

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE

Séance du 16 novembre 2021

### L'EPA Masse s'essaie à la programmation immobilière pluriannuelle



Ce mardi 16 novembre 2021, s'est tenu à la Direction Générale et sous la présidence de M. François BOLARD, un Conseil d'Administration de la Masse, Mme BRAUN-LEMAIRE ayant été retenue par un Comité Technique Ministériel qui a été fixé entre-temps.

Dans un souci d'apaisement, seule la cité de Saint-Omer en péril sera proposée à la remise au domaine suite à une demande intersyndicale en commission préparatoire.

Le président a indiqué en séance qu'il n'y a aucune cartographie établie sur laquelle pourrait se baser la politique patrimoniale de l'EPA Masse. Si tel est le cas, avec toutes les réformes en cours et à venir, ce n'est pas sérieux !

C'est donc dans un contexte indécis, que la programmation immobilière pluriannuelle va tout de même être mise à l'essai, dans le but d'apporter une meilleure visibilité aux réservations et une plus grande cohérence entre les projets et leur réalisation concrète.

## Budget rectificatif 2021

C'est un exercice classique qui permet de réajuster les prévisions de dépenses et de recettes. Les projections des décaissements à venir pour chaque nature de dépenses se caractérisent comme suit :

- en matière de personnel, les dépenses se tassent ;
- en matière de fonctionnement, l'enveloppe est conforme aux prévisions du budget initial. L'établissement pourra exécuter l'intégralité des crédits initialement sollicités. Toutefois, une nouvelle ventilation des dépenses au sein de l'enveloppe est à noter ;
- en matière d'investissement, une hausse a été prévue, notamment au regard du rattrapage de certaines opérations des années précédentes.

Ce budget rectificatif s'inscrit donc dans la continuité du budget initial 2021. La somme des engagements, passés et prévus dans l'année, génère en effet une consommation de crédits de paiement couverte au regard des capacités financières de l'organisme.

Les chiffres à retenir :

2021	Budget initial	Budget rectificatif	Réajustement
Recettes	11 435 500 €	12 121 417 €	+ 685 917 €
Dépenses	18 542 481 €	16 680 865 €	- 1 861 616 €

A noter qu'une économie d'1,4 millions d'euros a été réalisée sur le non-renouvellement de convention de réservation, notamment à Tremblay II, qui représente une part essentielle des sommes économisées avec 900.000 €.

### Programmation Immobilière Cadre (PIC) 2022-2024

C'est là un des quatre chantiers de modernisation du fonctionnement de l'EPA Masse avec la certification des comptes de l'établissement, la politique patrimoniale et la politique locative .

**« ...Une centaine d'opérations de travaux est prévue [...] pour un coût total de 12 millions d'euros, soit 4 millions par an »**

Auparavant, toutes les programmations immobilières des services territoriaux (ST) étaient intégrées par année et nous constatons un écart entre ce qui était programmé et ce qui était réalisable.

Avec la PIC 2022-2024, nous nous inscrivons dans une perspective pluriannuelle qui nous permet d'avoir plus de visibilité. Des orientations sont définies selon un ordre de priorité, ce qui génère des marges de manœuvre propres à dynamiser la programmation immobilière. Ainsi, même des travaux imposés par la réglementation peuvent être étalés dans le temps.



La projection pluriannuelle est revue chaque année pour être réajustée le cas échéant. L'objectif n'est pas d'écraser les ST, mais de les dynamiser par le haut.

Une centaine d'opérations de travaux est prévue dans la PIC 2022-2024 pour un coût total de 12 millions d'euros, soit 4 millions par an avec une ponction sur la trésorerie.

Concernant la problématique des pièces humides, il est impossible de les prendre en compte dans la PIC à cause du coût que cela engendrait.

Aussi, le choix s'est-il porté sur une rénovation des pièces humides au fil de l'eau, qui pèse sur le budget annuel des ST quand les logements se retrouvent inoccupés.

## Budget initial 2022

Les chiffres à retenir :

(en €)	Budget initial 2021	Budget initial 2022
Prévisions des recettes	11 435 500	11 490 805
Prévisions de dépense	15 755 306	14 593 917
Solde budgétaire	- 4 319 806	- 3 103 112

Pour le président de séance, l'ambition immobilière est présente dans ce budget initial 2022 et elle est rendue possible par la situation financière de l'EPA Masse, l'objectif n'étant pas d'accumuler une trésorerie, mais de s'en servir.

