » les débats sur ces questions, touchant à un sujet sensible pour tous les locataires de l'établissement.

Le Président est satisfait de la maturité des évolutions sur l'établissement pour garantir l'équilibre financier sur le long terme. Il précise que sur l'année 2013, persistera encore une partie d'intermédiation d'environ 29% du parc, qui est due aux effets de rémanence de la réforme. Dans l'ensemble, ce budget est relativement équilibré et comporte une dynamique assez positive.

Mme CATALA (FO), rappelle sa déclaration préalable citée en début de séance, car elle ne comprend pas cette augmentation, étant donné le blocage des salaires et les loyers qui n'ont cessé d'augmenter.

M. THOMAZO (UNSA-Douanes), se joint à FO sur ce point, comme mentionné dans sa déclaration préalable, et fait savoir qu'il ne votera pas tous les points financiers qui ne recueillent pas l'assentiment de son organisation, avec au premier chef, l'augmentation des loyers.

Le Président fait suite aux interventions précédentes en faisant remarquer que son plaidoyer sur l'indice IRL n'a pu être convaincant.

M. MARTEAU (CFDT), fait savoir que son organisation s'abstiendra. Il explique qu'il ne votera pas contre, car il note les améliorations apportées dans le fonctionnement de l'établissement, tout en partageant la préoccupation des autres organisations syndicales.

Le SNCD se joint également aux interventions qui viennent d'être faites pour refuser ce budget en l'état.

Le Président soumet au vote la délibération n° 11, le budget primitif 2013.

Vote pour : Administration

Votent contre : SNAD-CGT, FO, SNCD, UNSA-Douanes.

Abstention : CFDT

La délibération n° 11 est adoptée.

Le Président rappelle que le point n° 12 a été retiré de l'ordre du jour.

M. KARPOUZOPOULOS (CGT) a bien pris acte du retrait de la délibération n° 12. Il met l'accent sur la situation de la cité et rappelle qu'en 2011, le président de la CRM locale proposait des travaux pour l'année 2012. Ces travaux portaient sur la réfection de salles de bains pour un coût d'environ 107 000 € (niveau B), sur l'isolation toiture à hauteur de 13 000 € et sur le réaménagement des allées à hauteur de 12 000 €. A cet effet, il précise que la CGT demandera au service central s'il y a possibilité d'engager des travaux sur cette cité, afin de la rendre plus attractive, car il note que sur 16 logements, 13 sont vacants. La CGT souhaiterait faire de nouveau le point sur cette cité, étant donné que la CRM n'a pas pu se prononcer pour ces travaux.

Le Président approuve l'intervention de la CGT pour réexaminer cette question et souhaite qu'elle puisse être débattue localement.

. Admissions en non-valeur (ANV)

Le Président donne la parole sur ce point à M. HULIN.

Le Directeur de l'établissement fait savoir que les admissions en non-valeur portent sur deux dossiers.

Le premier concerne un dossier relevant de la CRM du Havre.

- Mme BAUDUIN, qui occupait un logement jusqu'à son décès, en 2011, ne procédait plus au paiement de sa redevance. Cette somme n'ayant pu être recouvrée auprès des héritiers, la Commission régionale de la Masse du Havre a donc émis, dans sa séance du 16 avril 2012, un avis favorable à la proposition d'admission en non-valeur.

- Le second dossier, qui relève de la CRM de Lille, concerne M. PHILIPPE, ex-locataire tiers à la cité de Bavay. Cette personne était redevable d'une somme de 155,87 €. A l'issue d'une procédure de recouvrement forcé, notamment d'une saisie sur rémunérations, le montant de 118,86 € n'a pu être recouvré. Reste donc un petit reliquat, soit 37,01 €, et l'huissier, chargé de la procédure, a informé l'EPA, le 9 février 2012, de l'impossibilité d'obtenir le paiement de cette somme.

Il est proposé au conseil d'administration d'admettre en non-valeur, sans suivi, le montant total de 1312,91 €, correspondant aux deux dossiers ci-dessus.

En l'absence de remarques, le Président soumet au vote la délibération sur les admissions en non-valeur.

Le Président souligne que cette délibération ex-13, est devenue la délibération n° 12.

Votent pour : CFDT, SNAD-CGT, FO, SNCD, UNSA-Douanes, Administraton.

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

II - POINTS D'INFORMATION

. Prospection des logements en Ile-de-France

Ce premier point d'information ayant été examiné et développé en début de séance, M. HULIN propose de passer au second point.

. Projets en cours et opérations de réhabilitation de la cité de la Joliette.

Mme ROBERT fait remarquer que ce point d'information consiste à faire le bilan de l'orientation nouvelle qui est donné au projet, d'amélioration de la cité. Il s'agit d'une orientation plus transversale, étant donné que les perspectives de densification concernent, à la fois les logements, mais également l'implantation de services au sein de la cité. Dans ce cadre, la direction interrégionale de Marseille a mené une concertation avec des partenaires locaux, en s'appuyant notamment sur le responsable de la politique immobilière local.

