

## **Compte-rendu CA EPA Masse du 9 avril 2008**

L'intersyndicale CGT-CFDT-FO-Solidaires avait décidé de ne pas boycotter ce Conseil d'Administration, l'un des deux points à l'ordre du jour étant la remise du rapport de l'Inspection Générale des Finances relatif à l'avenir de la Masse. Dans ce contexte, l'intersyndicale a procédé à la lecture de la déclaration préalable jointe.

### **I – Les comptes financiers 2007**

Le premier point concernait la présentation des comptes de l'année 2007. Il en ressort que même si l'EPA a dégagé un résultat excédentaire de 945.000 € (contre 1.117.000 € en 2006), cela ne témoigne – malheureusement – pas d'une bonne situation financière. En effet, cet excédent est essentiellement dû à la non-réalisation d'un certain nombre de travaux budgetés (seuls 75% des travaux prévus ont été réalisés), alors qu'au niveau des recettes, 96,2% des recettes programmées ont effectivement été encaissées.

L'équilibre financier reste donc fragile et la capacité d'autofinancement stagne à un faible niveau, même si l'affectation de crédits provenant de Comptes d'Affectation Spécial (CAS) a permis de réaliser quelques grosses opérations immobilières (mais ces crédits n'ont qu'un caractère exceptionnel).

L'ensemble des OS a donc voté la présentation des comptes, dans la mesure où ceux-ci nous paraissent justes et sincères.

Mais c'est le deuxième point de l'ordre du jour qui avait motivé notre présence, puisque le rapport de l'IGF devait nous être présenté.

### **II – Le rapport de l'IGF**

Le DG a insisté sur la nécessité de garder confidentiel ce rapport, sous peine de mettre en péril l'institution même de la Masse. En tant qu'élus du personnel, il nous semble indispensable de porter à la connaissance des agents les principaux points évoqués dans ce rapport, car, de notre point de vue, c'est le rapport qui est susceptible de mettre en péril l'avenir de la Masse et non sa publication.

**C'est pourquoi nous en présentons les principaux points dans la suite de ce compte-rendu, étant entendu que les positions de Solidaires Douanes seront présentées ultérieurement, lorsque le rapport aura été analysé en détail.**

Mme Dantoine, Inspecteur des Finances, après avoir rappelé que la mission confiée à l'IGF datait de mai 2007, a présenté les principaux constats, avant de dresser quelques pistes de réflexion pour le futur.

#### **A - Les constats de l'IGF :**

*1°) Les agents logés par la masse des douanes bénéficient d'une situation plus favorable que les autres agents du Ministère, à un coût supérieur pour l'Etat : la DGDDI consacre 335€ par agent et par an au logement, alors que seuls 129 € sont versés par le Ministère pour le logement des agents des autres Directions.*

*2°) La sécurité juridique du mode de fixation des redevances d'occupation n'est pas assurée : s'agissant des douaniers, le décret instituant l'EPA Masse n'est pas respecté (la condition de « nécessité de service » n'est pas mise en oeuvre) ; s'agissant des tiers, le service central n'a pas appliqué le code du domaine de l'Etat en toute connaissance de cause. Enfin, certains agents Berkani sont logés gratuitement, sans aucun fondement légal.*

*3°) Le parc de l'EPA compte des occupants dont le droit à un logement est incertain. C'est ainsi que le nombre d'occupants tiers est excessif (466 en 2006, alors que le décret prévoit que l'occupation par des tiers est provisoire et exceptionnelle) et que leur qualité n'est pas toujours conforme aux textes de l'EPA (par exemple, les ex-conjoints ne peuvent bénéficier du maintien dans les lieux). Par ailleurs, les textes relatifs à l'attribution de logements et au maintien dans les lieux ne sont pas toujours appliqués et sont en partie inadaptés : par exemple, certains agents mutés dans une résidence relevant d'une autre CRM continuent d'occuper des logements.*

*4°) L'adaptation du parc est insatisfaisante. Contrairement aux textes fondateurs de l'EPA, la Masse conserve des logements dans des zones où le marché de l'immobilier n'est pas tendu. Le fonctionnement de l'EPA ne favorise ni une adaptation rapide du parc aux besoins des agents ni une réduction des coûts : en effet, le pilotage du réseau par le service central est perfectible (taux de vacance de 11,6% contre 2,5% dans le parc locatif social, trop de logements pris à bail et inoccupés depuis plus de 6 mois, informations insuffisantes sur l'état du parc...). En outre, la qualité de la décision en matière de cessions, réservations et de prises à bail peut être améliorée.*

