



DOUANE

MASSE DES DOUANES

PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE POUR 2024

IL EST TOUJOURS DIFFICILE D'ANTICIPER LES MONTANTS DES TRAVAUX, SURTOUT EN PÉRIODE D'INFLATION DU COUT DES MATIÈRES PREMIÈRES. APRÈS DEUX ANNÉES D'EXÉCUTION SUR TROIS PRÉVUES, LE BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA PIC 2022-2024 PEUT COMMENCER À ÊTRE DRESSÉ.

LA MAJORITÉ DES OPÉRATIONS INITIALEMENT INSCRITES EN PIC 2022-2023 A ÉTÉ ENGAGÉE FINANCIÈREMENT. CEPENDANT, CERTAINES OPÉRATIONS ONT PRIS DU RETARD.

PAR CONSÉQUENT, DES RÉAJUSTEMENTS ONT DÛ ÊTRE OPÉRÉS SUR LES OPÉRATIONS PRÉVUES EN 2023. AINSI, CERTAINES OPÉRATIONS NOUVELLES, RELEVANT PLUS DE L'AMÉLIORATION DU CONFORT DE VIE, ONT ÉTÉ SUSPENDUES AFIN D'ABONDER LES BUDGETS D'OPÉRATIONS PLUS AVANCÉES RELEVANT DU CLOS ET DU COUVERT.

La mise en œuvre de la tranche du PIC 2024 intégrera des travaux urgents non programmés. Certaines de ces opérations sont en cours de chiffrage et auront une incidence directe sur les choix budgétaires et stratégiques à venir. **Les opérations liées à la rénovation énergétique sont préservées** et largement complétées par le démarrage d'une campagne d'audits énergétiques et de DPE (diagnostic de performance énergétique) visant à anticiper la prochaine PIC dans une optique d'économie d'énergie et d'amélioration du confort thermique des locataires de l'établissement.

En ce qui concerne la programmation des travaux relatifs aux rénovations d'appartements, une enveloppe dédiée sur le budget de fonctionnement de l'établissement sera allouée à chaque service territorial pour l'année 2024, à l'instar de 2023.

Cette enveloppe a vocation à être consommée avant la fin de l'exercice, sans report possible sur l'exercice suivant. Les services territoriaux seront libres d'affecter les sommes allouées aux appartements et cités qu'ils jugeront prioritaires, au fur et à mesure des besoins constatés. L'enveloppe globale consacrée aux rénovations d'appartements en 2024 est reconduite et augmentée à hauteur de 525 000€.

L'enjeu est fort, 3,5 millions€ d'investissement pour l'année dont 525 000€ alloués à la rénovation des appartements ou des chambres et 1 000 000€ alloués aux opérations hors PIC 2022, 2023 et 2024 qui sont des héritages antérieurs.

COMPTE-RENDU
DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DE
LA MASSE
DES DOUANES,
14 NOVEMBRE 2023



[FINANCES.CFDT.FR](https://finances.cfdt.fr)

AFFECTATION DES VENTES DE BANTZENHEIM ET MODANE AU TITRE DU COMPTE D'AFFECTATION SPÉCIALE

Le Conseil d'Administration (CA) approuve l'attribution d'un montant de 192 500€ en provenance du compte d'affectation spéciale (vente de la cité Bentzenheim) aux opérations suivantes décidées par le CA au titre de la PIC :

- Pour le financement de l'opération de remplacement de la chaudière au fioul de la cité de Chalampé.
- Pour le financement de l'opération de remplacement de chaudière au fioul de Bourg-Madame.

Le CA approuve l'attribution d'un montant de 435 000€ en provenance du compte d'affectation spéciale (vente de la cité de Modane CILOF) aux opérations suivantes décidées par le CA au titre de la PIC :

- Pour la reprise à neuf et l'isolation de la toiture-terrasse de Ferney.
- Pour le changement de la chaudière au fioul de Calvi.