Mme ROBERT explique que, depuis le début de l'été 2012, différentes réunions se sont tenues. Elle fait savoir que, depuis le mois de septembre, deux réunions ont eu lieu, la première en présence du bataillon des marins-pompiers de Marseille, et la seconde avec le groupement de gendarmerie du département des Bouches-du-Rhône. Ces réunions ont porté sur le devenir des bâtiments G et K, et plus particulièrement sur l'intérêt qu'ils peuvent représenter, en terme de logement, pour d'autres administrations régaliennes.

Mme ROBERT décline ensuite un autre aspect important de la cité de la Joliette qui est celui des « implantations administratives », notamment le projet de consacrer le bâtiment A à une vocation administrative. Pour l'instant, le SNDJ occupe le 3^{ème} étage de ce bâtiment qui comprend également des logements. La cohabitation de locataires au sein de ce bâtiment avec des services très opérationnels, type SNDJ, voire DOD, peut paraître délicate. Le bâtiment A pourrait ainsi être entièrement occupé par des services administratifs. Une étude sera plus poussée pour connaître l'espace nécessaire dont les services auraient besoin.

M. CANDALH s'interroge sur la destination du 5^{ème} étage du bâtiment A.

Mme ROBERT ajoute que, effectivement, cet étage est également concerné si l'on veut éviter la cohabitation entre des locataires et des services type DOD ou SNDJ.

Le Président fait observer que cette cohabitation ne concerne pas seulement les services opérationnels mais qu'il faut également tenir compte des prévenus qui sont mis en cellule.

M. JL MORET confirme que le projet est bien avancé. Ce bâtiment A, jusqu'à présent, a vécu dans une relative mixité, conjuguant à la fois des logements et des locaux administratifs, dont ces derniers étaient réservés aux organisations syndicales, une partie réservée au comité social des douanes, avec également des services opérationnels. Il rappelle que le premier élément déclencheur a été l'installation du SNDJ après les travaux importants qui ont été engagés pour mettre au norme le fonctionnement de ce service, avec notamment un escalier et un ascenseur totalement sécurisés. Un second élément déclencheur a été la demande présentée par le Préfet de Région d'accueillir le GIR de Marseille, à condition que la capacité des locaux le permette, car les effectifs de ce service augmentent, en raison de l'implantation d'une cellule affectée au quartier-nord ; il s'agit de 26 agents qui seront désormais installés dans ce bâtiment de la cité de La Joliette.

Il est totalement impensable de maintenir les locataires dans un bâtiment où vont cohabiter à la fois, le SNDJ, le GIR, et vraisemblablement l'échelon DOD. L'objectif escompté est de faire en sorte que ce bâtiment soit la concrétisation d'une unité rationnelle d'occupation avec l'ensemble de ces services répressifs. Des solutions de relogement sont donc envisagées, notamment concernant les organisations syndicales : des contacts nécessaires ont été engagés.

M. CANDALH (CGT) fait remarquer que les locataires occupent des logements relativement grands. Le problème risque de se poser pour les reloger à l'équivalent.

Le Président souligne qu'il faudra étudier objectivement la situation pour retrouver des logements adaptés aux personnes qui sont logés au 5^{ème} étage. L'important est d'être capable de densifier l'occupation administrative pour avoir un bâtiment complet, utilisé à cette fin. Cette situation ne résoudra sans doute pas totalement le problème des bâtiments G et K, mais contribuera à diminuer partiellement le volume de vacances, sur l'ensemble de la cité. Il fait remarquer qu'actuellement, l'EPA s'achemine vers une occupation complète du bâtiment A. Ensuite, l'important sera de trouver de justes solutions de relogements pour ces personnes.

M. MARTEAU (CFDT) souhaite que les locataires puissent avoir une visibilité dans les propositions qui leur seront faites, sur les échéances de déménagement, etc. Il fait savoir que des organisations syndicales manquent de locaux, et que des solutions restent à trouver.

M. MORET apporte quelques précisions en indiquant qu'un audit a été lancé et des contacts ont été pris. Il rappelle avoir examiné avec les organisations syndicales leur demande d'installation et que cette question s'est établie dans la concertation. Il souligne que l'installation du GIR, telle qu'elle est envisagée, va permettre le financement, par le Ministère de l'Intérieur, de tout un plateau. Dès à présent, les services du SGAP Marseille envisagent de financer, à hauteur de 400 000 €, des travaux de rénovation.

