

Conseil d'administration

jeudi 17 novembre 2022 à Montreuil

EPA Masse des Douanes

Budget 2023



Présidé par Mme Braun-Lemaire, directrice générale des Douanes, ce conseil d'administration de la Masse marquait le départ de l'actuelle directrice de l'EPA MASSE, Mme Marin, qui part rejoindre la sous-direction RH3. Les représentants CGT, USDFO, Solidaires et UNSA ont lu leurs déclarations liminaires respectives. Consultez celle de l'UNSA Douanes : [ici](#)

Ajustement de la trajectoire immobilière pour l'exercice 2023

En préambule, un vote unanime s'est porté sur l'approbation du Procès-verbal de séance du dernier CA organisé le 30 mars 2022.

Il existe une programmation immobilière cadre (PIC) qui couvre 2022-2024. Au regard du contexte international, et plus spécifiquement du contexte économique national (forte inflation, notamment liée à la hausse des prix de l'énergie et des matières premières, pénurie de matériaux, saturation des entreprises du BTP, délais de livraison...), les enveloppes votées lors de l'élaboration de la PIC et celles budgétées pour les programmations immobilières antérieures ne sont pas toujours respectées.

Exemples de dépassements constatés au regard des estimations initiales :

- Rénovation des façades et toitures à Saint-Malo : estimation lot façades 340 000€ HT / offre entreprise : 515 949€ HT - relance en cours - soit près de 200 000 € de surcoût.
- Réfection de l'adduction d'eau potable à Woippy : estimation 81 000€ TTC / offre entreprise : 165 000€ TTC - marché notifié après négociations - soit un doublement de l'estimation initiale.
- Réfection EU/EV Modane : initialement budgété à 57 000 € / prévue actuellement à 130 000 € avec un possible dépassement supplémentaire.
- **Les propositions d'arbitrage envisagées sont exposées infra :**
- décalage d'opérations programmées en 2023 sur l'exercice 2024, voire, au-delà dans le cadre de l'élaboration de la prochaine PIC ;
- scissions d'opérations (études/travaux en plusieurs tranches le cas échéant).
- transferts d'opérations de confort envisagés vers le fonds d'action dédié à cet effet dès 2023.

→ VOTE POUR : Unanimité

Ainsi la PIC représentait une dépense de 11,7 millions sur 2022-2024, il est proposé de la rabaisser à 10,9 millions.

C'est la crainte de dépassements importants des estimations des coûts des travaux envisagés qui emmène l'EPA à cette prudence

POUR INFO : rénovation des logements

Il existe également une enveloppe dédiée à la rénovation des appartements, cette enveloppe globale est reconduite en 2023 à hauteur de 500 000 €.

Les documents fournissent un tableau où seule la CTM de Bayonne n'a pas demandé autant que l'an dernier. Elle est donc la seule à voir baisser sa dotation en 2023 ! Et c'est elle qui aura donc la plus faible dotation.



Conseil d'administration

jeudi 17 novembre 2022 à Montreuil

EPA Masse des Douanes

Budget 2023



La Présidente de l'EPA relève qu'en contrepartie le CTM de Bayonne bénéficie d'une enveloppe budgétaire supplémentaire pour la rénovation du réseau de chauffage de la cité d'Anglet en 2023.

Budget initial 2023

Toutes une série de données chiffrées très bien détaillées constitue ce budget initial 2023.

Il se conclut par une augmentation uniforme des loyers à compter du 1^{er} janvier 2023 de 2%.

L'indice IRL est, pour information, en hausse de 3,5%.

L'UNSA Douanes observe que ces augmentations ne sont pas supérieures à l'augmentation du point d'indice FP pour 2022, toutefois on observe que le taux d'occupation des logements a progressé en 2021 de 3 points passant à 78,75% ce qui donne un peu d'air à l'EPA.

Mais on constate aussi que la subvention de la DGDDI est la même depuis 4 ans soit 500000 euros plus exceptionnellement 500000 euros pendant 4 ans obtenus suite aux accords du 4 avril.

→ **Compte tenu du nouveau taux de hausse (2%) obligeant à réactualiser les données budgétaires, un nouveau CA se tiendra en distanciel pour procéder au vote.**

Suppression du dispositif de récupération sur travaux

Le dispositif de récupération sur travaux a initialement été mis en place au sein de l'EPA en 2010. L'objectif du dispositif est d'amortir une part du financement des travaux par une répercussion partielle de leur coût sur les loyers des locataires

Au 1^{er} octobre 2022, 75 locataires de 30 cités, réparties sur onze services territoriaux, restent assujettis à l'ancien dispositif de récupération sur travaux (RST). Actuellement, le montant total de la récupération sur travaux s'élève (projection 2022) à 11 100€ annuels et a de fait vocation à décroître à chaque changement de locataire.