L'UNSA Douanes interroge sur la demande d'augmentation de la subvention DGDDI qui a été fixée à 500.000 € pour 2022. Une demande a été faite pour la doubler sur les années 2023 à 2025, mais la réponse n'est pas encore arrivée à l'EPA Masse. Dommage pour 2022, espérons une réponse positive pour les années à venir !!!

L'UNSA Douanes presse à la tenue de GT concernant la politique patrimoniale et la politique locative de l'EPA Masse dans l'intérêt respectif des agents nouvellement affectés et des locataires. Le président nous rejoint et souhaite la réunion de ces instances au premier semestre 2022.

L'UNSA Douanes déplore également la hausse des loyers (+0,42%) dans un contexte de gel du point d'indice depuis plusieurs années et de baisse de pouvoir d'achat pour les agents.

## Restitution au domaine de la cité de Saint-Omer

Il s'agit d'un seul logement d'habitation, situé au 1<sup>er</sup> étage de l'ancienne brigade de Saint-Omer et qui est vacant depuis le 9 septembre 2020.

Ce bâtiment présente des fissures et un risque d'effondrement en raison

d'un affaissement de terrain dans une zone marécageuse.

La commission territoriale de la Masse de Lille avait rendu à l'unanimité un avis favorable pour une remise de cette cité au domaine, d'autant que celle-ci n'entraîne aucun frais de remise en état ou de sécurisation.

L'UNSA Douanes, qui privilégie le bon sens à la posture et qui apporte son soutien à l'ensemble des représentants Masse des Hauts-de-France, se positionne pour une remise de cette cité au domaine.

### Bilan social 2020

Entre 2019 et 2020, les effectifs physiques (ST, SC et agence comptable) baissent légèrement, passant de 110 à 107 emplois, même si les effectifs en ETPT augmentent à 72,31 en 2020 contre 71,76 en 2019.

L'EPA Masse fait également appel à des agents contractuels pour l'exercice de fonctions spécifiques pour lesquelles il ne dispose pas de ressources suffisantes ou des compétences internes.

**L'UNSA Douanes s'oppose à une contractualisation généralisée des fonctions supports.**

Elle défend l'emploi d'agents publics et des formations de qualités pour répondre aux besoins. C'est le sens du service public à la française que nos dirigeants ont tendance à perdre de vue.

*« ... Au regard du turn-over dans les services parisiens, on peut d'ailleurs s'interroger sur l'attractivité de cette région. »*

La formation des agents de l'EPA Masse garantit, fort heureusement, un bon niveau de qualification des agents.

Cela permet de maintenir un fonctionnement le plus optimal possible de l'établissement, dans un contexte d'importants mouvements du personnel (au 31 décembre 2020, on dénombre 32 arrivées pour 24 départs).

Au regard du turn-over dans les services parisiens, on peut d'ailleurs s'interroger sur l'attractivité de cette région.

Enfin les services de l'EPA Masse ont vécu les vicissitudes de la crise sanitaire, à l'instar des services en Douanes, avec le recours au télétravail et la hausse des jours déposés sur le CET à l'aune d'une longue période de confinement en 2020.



#### Point d'information relatif au suivi des conventions de réservations

En 2020, la non-reconduction de plusieurs conventions dans des régions où la demande ne justifiait pas la prolongation de ces réservations, aboutit à assainir la gestion locative et à repenser les choix à effectuer (baisse des coûts liés aux loyers d'inoccupation et réorientation de l'effort vers d'autres localisations).

Afin de mieux adapter l'offre à la demande et de favoriser une efficacité budgétaire, deux démarches complémentaires ont été conduites :

- redéploiements en Île-de-France sur des programmes neufs, plus conformes aux attentes.
- Inventaire des conventions existantes sur l'ensemble du réseau national, induisant une analyse concertée des besoins avec les ST et la définition de nouvelles orientations.

En 2021, le service central (SC) a souhaité sécuriser davantage ce dispositif de contractualisation (suivi et vérification des obligations faites aux bailleurs, modélisation de la rédaction des conventions), afin de mieux garantir les intérêts de l'établissement.

Une concertation systématique a également été organisée avec les services territoriaux pour arbitrer le renouvellement ou non des conventions arrivant à échéance, et pour envisager d'autres pistes de réservation au regard des besoins (Cf Focus sur l'expérimentation de nouvelles modalités de réservation).

#### *Focus sur l'expérimentation de nouvelles modalités de réservation*

**Réservation dite en « droit de suite »** : sur une durée de 15, 20 ou 25 ans : dans ce cadre, les logements réservés sont identifiés et clairement localisés dans un parc existant du bailleur et souvent regroupés sur une même résidence. Cette contractualisation permet de comptabiliser une volumétrie précise de logements dans le parc de l'EPA.