M. MORET pense demander un financement supplémentaire aux services du SGAP pour permettre, d'une part, le financement du relogement des organisations syndicales et, d'autre part, la création des cellules de «retenue garde à vue ». Il met l'accent sur cette opération qu'il considère intéressante, ne serait-ce qu'au niveau du symbole, que représente le rapprochement des services de l'Etat, dans ce bâtiment ; l'opération est également pertinente financièrement car elle permet la rénovation à moindre frais, de tout un plateau du bâtiment A.

En ce qui concerne les locataires, M. MORET précise qu'il attendait la tenue de ce conseil d'administration, pour lui permettre d'officialiser la situation, avant de lancer les consultations.

Le Président portera un intérêt particulier au relogement des organisations syndicales ainsi que celui des locataires. Il convient de prendre rapidement l'attache des uns et des autres pour préciser les besoins et pouvoir retrouver le bon positionnement au sein de la cité.

Mme CARBONNE-PIERRE (CGT) considère que l'avenir des bâtiments G et K n'est pas évoqué, et elle pose la question de savoir ce qu'ils deviendront, à terme. Elle estime que si des solutions ont été trouvées pour le bâtiment A, néanmoins, la Masse manque encore de logements.

Le Président explique que le sujet du G et du K est maintenant totalement identifié. Il rappelle sur ce point aux organisations syndicales, que des formules ont été examinées, en lien avec d'autres partenaires du Ministère, notamment l'ALPAF, qui avait laissé espérer que l'EPA Masse pourrait rénover et gérer un nombre significatif de logements, grâce à la solution d'un bail emphytéotique qui permettait de financer une rénovation avec d'autres partenaires. L'ALPAF, pour des raisons qui lui sont propres, n'a pas souhaité entreprendre ce projet.

Le Président précise que des études ont été entreprises pour examiner des solutions, au cas où ces bâtiments deviendraient problématiques en terme de sécurité, de façon à envisager par exemple leur destruction. Il souhaiterait pouvoir les réhabiliter, sans les détruire forcément, mais sans se trouver dans une situation telle qu'il faudrait les murer durablement, si d'autres solutions n'étaient pas envisageables. Il signale que, dès l'instant où un bâtiment se trouve muré, sa réhabilitation n'est guère possible, et les locataires d'autres bâtiments ont à supporter pendant une période d'un an ou plus, des bâtiments murés qui leur font face. En considérant que l'objet social de l'EPA reste le logement des douaniers, il serait peut-être possible d'envisager de considérer la cité comme un tout, et de ce fait, de le louer à des tiers véritablement « tiers ».

Étant donné la proximité des bâtiments, une attention particulière doit être retenue, d'où les hypothèses soulevées plus haut, de se rapprocher notamment du Ministère de l'Intérieur, avec les besoins en logements qui offrent plus de confort pour les locataires actuels.

Le Président pense que toutes les solutions ont été analysées, et, compte tenu de l'imbrication des bâtiments, les hypothèses envisagées ne sont pas garanties car, en ne souhaitant pas détruire la cité, la vendre pourrait être une solution imposée à l'EPA. Cependant, cette solution est très difficile à envisager objectivement pour l'établissement, car elle consisterait à réduire le parc de la cité. La préoccupation est d'arriver à faire aboutir les discussions qui ont été ouvertes, avec les partenaires extérieurs, dont ces derniers peuvent être des pompiers, des gendarmes, des policiers ou autres. Pour ce faire, la question à se poser, concernant les locataires qui occuperont ces bâtiments, sera d'en connaître les conditions, qui peuvent soit s'articuler sur une solution de bail emphytéotique, soit sur une logique plus simple, de location à des tiers, mais en ce cas dans des conditions à déterminer. La nécessité reste cependant d'identifier des partenaires qui seraient intéressés par ces propositions. Aujourd'hui, c'est la stratégie que poursuit l'EPA Masse.

Cette optique préférentielle évite ainsi à l'EPA tout démantèlement de la cité. Cette perspective permettra de maximiser les recettes de l'établissement public, étant donné que cette orientation ouvre aussi la perspective de loyers supplémentaires.

M. MORET fait observer que les problématiques des bâtiments A et des bâtiments G et K sont radicalement différentes. Pour le bâtiment A, il s'agit d'un problème de cohérence alors que pour les bâtiments G et K, c'est un problème d'occupation. Il précise que la situation du G et du K est à étudier avec prudence car les perspectives de solution en partenariat envisagées sont très fragiles, et les consultations qui ont été menées ont fait apparaître qu'il n'y a aucun besoin au niveau du Ministère des finances, et que les seuls besoins qui peuvent exister sont au sein du Ministère de l'Intérieur. De plus, les besoins du Ministère de l'Intérieur correspondent à des besoins urgents, liés essentiellement aux renforts d'effectifs décidés par le Premier Ministre en raison de la situation difficile à Marseille. Il précise que si les besoins étaient confirmés, en revanche, le parc est inadapté et n'est donc pas louable en l'état, sinon ils seraient déjà occupés par des gendarmes, des militaires ou encore des pompiers.