BUDGET RECTIFICATIF 2023

Le budget rectificatif 2023, s'effectue dans un contexte inflationniste, en matière de dépenses liées à l'impôt foncier, l'EPA MASSE s'attendait à une plus forte augmentation que celles signalées. La trésorerie de l'EPA MASSE peut être qualifiée de confortable.

Le CA adopte le budget initial (BI) au titre de l'exercice 2024, comprenant une augmentation des redevances d'occupation de 3,5% pour les cités de Métropole, 2% pour la Corse, 2,5% pour celles des DROM fondée sur l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre 2023.

La CFDT a dénoncé cette augmentation des loyers qui représente un impact financier important pour les locataires. La MASSE doit jouer son rôle d'amortisseur social. Une augmentation de 3,5% représente un apport de 280 000€ pour l'EPA MASSE.

L'argument avancé pour justifier cette augmentation est que l'on doit traiter de façon équitable les locataires du parc domanial, les locataires du parc locatif et les locataires de l'ALPAF. Selon l'Administration, pour le domanial, les loyers se situent au niveau des loyers sociaux.

RENOUVELLEMENT DES CONVENTIONS DE RÉSERVATIONS EN ÎLE-DE-FRANCE

PROPOSITION POUR LE RENOUVELLEMENT DES CONVENTIONS DE RÉSERVATIONS ARRIVÉES À ÉCHÉANCE

Les conventions ayant pour objet la réservation de logements auprès de bailleurs privés afin d'adapter l'offre de logements de la MASSE des Douanes aux besoins identifiés, relèvent de la compétence du CA.

La Commission Territoriale de la Masse des Douanes d'Île-de-France (CTM IDF) du 21 mars 2022 a validé le non-renouvellement de 4 conventions de réservations arrivant à échéance en 2022 en raison de manque d'attractivité des localisations des résidences.

- La convention de la Résidence rue Nieupoort, paris 13ème (8 logements, bailleur CDC-Habitat) ne sera pas renouvelée
- La convention de la Résidence rue Jules Ferry paris 11ème (15 logements, bailleur CDC-Habitat) a été renouvelée en droit de suite.

Les autres conventions arrivantes à échéances sont renouvelées.

PROPOSITION DE NOUVELLES CONVENTIONS DE RÉSERVATIONS

Le service central a engagé des discussions avec différents organismes du logement social, plusieurs programmes de réservations ont été proposés par les bailleurs.

RÉSIDENCE LOGEMENT FONCTIONNAIRE (RLF)

- Secteur géographique Paris-Est :

RLF propose une liste de 64 logements de typologie T1, T2 et T3, avec une date de livraison sur les années 2024 et 2025 sur les communes de Saint-Maur-des-Fossés et le Perreux-sur-Marne.

- Secteur géographique DI Aéroport de Paris :

Un recensement des besoins en logements des agents affectés à la DIPA a été effectué à l'initiative de l'EPA MASSE. Les départements ciblés sont :

- Le département du Val d'Oise : Marly-la-Ville, Goussainville, Louvres, Le Plessis-Luzarches, Survilliers, Claye-Souilly, St Witz.
- Le département de l'Oise : Mortefontaine, Orry-la-Ville
- Le département de Seine-et-Marne : Othis, Moussy Le Vieux, Longperrier, Saint-Mard, Le Mesnil-Amelot,
- Le département de L'Eure-et-Loir, Puiseux

CONVENTIONS DE RÉSERVATIONS HORS IDF.

● Secteur géographique IDF.

Des propositions de logements ont été faites en droit unique répartis sur son patrimoine ancien de logements. RLF adressera au Service Territorial de la MASSE IDF (ST IDF) un mail précisant les caractéristiques du ou des logements proposés.

● o Proposition de réservation de Logements en Logements Intermédiaires (LLI) au prix du conventionnement Prêt locatif Social (PLS).

L'avantage de ce dispositif est de proposer des logements au plus grand nombre d'agents en raison des plafonds de ressources plus élevés appliqués aux logements LLI tout en faisant bénéficier aux agents douaniers d'un loyer hors charges moins élevé que celui pratiqué normalement en LLI.