→ **VOTE POUR : Unanimité**

Suppression de la majoration de loyer pour les locataires actuellement concernés, à compter du 1^{er} janvier 2023, sans rétroactivité. À partir de cette date, le loyer appliqué pour l'ensemble de la cité sera facturé au locataire. Pour les 25 contrats dont le loyer reste inférieur à celui de la cité, le montant actuel sera toutefois garanti. À noter que cette proposition dérogatoire induit un surcoût pour l'établissement (total estimé à environ 25 900 €).



Conseil d'administration

jeudi 17 novembre 2022 à Montreuil

EPA Masse des Douanes

Budget 2023



Ajustement du loyer de certaines chambres meublées

Neuf des cités domaniales présentaient des taux d'occupation faibles ou très faibles pour les appartements partagés. Les chambres concernées sont implantées dans les services territoriaux d'Île-de-France, de Corse, de Lille, de Lyon, de Metz et de Rouen.

Les loyers forfaitaires appliqués semblaient proportionnellement élevés au regard de la localisation, de la tension du marché immobilier et/ou du loyer pratiqué pour les logements indépendants, familiaux ou de petite surface notamment.

→ **VOTE POUR : Unanimité**

Il y aura donc des baisses de loyers allant de 10 à 30% sur 49 chambres.

Le loyer « révisé » a vocation à s'appliquer à l'ensemble des locataires en place et aux nouveaux entrants, à compter du 1^{er} janvier 2023. Un bilan détaillé sera réalisé à l'occasion du CA d'automne 2023, pour juger de la pertinence de ces ajustements et envisager, le cas échéant, de réviser ou d'élargir l'expérimentation.

Remise aux domaines des cités de Saint Avold, Leymen et Delle

Ces cités étant vides ou presque et nécessitant des réparations conséquentes.

→ **Remise de Saint Avold :**

Proposée en 2021 à la CTM il reste 2 locataires retraités.

POUR : USD-FO, Administration

CONTRE : CGT et SOLIDAIRES

ABSTENTION : CFDT et UNSA

→ **Remise Leymen :**

Avertissement de remise depuis janvier 2021.

POUR : Administration

CONTRE : CGT, SOLIDAIRES et USD-FO

ABSTENTION : CFDT et UNSA

→ **Remise de DELLE :**

POUR : USDFO et SOLIDAIRES, Administration

CONTRE : CGT

ABSTENTION : CFDT et UNSA



Conseil d'administration

jeudi 17 novembre 2022 à Montreuil

EPA Masse des Douanes

Budget 2023



Mise en œuvre du protocole vétusté

→ **VOTE POUR : Unanimité**

le service central propose la mise en place d'un protocole d'accord sur la vétusté.

Le protocole garantira à tous les locataires, quelle que soit l'implantation géographique de leur logement et leur service territorial d'appartenance, un traitement uniformisé de la procédure d'état des lieux et une tarification plus homogène des réparations locatives. Il permettra par ailleurs aux services territoriaux de disposer d'éléments objectifs et précis pour déterminer les modalités de sortie du logement.

L'UNSA a demandé que des recours puissent être faits par les locataires s'il n'y avait pas accord, cela pouvant être organisé au niveau des CTM.

Admissions en non-valeur

Désormais les impayés pour l'EPA se limiteront à 5 ou 6 mois.

→ **VOTE POUR : Unanimité**

Remises gracieuses

Sur un cas individuel où le montant encore du dépassait les 13000 euros les votes ont été différents.

POUR : CFDT, CGT, USD-FO et Administration

CONTRE : UNSA

ABSTENTION : SOLIDAIRES

L'EPA MASSE DES DOUANES : une réponse historique à une préoccupation actuelle

Nous voyons bien que la part du logement dans le budget des familles est de plus en plus élevée, la charge s'en trouve d'ailleurs d'autant plus alourdie lorsqu'il s'agit du budget d'une famille monoparentale. **Garantir un logement décent aux agents des Douanes est donc une priorité bien actuelle.**

La Masse des douanes est née au début du siècle dernier, d'une volonté des agents des douanes de constituer une caisse ou une « masse », alimentée par une partie de leur solde, pour subvenir notamment à leur logement. Il y avait chez nos aînés, un esprit de solidarité et d'entraide mis au service de l'ensemble de la communauté douanière ! Ils avaient en fait un temps d'avance.

lire la suite et nos engagements pour le logement douanier : [EPA MASSE des Douanes](#)