M. MORET pense qu'il reste une possibilité. Il explique qu'une antenne du Ministère est très active et très impliquée, car elle joue un rôle important auprès du Préfet de Région. Il souligne que, dans le cadre du calendrier qui lui a été soumis, fin décembre, il devrait avoir un arbitrage du Préfet de Région sur l'ensemble de l'expression des besoins.

M. CANDALH (CGT) revient sur l'insalubrité évoquée plus haut, en indiquant que certains agents sont restés 14 ans dans ces bâtiments, avec un manque de chauffage, où subsistaient des rats. Il s'étonne, dans ces conditions, que l'Administration demande à ces locataires des redevances d'occupation. Par ailleurs, il met l'accent sur la dangerosité des bâtiments par les tuiles qui tombent du toit, ainsi que les corniches.

Le Président intervient en disant que des solutions de relogement ont été proposées à ces locataires qui sont au nombre de sept. Il fait savoir que, lorsqu'il a pris ses fonctions à la tête de l'établissement, le sujet « Joliette » était déjà bien posé. Il rappelle que de nombreuses initiatives ont été prises. Certaines ont échoué, notamment celles qui portaient sur un bail emphytéotique. Il est conscient des difficultés qui subsistent, et que des solutions restent à trouver. Il espère que la solution dessinée avec le Ministère de l'Intérieur aboutisse. Si ce n'était pas le cas, il faudrait proposer ces logements à des tiers. Il pense que des solutions pourraient porter soit sur le redécoupage, soit s'orienter vers d'autres services administratifs qui souhaiteraient s'implanter au sein de la Douane, ou encore des services d'autres administrations.

M. CANDALH (CGT) revient sur l'insécurité dans la cité qui devient problématique, en mentionnant le cas d'enfants qui ont été agressés.

M. MORET répond que l'insécurité dans la cité est à l'image de certains arrondissements de Marseille. Les choix qui ont été faits à la fois sur le bâtiment A, sur l'installation du SNDJ et celle du GIR vont consister à reconsidérer complètement la sécurité de l'ensemble de la cité. Il souligne que cette « sécurisation », pour qu'elle soit efficace, va entraîner des contraintes, qui vont porter sur la limitation des accès. En effet, les locataires devront faire preuve de vigilance et de discipline. Concernant le problème des parkings, il est lié au comportement des locataires qui sous-louent ou qui prêtent des badges d'accès. Il rappelle que la sécurité est l'affaire de tous.

M. CANDALH souligne également le dysfonctionnement du portail qui a été forcé.

Le Président reconnaît que, sur le sujet de la sécurité, la préoccupation des uns et des autres est légitime. Le nécessaire sera fait. Il faudra que tout le monde accepte et comprenne, y compris des tiers éventuels qu'il s'agira de repenser des moyens de sécurité, en sachant que la cité sera moins libre d'accès qu'auparavant. Ces nouveaux moyens de sécurité porteront notamment sur le verrouillage des badges qui seront à reconsidérer. Une grande vigilance devra être tout particulièrement soutenue pour assurer la sécurité dans ces bâtiments.

Mme CATALA (FO) fait savoir que pour le bâtiment A, elle est satisfaite des mesures qui ont été prises. Elle pose la question de savoir quelle sera la situation juridique de ce bâtiment, qui sera désormais occupé uniquement par des services administratifs, et notamment, s'il sera rendu à l'Administration, ou alors s'il sera conservé, et si c'est le cas, quel en est le coût.

M. HULIN répond qu'il est important, dans l'immédiat, de tracer une cartographie d'occupation des bâtiments et surtout de leur finalité, et beaucoup de pistes sont déjà ouvertes sur le sujet. Ensuite, la question sera de savoir si ces bâtiments resteront à la charge de l'EPA, ou de la DGDDI ou de l'Etat.

Le Président pense que tout dépend comment concevoir la cité : soit bâtiment par bâtiment, ou encore comme un tout indivisible. On aura une marge d'appréciation par rapport au cadre juridique, si l'on conçoit la cité comme un tout indivisible, car le fait qu'il y ait une partie de la cité qui soit occupée par un bâtiment administratif n'est pas impossible au regard de l'objet de l'établissement, ce qui est d'ailleurs le cas. L'important est de tracer la solution la plus avantageuse pour l'établissement, et la possibilité ou non de faire payer une redevance aux personnes qui, par ailleurs, auront financé des travaux importants. C'est l'ensemble de cette orientation qui doit être finalisée.

Mme CATALA souligne le fait que, par rapport aux statuts de l'établissement, l'EPA n'a pas vocation à loger des services administratifs.

Le Président répond qu'en l'occurrence, il est possible d'éviter une vision dogmatique, et voir principalement l'intérêt collectif de l'établissement public et du fonctionnement de la Joliette.

