

Compte-rendu du Conseil d'Administration de l'E.P.A Masse du 7 décembre 2017

Un budget sous haute surveillance

Le conseil d'administration réuni ce jour avait pour principaux points donnant lieu à délibération ceux d'ordre budgétaire. Après ouverture de ce C.A., la CFDT / CFTC a rappelé toute son implication et le rôle qu'elle comptait jouer au travers de sa déclaration préalable (cliquer [ici](#)) lue en début de séance.

En réponse, le président a rappelé qu'il était déjà en place avant les élections, qu'il n'avait rien changé à ses orientations, qu'il comptait sauver l'Etablissement et que ce dernier n'était pas endetté même si sa capacité d'autofinancement (C.A.F.) était faible.

Il a réfuté le caractère " *en catimini* " du déménagement du Service Central, rappelant ainsi l'audience qu'il avait accordée début juillet sur le sujet, qui en fait résultait d'une demande des organisations syndicales.

De même, à l'évocation des mentions écrites dans le rapport de la commission des Finances d'octobre 2017 relatives à l'EPA Masse et l'importance de la Direction Immobilière de l'Etat (D.I.E.) dans les décisions qui pourraient être prises le concernant, il a affirmé ne pas être tenu par les propos du gouvernement et a rappelé à ce sujet son intention de réunir un groupe de travail ayant pour principal ordre du jour la réflexion sur la problématique du logement dans les zones où le domanial est quasi absent, à Bordeaux notamment.

Pour mémoire, seuls six logements autour de Bordeaux relèvent de l'EPA. Ils sont situés à Arès, sur le Bassin d'Arcachon...

Les loyers pratiqués à Bordeaux sont en constante augmentation depuis la mise en œuvre de la ligne à grande vitesse entre cette ville et Paris. Ce sont les propos du D.I. de Nouvelle Aquitaine

1 – Adoption du procès-verbal du C.A. du 12 juillet 2017

Aucune observation du conseil. Approbation à l'unanimité

2- Modification du règlement intérieur du C.A.

Il s'agit d'une modification technique dans son article 14. En effet, jusqu'à présent, c'était l'Inspection des Services (I.S.) qui procédait au contrôle des comptes via la commission de vérification et d'approbation des comptes (C.A.V.C.).

Cette mission reviendra à un organisme de contrôle, un commissariat aux comptes ; l'IS continuera de présider la C.A.V.C. mais pourra recentrer ses activités en matière d'audit.

La CFDT / CFTC et la CGT ont voté **pour**, Solidaires s'est abstenue et l'USD/FO a voté contre.

3- Programmation Immobilière (P.I.) 2018

Pour rappel, la P.I. 2018 avait fait l'objet d'un GT le 21/09/2017 ([cliquer ici](#)) qui le moins que l'on puisse dire, s'était terminé en eau de boudin.

L'administration nous présente ce jour une seule hypothèse de travaux, d'après elle, à partir d'un tableau exhaustif des demandes émanant des CTM.

Le montant de la P.I. s'élèvera à 3.8 millions d'euros comprenant 7 opérations majeures (de plus de 100 000 €), 28 opérations de moins de 100 000 € et 35 opérations de rénovation d'appartements.

Ce sont respectivement 3.5 millions d'euros d'opérations et 564 000€ de rénovations qui devraient profiter à près de 1 200 locataires répartis sur une trentaine de cités.

Notons que 6 millions d'euros sont déjà engagés dans des opérations en cours.

La CFDT a voté seule **pour** cette P.I. pour les raisons développées ci-dessus et une P.I. au moins égale à celles des années précédentes, un nombre important de locataires qui seront concernés par les travaux, la prise en compte de l'importance des rénovations de logements car visibles immédiatement par les agents lors des visites et qui peuvent donc participer à la résorption des vacances. Nous avons évoqué cet aspect à plusieurs reprises lors des discussions sur la mise en œuvre des mesures ministérielles. Nous avons été entendus.

Pour autant, nous regrettons qu'un nouveau dispositif de récupération sur travaux soit partie intégrante de la P.I., dispositif qui sera supporté solidairement par tous les locataires et contre lequel nous nous sommes positionnés lors du C.A. du 12.7.17.

En complément de ce point à l'ordre du jour, la vice-présidente est revenue sur les clauses régissant les liens entre les assistants à maîtrise d'ouvrage (A.M.O.) et l'EPA. Les nouveaux marchés, tous arrivés à échéance au 31/12/2017, sont en passe d'être signés avec l'aide de la D.I.E. qui apportera sa compétence en matière de contrôle du bon déroulement des travaux.

Elle ajoute que le rapport de force entre les AMO et l'EPA peut être inversé et qu'il ne faut pas s'interdire la possibilité d'émettre des pénalités à l'encontre des mandataires en cas de non-respect du contrat.

4- Présentation du budget initial 2018

Le contrôleur budgétaire (C.B.C.M.) auquel revient la charge depuis cette année de l'approbation des comptes le fera. Le budget sera donc exécutoire pour 2018.

Nous avons exprimé notre inquiétude dans notre DP à la lecture de certains chiffres repris dans le budget, notamment la faiblesse de la C.A.F., du fonds de roulement (F.R.) et du déficit du solde budgétaire de plus de 3 millions d'euros.

