



# DOUANE

## EPA MASSE

# DES REFORMES URGENTES POUR UN LOGEMENT DIGNE

COMPTE-RENDU  
DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
DE LA MASSE  
DES DOUANES,  
AVRIL 2025



### LES COMPTES DE LA MASSE

11,84 M€ de recettes propres pour  
13,89 M€ de dépenses

La CFDT constate une gestion financière globalement saine de l'EPA Masse, accompagnée d'une hausse significative des recettes locatives. Ce dynamisme traduit un intérêt croissant des collègues pour se loger via l'EPA.

Cependant, la dotation reste largement insuffisante. La CFDT réaffirme donc sa demande pour que la DGDDI bénéficie de son propre budget dédié.

Par ailleurs, de nombreux logements proposés à la location se révèlent en mauvais état, ce qui limite leur mise à disposition malgré la demande croissante.

La CFDT souligne que les principales ressources de la Masse proviennent des loyers — en constante augmentation — et de la vente du parc domanial. Or, cette dernière n'est pas une solution pérenne.

### SITUATION DU PARC LOCATIF ET DOMANIAL

Au 31 décembre 2024, la Masse des Douanes gère **2 854 logements**, répartis comme suit :

- **1 956 logements domaniaux**, dont 132 indisponibles et 24 à restituer au Domaine.
- **663 logements locatifs**, dont 198 actuellement indisponibles pour un tour, et 16 en attente de renouvellement de convention.
- **235 chambres meublées**, dont seulement 16 disponibles.

Malgré les efforts, la CFDT déplore un **niveau de proposition de logement toujours insuffisant**. Beaucoup de logements restent inexploitable faute de travaux, notamment à La Hay-les-Roses.

La situation en Île-de-France, est particulièrement tendue, le **parc domanial y étant largement sous-dimensionné**.

La CFDT demande en priorité l'**acquisition de biens dans les zones à forte pression immobilière** (grande villes, zone littorale, zone frontalière).

### LOI ELAN UN FREIN À L'ACCÈS AU LOGEMENT

L'application de la loi ELAN par certains acteurs a exclu la Douane du statut de **force de sécurité intérieure**, ce qui remet en cause les conventions passées avec les bailleurs sociaux.

Cette interprétation incohérente constitue un frein supplémentaire à l'accès au logement pour les agents. **L'augmentation des loyers, des impôts et des charges pèse lourdement sur leur pouvoir d'achat**, mettant certains collègues en réelle difficulté.

La CFDT rappelle que la Masse a été conçue comme un levier social, et demande à la DGDDI de **s'affirmer fermement** pour défendre le droit au logement des agents.  
**Où logera-t-on les futurs stagiaires ?**



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

## MISE EN ŒUVRE DE LA 3E ANNÉE DE LA PIC (Programmation Immobilière Cadre)

Répartition de l'enveloppe 2024 :

- **2,76 M€ pour les opérations de travaux**
- **725 000 € pour les rénovations**, dont 200 000 € pour les chambres meublées en Île-de-France

Les travaux ont concerné 23 cités douanières.

Parmi les opérations marquantes de 2024 :

- Reprise des balcons à **Montmélian** (173 000 €)
- Remplacement de la chaufferie à **Sète** (135 000 €)
- Remplacement du réseau d'eau potable à **La Joliette** (253 000 €)

## LE FACVL

### UN LEVIER QU'IL FAUT PÉRENNISER

Créé dans le cadre de l'accord d'amélioration du cadre de vie, le **FACVL (Fonds pour l'amélioration du cadre de vie des locataires)** représente une avancée majeure.

Une subvention supplémentaire de **2 M€** a été allouée à l'EPA Masse (soit **500 000 €/an sur 4 ans**).

Le 3 octobre 2024, **43 opérations** ont été sélectionnées pour un total de **509 715 €**.

La CFDT alerte sur **l'avenir incertain de ce fonds et demande à la fois sa reconduction et son augmentation**, tant son utilité est démontrée.

L'administration annonce un suivi rigoureux des opérations fléchées. Cependant, **aucune projection n'est disponible pour 2026**, signe d'une **stratégie à courte vue**.

### PERSPECTIVES ET BLOCAGES

Aujourd'hui, la Masse compte 69 conventions de réservation, dont **54 en Île-de-France**. 94 % sont en droit de suite, 6 % en droit unique.

La CFDT s'inquiète du manque de **diversification de l'offre**. Une **refonte de la politique locative** est indispensable.

L'administration défend la **gestion en stock**, gage une présence constante et pérenne, mais admet la nécessité de composer avec une **gestion en flux** dans certains cas. Une liste de villes à potentiel a été transmise à plusieurs bailleurs.

Cependant, **les projets de construction se font rares**, freinant la prospection. **Senlis reste une priorité pour les collègues des Hauts-de-France**.

## POINTS D'INFORMATION LOCAUX :

- **St-Georges-de-l'Oyapock** : travaux en cours, livraison prévue en 2025.
- **Cité Port-Saint-Louis** : désengagement du prestataire ; nouvelle consultation en cours. La somme initialement prévue ne sera pas mobilisée en raison des malfaçons.
- **Le Marin** : blocage du projet de construction. Le maire refuse de délivrer le permis de construire, opposé au projet senior.
- **Tremblay** : des collègues subissent des rappels de charges importants. **La CFDT demande à la Masse et à l'Agence Comptable de proposer des échéanciers adaptés et d'adopter une approche bienveillante face à ces difficultés.**

## EN CONCLUSION

Face à une situation tendue, la CFDT demande des actes forts :

- un budget autonome pour la DGDDI,
- la reconduction du FACVL,
- une politique ambitieuse de rénovation et de construction,
- et une vision de long terme sur le logement des agents.
- Le logement n'est pas un luxe, c'est une condition essentielle pour exercer sereinement ses missions.