Mme CATALA répond au Président qu'elle lui rappellera, le moment venu, ce qu'il vient d'évoquer lorsque le logement des retraités sera en discussion.

Mme CARBONNE-PIERRE (CGT) intervient en disant qu'elle déplore le manque de publicité sur Aladin. Elle considère que si des agents sont mutés, au sein du MINEFE, ils seraient peut-être intéressés de pouvoir être logés à la cité de la Joliette. Elle fait référence à un logement de type T3 dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille pour 900€.

M. MORET répond que la publicité a été faite et que, avec le RPIE, le tour des besoins a été effectué. Il met ensuite l'accent sur la réalité des fonctionnaires qui viennent s'installer à Marseille, en faisant observer que ces derniers préféreront loger dans un appartement de 900 €, mais dans des quartiers plus chics, plutôt que de venir s'installer dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Le Président indique que les bâtiments G et K ne sont pas habitables en l'état car une rénovation complète s'impose. Si cette rénovation s'engage, il faudra avoir l'assurance, soit d'un co-financeur, soit, en supposant de prendre dans les fonds propres de l'établissement, s'assurer de louer car il n'est pas question de prendre des risques inutiles. Il fait savoir que, dans le cadre des discussions tenues avec les bailleurs, notamment celles qui ont porté sur le bail emphytéotique, ces derniers sont très vigilants quant aux garanties d'occupation de ces logements qu'ils peuvent avoir. En effet, les bailleurs jouent la prudence, préférant que ces bâtiments soient occupés par des personnes de Bercy.

C'est la raison pour laquelle, le Président ne souhaite pas entreprendre un investissement, car il importe de trouver un nombre suffisant de partenaires, avec une vision élargie des possibilités, afin qu'ils puissent attester d'un investissement qui sera financé, d'une manière ou d'une autre, soit par un co-financeur, soit par un tiers, soit par l'établissement, afin que ce dernier puisse garantir des recettes ou des redevances d'occupation. Sinon l'opération ne se fera pas.

Le Président propose un rendez-vous fin décembre sur la base des discussions qui ont été entamées au niveau local avec la Préfecture et les autorités, notamment du Ministère de l'Intérieur. Il s'adresse aux membres du conseil d'administration en précisant que, sur ce sujet, tout est mis en œuvre. Il fait référence au bâtiment A qui a été sécurisé avec la partie administrative. Des vacances, qui occupaient d'autres parties du bâtiment, ont été comblées. Pour le G et le K, il reste maintenant à trouver un nombre suffisant de personnes, aptes à occuper une partie significative du bâtiment pour pouvoir amorcer l'opération.

. Resserrement du réseau ordonnateur.

M. HULIN fait part des mesures engagées concernant cette réorganisation territoriale de l'EPA. Dans un premier temps, le service central a publié une instruction complète qui recense toutes les étapes et toutes les tâches que les services ont à opérer, et qui concerne aussi bien les commissions régionales de la Masse centralisées que les CRM centralisatrices. Il rappelle le contexte et les enjeux de cette démarche, afin de préciser les modalités pratiques de ce resserrement et de décrire les actions à mener sur différents niveaux.

Trois phases opérationnelles ont été identifiées et structurent le calendrier des opérations du resserrement:

- La première phase n'est pas complètement achevée puisqu'elle s'étale du 1^{er} septembre au 31 décembre 2012. Cette phase consiste en une remontée d'ensemble de la gestion au sein des CRM centralisatrices (les 27 vers les 16).
- La deuxième phase aura lieu entre janvier 2013 et mai 2013 et elle portera sur la mise en place effective de la fusion comptable des unités régionales.
- La troisième phase concernera les résultats des élections au conseil d'administration et aux commissions régionales de la Masse, avec l'aboutissement de la mise en œuvre de la nouvelle cartographie du réseau.

Cette instruction a été diffusée au mois de juin

A titre général, cette réorganisation du resserrement des ordonnateurs comprend 3 grands axes :

1. La gestion locative : elle sera absorbée par chaque CRM centralisatrice. Ce transfert impose un rapatriement matériel de l'ensemble des documents de gestion, avec une mise à jour la plus aboutie possible ; une information des agents et locataires concernés, ainsi que des partenaires extérieurs au service s'il y a lieu.

En raison des impératifs comptables et budgétaires (échéance contrainte du 1^{er} janvier 2013), cette centralisation doit être achevée le 16 novembre 2012 au plus tard. Actuellement le service central a commencé à recevoir les fichiers mis à jour par les services régionaux ; la fusion sera opérée par le service central et, enfin sera retournée aux services régionaux.