*5°) L'organisation de l'EPA pèse en partie sur la DGDDI. En effet, l'EPA n'a pas une véritable maîtrise de ses moyens humains, puisque les personnels sont entièrement gérés par la DGDDI, à l'exception des agents Berkani. L'EPA ne dispose pas de spécialistes de la gestion de parc immobilier. Le réseau, bien que resserré en 2007, reste étendu, ce qui se traduit par un grand nombre d'agents contribuant au fonctionnement de la Masse (325 personnes représentant 135,7 ETP). Les fonctions remplies par l'EPA sont lourdes et diverses. Enfin, la gouvernance de l'EPA lie ce dernier au dialogue social de la DGDDI.*

*6°) La situation financière ne reflète pas les risques de long terme pesant sur l'activité de l'établissement. En effet, les opérations d'exploitation de l'EPA témoignent d'une amélioration de sa rentabilité sur la période 2004-2006, mais les marges de manoeuvre ne peuvent être correctement évaluées compte tenu de l'insécurité juridique pesant sur les redevances d'occupation. En ce qui concerne le financement de l'investissement, la situation de l'EPA est*

*insatisfaisante, puisque le maintien en l'état du parc domanial entraînerait des travaux d'un montant de l'ordre de 13,7 millions d'€, alors que la capacité actuelle d'investissement de l'EPA n'est que de 3 millions.*

## **B – Les propositions de l'IGF :**

### **1°) Relatives à l'activité de l'établissement**

*A court terme, il s'agit de procéder aux adaptations du parc qui s'imposent : cessions et remises aux bailleurs (cession des 492 logements situés dans des cités où les agents des douanes sont minoritaires, restitutions des 40 logements pris à bail inoccupés depuis plus de 6 mois et des 32 logements pris à bail occupés par des tiers).*

*Il faut également sortir de l'incertitude juridique en matière de relations contractuelles avec les occupants. Deux scénarios sont envisageables :*

- le respect de la mission de l'EPA dans sa définition actuelle (au niveau des modalités de fixation des redevances, de l'implantation du parc et des procédures d'attribution) ;*
- le rapprochement avec les conditions offertes par l'ALPAF (Association pour le logement du personnel des administrations financières) : cela se traduirait par une révision du décret portant statut de la Masse pour se rapprocher du droit commun (bail de 3 ans, encadrement du montant des loyers, modification des conditions de recevabilité des demandes de logement). Il pourrait être envisagé de passer à un paiement des loyers à terme à échoir, de supprimer la première mise de masse. Une autre option pourrait consister à conclure des conventions d'occupation précaire avec les agents.*

*Il conviendra également d'examiner la possibilité de confier à une société spécialisée (SA HLM), la gestion du parc domanial.*

*Le secours de masse devrait être supprimé.*

*En ce qui concerne la cité de la Joliette, il est privilégié la recherche d'un bailleur, qui prendrait en charge la rénovation de la cité et avec lequel serait conclu un bail emphytéotique. Les loyers des logements subiraient certainement une augmentation du fait de ce mécanisme.*

### **2°) Relatives au fonctionnement de l'établissement**

*Il faut poursuivre le resserrement de la carte des services régionaux : les services régionaux et les agences comptables secondaires devraient être implantées au siège des directions interrégionales.*

*Il convient également d'améliorer le pilotage et la gouvernance : recrutement d'un membre de l'encadrement bénéficiant d'une expérience dans le domaine du logement social, amélioration du fonctionnement du conseil d'administration et des commissions régionales, amélioration de l'information dont dispose le service central, établissement de projections financières.*

A l'issue de la présentation par Mme Dantoine, le Dg a proposé la tenue de 4 groupes de travail pour réfléchir aux suites à donner à ce rapport. Un premier groupe devrait se réunir début juin.

**En résumé, ce rapport ne nous surprend pas : on nous promettait le pire, promesse tenue, hélas ! En effet, ce rapport se situe résolument dans la lignée de la destruction générale de tous les acquis sociaux gagnés par les générations précédentes (depuis plus de 200 ans en ce qui concerne la Masse). Inutile de dire que nous combattons avec acharnement la majorité de ces propositions scandaleuses.**