**Réservation dite en « droit unique »** : sur une durée de 3 à 4 ans : elle constitue schématiquement un « droit de tirage » sur une volumétrie de logements pré-réservés auprès du bailleur. Le coût de réservation est 5 fois inférieur à celui d'une réservation en droit de suite.

#### Focus sur l'expérimentation de nouvelles modalités de réservation (suite)

Convention partenariale dite en « logement intermédiaire » : elle est conclue à titre gracieux pour un an, et renouvelée par tacite reconduction. Un listing des logements vacants est ainsi adressé mensuellement au ST pour diffusion au personnels en poste ou aux nouveaux arrivants.

Dans ce cadre, la volonté d'une coordination avec l'ALPAF dans les choix réalisés a également été ré-affirmée.

Les objectifs à court et moyen termes (2022-2024) sont l'établissement d'un inventaire de toutes les conventions en cours avec les ST afin de mesurer les incidences budgétaires de ces renouvellements et de prendre les bonnes décisions en termes de politique patrimoniale, notamment dans les zones à forte concentration de personnels douaniers et où les loyers sont chers (agglomération rochelaise, région ARA, IDF, etc.).

#### Mise en œuvre de Bercy Vert au sein de l'EPA

Le 25 février 2020, une circulaire du 1er Ministre a fixé des engagements visant à accélérer la transition écologique et solidaire du fonctionnement de l'État. Pour décliner ces engagements et les compléter par des mesures spécifiques, notre ministère a lancé, le plan *Bercy Vert* avec pour objectif de rendre, au quotidien, les comportements plus écoresponsables.

La programmation immobilière sera donc orientée vers des projets de développement durable. Le remplacement de toutes les chaudières au fioul sera effectif à l'horizon 2029.

Par ailleurs, le SC doit pouvoir travailler sur la performance énergétique du bâti (isolation thermique par l'extérieur, remplacement de menuiseries extérieures, installation ou remplacement de volets roulants, remplacements ou installation de VMC).

Les initiatives des services territoriaux ont également été soutenues : installation de chauffe-eaux solaires ou installation de cuves de récupération des eaux de pluie à La Trinité en Martinique. Enfin, les cités douanières devront, à terme, être équipées de bornes pour recharger les véhicules.

## Plan de relance

Dans le cadre de la démarche « France relance » et du plan décidé par le gouvernement pour la rénovation énergétique des bâtiments publics de l'État, l'EPA Masse des douanes s'est vu attribuer la somme de 600 000 €, correspondant au financement de quatre opérations de rénovation :

- Saint-Louis - isolation thermique extérieur ;
- Gaud - remplacement de la chaudière ;
- Anglet - remplacement de la chaudière ;
- La Trinité - Installation de chauffe-eau solaires et de cuves de récupération d'eau de pluie.

## Le tableau de bord partagé des impayés

D'août 2020 à août 2021, le nombre de débiteurs (85 à 75 sur 1700 logements) et le montant des impayés (248.070 € à 164.716 €) ont baissé. Selon l'agent comptable, on ne descendra pas plus bas. En effet, 98 % des locataires payent leur loyer à l'heure dite ou de manière amiable, et progressivement les locataires débiteurs ont des sommes de moins en moins importantes à payer. Il n'y a plus que 23 vieux dossiers et à terme il ne restera plus que les impayés de l'année.

## Masse et mutuelles des douanes

Peuvent-elles travailler ensemble pour prévenir, prendre en charge et réduire les situations d'impayés ? En fait, la MDD n'a pas souhaité s'engager dans un partenariat redoutant une lourdeur, craignant également de perdre l'approche mutualiste au cas par cas en s'engageant dans un système basé sur un barème.

Aussi un accord a-t-il été trouvé reposant sur des alertes de l'agence comptable adressées à la MDD en cas de plusieurs impayés et sur une démarche volontaire du locataire auprès de cette même MDD pour obtenir une aide.

Pour l'UNSA Douanes,

Romain DESPOUY et Christophe PLANQUE

## CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE

Séance du 16 novembre 2021

### L'EPA Masse s'essaie à la programmation immobilière pluriannuelle



#### Pour aller plus loin...

Le site internet de l'EPA - Masse des Douanes : [EPA Masse des Douanes \(finances.gouv.fr\)](http://EPA_Masse_des_Douanes(finances.gouv.fr))

Le décret n° 2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de la Masse des douanes : [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr)

Implantations des cités Masse des Douanes (07-2019):