2. Sur le plan juridique : cette réorganisation impose un suivi des délégations de signature. Beaucoup d'échanges ont eu lieu sur ce point en septembre dernier. Pour continuer à fonctionner, il est nécessaire que le président de la CRM centralisée délègue sa signature à la CRM centralisatrice en attendant que la nouvelle cartographie des 16 unités soit opérationnelle. Il est prévu, au printemps 2013, une redéfinition des circonscriptions électorales pour les élections en conseil d'administration et commissions régionales de la Masse. Enfin, une modification du règlement du conseil d'administration et du règlement intérieur des CRM aura lieu, une fois la nouvelle cartographie mise en place.

3. Sur le plan comptable : la règle de l'annualité budgétaire impose des contraintes techniques et juridiques. A travers l'échéance de la cartographie comptable, il faudra procéder à la fusion des comptabilités ordonnateurs, en début d'année civile, afin de permettre à cette date, un arrêté des comptes de toutes les CRM qui vont être absorbées. La fusion comptable des services concernés sera ainsi officiellement prononcée le 1^{er} janvier 2013.

M. HULIN rappelle que les présidents des CRM centralisatrices qui ont été rencontrés lors d'une réunion de travail au mois de mai avec le service central, ont mené des actions nécessaires pour mener à bien cette réforme, notamment :

- . présentation de l'instruction cadre aux élus et aux services, afin de fixer les modalités pratiques du transfert de gestion,
- . mobiliser les PLI sur la coordination des actions à entreprendre : les PLI vont avoir un rôle désormais charnière sur cet aspect,
- . informer le dispositif, par courrier, tous les interlocuteurs et acteurs locaux concernés (agents de la

circonscription, locataires, bailleurs ...).

M. HULIN fait savoir que le service central s'est employé à être un soutien actif auprès des services régionaux. Pour ce faire :

- des correspondants ont été désignés dès le mois de juin, qui ont reçu un certain nombre de questions ponctuelles qui concernent l'interprétation de l'instruction ;
- lors des formations qui se sont déroulées en juin et en septembre , l'accent a été mis sur la gestion locative, et un certain nombre de réponses et d'interrogations ont été traitées. Dans la formation du mois de juin, une journée entière a ainsi été consacrée, à l'organisation territoriale de la Masse,
- M. HULIN fait savoir que toute une série d'actions de formation et d'information sont prévues, tout au long de l'année 2013, auprès des interlocuteurs.

Il précise que tous les agents concernés ont été maintenus sur place, pour la plupart, pour occuper de nouvelles fonctions, à l'exception d'un seul agent, qui a été muté, dans le cadre de la réorganisation, afin de poursuivre son emploi au sein du réseau ordonnateur.

Le bureau A2 a mis à disposition, des agents de Paris-Spécial, pour venir en renfort sur les opérations de resserrement.

Le Président donne la parole à Mme CATALA.

Mme CATALA (FO) s'interroge sur le coût de cette opération. Elle fait observer que la direction générale a sans doute économisé quelques emplois, mais que, par la suite, l'administration devra supporter un coût beaucoup plus important, étant entendu que le redécoupage, qui se fera sur les CRM, aura également un impact sur les commissions d'attribution. Elle espère que cette opération, qui représentera un coût pour les déplacements des personnels, ne sera pas supporté par les directions. Elle rappelle au Président son engagement à mettre en place des visites, qui vont également avoir un coût, alors même qu'il n'avait pas accepté, en dotation, de donner des véhicules aux agents en poste sur les CRM. Elle insiste sur le fait qu'un minimum de service de proximité devra être assuré, en sachant qu'il y aura un relais avec les responsables de cité. Le souci de FO, en ce qui concerne les commissions d'attribution, sera de pouvoir réunir le personnel dans des conditions satisfaisantes. Elle met l'accent sur des directions qui sont très étalées telles que Bordeaux, et elle pense que cette opération aura un coût assez élevé.

M. HULIN intervient en disant que cette réforme, qui est difficile, est actée. Il reste maintenant à trouver des solutions. Il fait remarquer que cette structure resserrée sur 16 unités plutôt que 27 permettra une meilleure coordination et une diffusion plus efficace des instructions et règles de gestion, pour le bénéfice de tous. Il indique que l'effort de formation et d'implication des agents, souvent isolés, devra porter sur la mise en relation des compétences et expériences. Il rappelle que l'une des vocations de cette réforme est de mettre en synergie la Masse avec les PLI, qui ont des moyens, et des compétences à partager.

Le vrai sujet concerne l'éloignement de certains services de la masse des cités à présent très excentrées. Des solutions innovantes sont à mettre en œuvre. Sur ce point, M. HULIN informe le conseil d'administration qu'il a saisi le comité technique pour un groupe de travail. Il précise qu'au cours de l'année 2013, des solutions pragmatiques seront envisagées et porteront principalement sur les distances, sujet fondamental que l'EPA s'efforcera de gérer le mieux possible.