VILOGIA

Dans le secteur géographique Paris-Est, VILOGIA propose une liste de 18 logements de typologie T1, T2 et T3 avec une date de livraison au mars 2024. Pour l'ensemble immobilier situé sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés et au 1er trimestre 2027 pour celui de Perreux-sur-Marne.

VALOPHIS

Projet de co-location à Ivry Confluences dans un immeuble au sein duquel un logement duplex T8 sera réservable en intermédiation.

Il sera composé de salles de bains individualisées par chambre et la partie commune, au sein du logement, sera aménagée par VALOPHIS. L'entrée et la sortie ainsi que l'état des lieux seront effectués par VALOPHIS.

La prospection de logements dans les zones autour de Paris est privilégiée car cela va être de plus en plus compliqué d'avoir des logements dans Paris du fait du renchérissement des prix.

On élargit le cercle dans une perspective familiale. Il faut aussi rafraîchir les appartements, il faut également tout mettre en œuvre pour attirer les jeunes par des meublés ou des co-locations.

L'EPA MASSE recherche des bailleurs sociaux honnêtes avec la garantie de la sécurité des agents.

13 conventions de réservations prises avec l'ex SNI en 2005 sont arrivées à échéance en 2020. La direction de la Masse en concertation avec les services territoriaux concernés, a fait le choix de privilégier la prospection sur des programmes neufs.

SERVICE TERRITORIAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES (AURA).

Des localisations nécessitant une augmentation de l'offre de logements dans le parc locatif ont été ciblées. Des localisations sur les bordures suisses et la métropole lyonnaise ont été privilégiées en retenant des réservations en petit nombre sur un territoire compris dans la zone de forte tension de l'Ain, la Haute Savoie et sur la métropole de Lyon. Cette prospection se focalise sur des logements de typologie T2 et T3 sur des programmes immobiliers neufs avec un tarif de location abordable.

Présentation de projets de réservations de logements pour la métropole lyonnaise et Pays de Gex.

● CDC-HABITAT.

→ Le service central privilégie une réservation pour la région lyonnaise, notamment 2 logements T2, conventionnées en PLS, situés à Lyon 05- Rue DR Ed Locard – Green Side - Les Massues et commercialisés en juin 2026.

→ Pour le pays de Gex et le Nord Isère, le service central s'orienterait vers une réservation de logements en droit unique. Les négociations avec CDC-HABITAT sont en cours.

● DYNACITE.

DYNACITE a communiqué une liste de 17 logements disponibles à la réservation de 11 logements en PLI, 5 logements en PLS. Il s'agit de programmes immobiliers commercialisés depuis 2022, 2023.

SERVICE TERRITORIAL DE BAYONNE

En 2021, la signature d'une convention patrimoine en droit unique, pour 10 logements avec AQUITANIS et MESOLIA, deux bailleurs de la région bordelaise sur 3 ans, renouvelable tacitement, a permis de proposer une offre de logements sur cette région jusqu'alors inexistante.

Le Service Territorial de Nantes a fait part au service central des difficultés de répondre positivement aux demandes de logements des agents arrivant à La Rochelle en mars prochain. Le Service Central a engagé des discussions avec les organismes du logement social rochelais, notamment HABITAT 17, Office Public de l'Habitat (OPH) de l'Agglomération Rochelaise et Immobilière Atlantic aménagement. Le service central est en attente des propositions de réservations de la part de ces bailleurs.

Le service central s'orienterait vers une convention de réservation mixte avec 5 logements réservés en droit de suite et avec 5 logements en droit unique, conventionnés en PLS et/ou LLI dont le prix du loyer serait ajusté sur le prix des loyers pratiqués en PLS (en moyenne 10€/m² de la surface de logement).

SERVICE TERRITORIAL DES HAUTS-DE-FRANCE.

En plus des sorties d'école, le Service Territorial de Lille attend l'arrivée du recrutement local d'ACP2 en SU. Cela pourrait entraîner une augmentation du nombre de demandes de logements tant pour le littoral que pour la métropole lilloise et Nogent-sur-Oise.