Le CBCM nous a rassuré sur le FR qui pourrait couvrir jusqu'à 3 mois de fonctionnement mais a confirmé que le montant de la CAF était inquiétant.

Ce budget pâtit d'une augmentation des frais de fonctionnement qui intègrent les coûts d'appels d'offres publiques de constitution des cahiers des charges ... relatifs au nombre croissant, ces dernières années, des rénovations programmées, doit-on s'en plaindre?. Cependant pourrions-nous tenir ce rythme si nous ne veillons pas à améliorer notre capacité d'auto-financement pour ne pas avoir à piocher dans nos réserves?

L'EPA doit être consolidé et les orientations qui sont prises inéluctables.

Par souci de cohérence, la P.I.2018 étant partie intégrante du B.I. et après les précisions rassurantes du CBCM, nous avons voté **pour** ce budget et toujours seuls.

5- Gestion et affectation du compte d'affectation spéciale (C.A.S)

Près d'1.5 million d'euros résultants des produits de la vente d'immeubles vont être affectés à 5 opérations de travaux à Port-Saint-Louis, Auxerre (320 000€), à Ferney-Voltaire (260 000€), à l'Hay-les-Roses et à Nantes (600 000€).

Nous avons voté **pour** bien évidemment, ce C.A.S. ayant été obtenu par les élus CFDT.

A noter que Solidaires s'est abstenu alors que les autres O.S. présentes ont voté pour.

6- Deux remises gracieuses ont été validées par tous

POINTS D'INFORMATION

7- Recouvrement

A la demande du comptable de l'EPA et après approbation de tous, ce point a été ajouté à l'ordre du jour.

Depuis le début de l'année, l'A.C.C. (agence comptable) applique la saisie de créance simplifiée (A.C.S.). C'est un outil de régulation.

Les locataires acceptent mieux les échéanciers mis en place.

La régularisation des charges s'opère aujourd'hui à N-1 presque partout.

Les ordonnateurs douanes ne doivent pas un centime à l'ACC et les circuits sont simplifiés depuis que ce dernier à la main sur les comptes sans Lyon.

Le comptable a voulu préciser qu'il n'était pas le saisisseur mais que c'est le DRFIP33.

Par contre, il établit ses mises en demeure à 60 jours mais n'a pas connaissance des quotités saisissables des locataires.

8- Mise en œuvre de la stratégie patrimoniale

Une prochaine réunion entre la D.I.E. et l'EPA se tiendra en janvier 2018.

Des travaux de 2 natures sont en cours, à savoir un travail d'alimentation de la base de données de la D.I.E. sur le parc immobilier (évaluation des surfaces, détermination...) et un travail de mutualisation de l'offre de logements.

L'EPA a exprimé ses besoins là où il n'est pas présent ; il peut aujourd'hui anticiper sur les recrutements et parallèlement, il promeut ses logements vacants.

9- Nouveaux locaux du service central

Ce déménagement s'organise peu à peu. Il devrait intervenir en mars ou en avril.

Un cahier des charges a été établi et suivi des travaux avec le propriétaire.

Les devis sont en cours pour les opérations de travaux nécessaires.

La CFDT a demandé quand aurait lieu le prochain CHS-CT et la possibilité pour les élus d'accéder aux travaux.

Le président a acquiescé donc à voir et ce serait avec l'ISST qui en a fait la demande également lors du CHS-CT de septembre sur le sujet du déménagement.

10- Questions diverses

Les bâtiments G et K de la cité de La Joliette vont faire l'objet le 20 décembre prochain d'une réunion très transverse entre l'EPA, la DIE et les différentes autorités de la ville. Pour le moment, pas d'orientation stratégique particulière. Pour autant, ces bâtiments ne peuvent rester indéfiniment inoccupés et en phase de détérioration inéluctable.

Le 23 novembre, le DG s'est rendu à Marseille et a visité La Joliette. Il estime aussi que la situation n'est absolument pas satisfaisante.

A la cité de Menton, un seul T5 sera affecté à la gestion administrative de la BSI. donc pas de stock d'armes ou geôles... Un second T5 a été transformé en un T2 et un T3 répondant ainsi plus à la demande des jeunes agents affectés récemment.

Le président n'a pas répondu aux pressions du ministère de l'Intérieur qui voulait prendre la main sur des locaux. Pour lui, il n'était pas question de délocaliser la brigade.

INFORMATION DE DERNIÈRE MINUTE **en provenance du CTM d'Île de France tenu après ce CA MASSE:**

En ce qui concerne Tremblay II, cité qui a connu un épisode de violence le 11 novembre dernier, nous avons été informés que tous les acteurs avaient été mobilisés, que ce soit l'EPA, les directions interrégionales de Roissy et d'Île de France pour obtenir du bailleur qu'il se décide à modifier le calendrier de ses travaux. Ce dernier qui envisage un investissement de près de 3 millions d'euros sur la cité devrait commencer par les travaux de résidentialisation (Clôtures et portails) avant que de commencer les travaux de façades. Il s'attend inévitablement à des dégradations qui seront réparées sans relâche pour acter d'une détermination à maintenir la sécurité des résidents. Les travaux devraient commencer dès janvier.