Mme CATALA (FO) intervient en faisant remarquer qu'il appartient au Président de l'EPA de répondre à une question très précise : qui supportera les frais de déplacement des personnels qui vont être réunis en commission d'attribution et en commission restreinte. Elle insiste en disant que pour son organisation, il est impensable de faire subir ces frais aux directions interrégionales, étant entendu que ce sont des frais supplémentaires pris sur la DGF. Elle rappelle au Président la requête de FO sur les frais de déplacement générés par les convocations parisiennes.

Le Président du CA rappelle que tout le monde se trouve sous contrainte budgétaire, aussi bien l'administration centrale que les services déconcentrés.

M. KARPOUZOPOULOS (CGT) rappelle les propositions qui ont été faites et déplore qu'elles n'aient pas été retenues. Il prend l'exemple de sa région où la CGT avait proposé, au nom de l'intersyndicale, sur le maintien en réseau avec les PLI, une personne pour calculer la charge de travail. Il regrette que ses propositions aient été écartées après un débat insuffisant, selon lui. Quant aux propositions de la CGT sur le maintien de la CRM sur Dunkerque, le directeur actuel fait savoir qu'il est d'accord avec la philosophie de la CGT mais que, néanmoins, il ne lui est pas donné de faire autrement. Quant à Boulogne sur Mer dont le chantier s'élève à plus de 500 000 euros, la CGT a fait savoir, maintes fois, que les sociétés qui ont été choisies sont déficientes. Il note également le fait que le DR de Dunkerque se voit dans l'obligation de faire appel aux pompiers un week-end sur deux lors de fortes pluies suite à des problèmes électriques importants.

Roger MARTEAU (CFDT) déplore un certain dogmatisme quant à ce resserrement du réseau ordonnateur. Il fait remarquer le manque de décisions de départ, qui auraient dû être prises au moment où s'est décidé le resserrement du réseau. Il considère que la situation sera difficile à mettre en place et il est inquiet sur le coût de cette opération. Il espère que cette dépense ne sera pas supportée par l'EPA.

M. THOMASO (UNSA-Douanes) met l'accent sur l'incohérence des décisions, d'avoir voulu rapprocher les CRM des PLI. Il rappelle l'exemple de Chambéry qu'il avait déjà évoqué, en faisant connaître sa désapprobation du regroupement sur Lyon, du fait que les logements se trouvent sur Chambéry. Il explique qu'une fois le regroupement effectué sur Lyon, étant donné l'étendue de la région de Chambéry, il se demande comment fonctionneront les agents de la direction interrégionale.

Le Président rappelle que cette réforme a été actée et votée en conseil d'administration, et il considère qu'il y a des marges de manœuvre dans le rapprochement avec le PLI. Le but n'est pas de refaire la réforme en revenant en arrière mais de trouver les modes de fonctionnement d'opérations telles que des consultations à distances, ou encore de la visio-conférence, qui sera développée au sein de cette administration. Il rappelle que lorsqu'une réforme est envisagée, l'idéal n'existe pas. L'important est de fonctionner de façon pragmatique afin que les problèmes rencontrés puissent être résolus dans les meilleures conditions pour avancer, que ce soit aussi bien dans l'intérêt de l'établissement, que dans l'intérêt des locataires.

Le Président précise qu'un rendez-vous est fixé en décembre avec le comité technique, et il espère que, lors de ce rendez-vous, les problématiques de proximité se posent le mieux possible, dans l'intérêt de tous. Il ne conteste pas le fait que des erreurs aient pu être commises, mais un minimum de discussions s'impose, pour avancer.

Mme CATALA (FO) pose de nouveau la question de savoir, qui supportera le coût de cette opération.

M. HULIN revient sur le cas de la cité de Boulogne en soulignant la situation peu satisfaisante dont les travaux ont été menés, suite à deux sinistres successifs, avec une entreprise, qui était en fin de contrat, et qui avait été mandatée par le précédent mandataire. Situation toujours difficile à maîtriser lorsque le mandataire apprend que son contrat ne sera pas renouvelé et qu'il lui reste encore à honorer deux ou trois mois. Le nouveau mandataire, la Sté SOREC, dont le mandat est plus rigoureux, a repris la situation avec plus de fermeté que précédemment et, de fait, les travaux se déroulent de façon plus satisfaisante.

Mme CATALA (FO) fait observer qu'il faut être constamment en train de surveiller l'avancement des travaux, afin de s'assurer de leur bonne réalisation. En revanche, ce qui l'inquiète, est le manque de moyens nécessaires pour se déplacer, car les agents ne peuvent pas partager leur véhicule avec le service du PLI. Pour elle, l'importance de la situation réside dans le fait qu'il faut optimiser cet aspect pour que la réforme soit une réussite.