Le service central a engagé des négociations avec le bailleur CLESENCE, acteur immobilier de la ville de Senlis, notamment avec la construction de l'écoquartier de la gare. En 2024, CLESENCE va commercialiser un ensemble immobilier de 50 logements : 11 logements en PLS et 38, logements en PLI.

SERVICES TERRITORIAUX DES TERRITOIRES D'OUTRE-MER

Les services Territoriaux d'Outre-Mer ont fait part d'une expression de besoins de logements notamment pour la Guyane, la Martinique et la Guadeloupe. Le service central a engagé des discussions avec les responsables de la filiale de CDC-HABITAT en charge du réseau Outre-Mer et des projets d'organisation et de gestion de 8 Sociétés Immobilières d'Outre-Mer (SIDOM).

- Pour la Guyane : contrats pris avec 2 organismes du logement social SIGUY et SIMKO qui sont gérés par la filiale de CDC-HABITAT, le parc immobilier étant composé de 18 017 logements.

- Pour la Guadeloupe : contrat pris avec La SIG qui a la charge du patrimoine composé de 19 248 logements.

- Pour la Martinique : contrat pris avec la SIMAR qui a la charge du patrimoine composé de 12 070 logements avec un bail emphytéotique (bail immobilier de très grande durée).

L'EPA MASSE a formulé des critères de recherche de logements T2 et T3 sur ces territoires dans l'éventualité de signer une convention de réservation en droit unique.

PLAN DE RÉSILIENCE 2

En raison du contexte géopolitique, le gouvernement a élaboré et présenté en octobre 2022 un plan de sobriété énergétique devant concourir à améliorer la souveraineté énergétique et à participer à l'objectif de réduction de 10% de la consommation énergétique d'ici 2024. Une enveloppe de 150 millions€ a été votée pour subventionner des travaux et des opérations de rénovation visant à réduire les consommations énergétiques du parc immobilier de l'Etat et sa dépendance aux énergies fossiles.

À la suite d'un 1er plan de résilience réalisé au printemps 2022, une nouvelle campagne d'appel à projet « Plan de Résilience 2 » a été lancée à l'automne 2027. Les Services Territoriaux et le service central ont présenté 7 dossiers pour un montant de 319 900€.

Deux projets ont été validés pour un montant total d'environ 51 300€ :

- Pour la cité douanière de Pontarlier : le projet consiste aux remplacements des robinets thermostatiques des radiateurs pour un montant de 22 500€.

- Pour la cité douanière de Châlons-en-Champagne : le projet consiste aux remplacements des chauffe-bains dans l'ensemble des 20 logements pour un montant estimé à 28 800€.

GÉRER MES BIENS IMMOBILIERS (GMBI)

Dans le contexte de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et du maintien des taxes d'habitation sur les résidences secondaires, l'obligation déclarative de la situation d'occupation par les propriétaires s'effectue désormais au sein d'un nouveau portail informatique dénommé GMBI (Gestion des Biens Immobiliers).

Si la taxe foncière de l'EPA MASSE conserve ses modalités déclaratives, les taxes sur les résidences secondaires dues par les locataires et les taxes sur les logements vacants évoluent et doivent amener l'EPA à centraliser une partie de ses déclarations fiscales.

Considéré comme un bailleur dit « grands comptes », l'EPA MASSE doit désormais dématérialiser toutes les données locatives en rapport avec chaque invariant fiscal avant de déclarer l'ensemble de ses données au niveau central. Comme tout bailleur, l'EPA est dans l'obligation de déclarer les occupants des logements à la DGFIP.

Cela va impacter les célibataires géographiques dans le cadre des chambres meublées qui risquent d'être considérées comme des résidences secondaires.

La CFDT demande à la Douane de négocier avec l'Administration fiscale pour résoudre cette situation inacceptable que ce soit en termes financier pour les agents et en termes d'attractivité pour les Directions.