M. HULIN note cette suggestion.

Le Président propose ensuite de passer au point suivant qui est le calendrier social de l'EPA.

Calendrier social de l'EPA Masse.

M. HULIN propose de mettre en forme, dans un souci de visibilité et de transparence, les échéances des prochaines rencontres. Ces réunions vont porter tout d'abord sur des travaux et réflexions qui sont d'origine circonstancielle qui sont dues à certaines évolutions, et d'autres qui sont d'ordre institutionnel.

Les grandes étapes déterminées se regroupent autour de 3 instances.

- Il s'agit d'une part, d'une série de thématique de travail du service central en relation avec les organisations syndicales, qui siègent au conseil d'administration :

– le 29 novembre 2012 : groupe de travail sur la préparation des élections EPA Masse,

– le 4 décembre 2012 : groupe de travail sur « les bénéficiaires des prestations de la Masse ».

Ce point a été débattu en commission restreinte. Il s'agit de définir le périmètre des bénéfices des prestations de logement de la Masse car actuellement, on constate une réelle insécurité juridique par rapport aux textes.

– Mai 2013 : groupe de travail sur la réorganisation de la programmation immobilière.

– Juin 2013 : groupe de travail sur la refonte du décret de 1997.

– Octobre 2013 : groupe de travail sur la programmation immobilière 2014.

– Janvier 2014 : groupe de travail sur le bilan du resserrement du réseau ordonnateur et de la réorganisation territoriale de l'EPA Masse.

Concernant deux instances qui siègent pour le compte de l'EPA et qui vont prendre leur rythme d'autonomie : il s'agit du comité technique et du comité d'hygiène et sécurité et des conditions de travail de l'EPA. Trois échéances sont programmées :

- 14 février 2013 : réunions CT et CHSCT.

- Septembre 2013 : réunions du CT et du CHSCT, également.

- Décembre 2013 : réunion du CHSCT, seulement.

Enfin, des groupes de travail qui sont propres au CT et CHSCT de l'EPA :

- 13 décembre 2012 : groupe de travail sur la fonction habitat en unités déconcentrées,

- Avril 2013 : groupe de travail du Comité Hygiène Sécurité et Conditions de Travail sur le bien-être et la souffrance au travail :

- Septembre 2013 : groupe de travail du Comité Hygiène Sécurité et Conditions de Travail sur la mise en place et l'exploitation du document unique (DUERP), spécifique à l'EPA.

Ce sont des échéances prévisionnelles. Il est à noter que la totalité du calendrier scolaire second semestre 2013, n'est pas encore connue à ce jour.

Le Président du conseil d'administration demande s'il y a des interventions sur ce sujet.

M. MARTEAU (CFDT) fait savoir la date de son congrès qui se tiendra du 25 au 29 mars 2013.

M. HULIN pense que le prochain conseil d'administration de la Masse se tiendra dans la première semaine d'avril.

Le Président du conseil d'administration propose de passer aux questions diverses.

M. CAMBRAYE (CFDT) fait part de la vive inquiétude des locataires de l'ancienne cité des douanes de Valenciennes qui ont reçu un courrier, qu'ils doivent adresser en retour à la Préfecture. Ce courrier, sous forme de questionnaire, leur demande, outre leur identité, la composition de leur foyer, leurs conditions de ressources, avec leur date programmée de leur éventuel départ de la cité. Le projet semble être de réhabiliter l'ancienne caserne en logements sociaux.

M. HULIN répond qu'il s'agit d'une procédure qui a été initiée par France-Domaine, mais qui n'est pas spécifique à cette cité. Le fait de demander aux habitants leur situation est un principe qui se fait déjà. Maintenant, quant à la mention explicite de la date des locataires actuels, cette demande interpelle le directeur de l'établissement. Il indique que rien n'oblige les locataires à répondre à ce questionnaire, qui n'est pas un questionnaire fiscal.

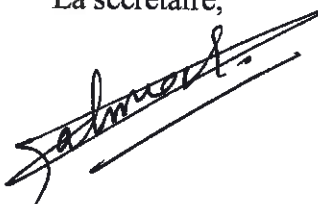
Le Président fait savoir que France-Domaine essaie de connaître le plus finement possible l'état du parc qui lui est remis et l'utilisation qui en est faite. Il s'agit plus d'une base de données, il n'y a donc aucune inquiétude à avoir sur ce point.

M. THOMAZO demande si une date a été arrêtée pour les prochaines élections de la Masse.

M. HULIN fait savoir que le sujet sera évoqué lors du prochain groupe de travail consacré à la préparation des élections, la date ayant été arrêtée au mois de mai 2013, même si le jour exact n'a pas encore été fixé.

Plus aucune question n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h30.

La secrétaire,



Mme C. SALMOCHI

P/ Le président,



P/J. FOURNEL
Anne CORNET

Le secrétaire-adjoint,



S. AVIT