



CNAS 23 septembre 2020

Réforme de l'action sociale : parc EPAF

I – Constats

✓ Le contexte

L'association loi 1901 "Education Plein Air Finances" (EPAF) a été créée en 1956 pour assurer des prestations de vacances loisirs pour les familles et des colonies pour les enfants des agents des ministères économiques et financiers.

Dans le cadre de sa mission de tourisme-loisirs contractualisée dans une convention d'objectifs, de moyens et de performance avec le ministère, EPAF est en charge de la gestion et de l'exploitation du parc de 21 résidences de tourisme en France, mises à disposition par l'Etat qui en est propriétaire, à l'exception de la résidence de La Saline à La Réunion, propriété de l'association mais située sur un terrain de l'Etat (domaine public maritime) en vertu d'une convention spécifique. Au sein de ces résidences (cf. liste en annexe), EPAF a réalisé 174 000 nuitées en 2019.

✓ Les études préalables

Rapports et audits relatifs au devenir des résidences de vacances :

- L'évolution des centres de vacances du ministère, gérés par l'EPAF, a fait l'objet de deux rapports du CGEFI : « *Rapport sur l'activité vacances-loisirs d'EPAF : impact de la question immobilière* » (février 2018) puis « *Rapport complémentaire sur l'organisation de l'action sociale ministérielle à Bercy et sur le parc immobilier occupé par EPAF* » (mai 2019).
- Le dernier rapport du CGEFI, qui a été présenté en juin 2019 au CNAS, s'est appuyé sur un rapport d'audit touristique et immobilier établi par deux cabinets spécialisés : Protourisme et Atelier 4 architectes.
- Des travaux ont été conduits depuis plusieurs mois par SRH3 et l'équipe d'EPAF sur les suites à donner à ces rapports.

✓ Les constats

Les vacances en résidences EPAF ne correspondent plus aux attentes d'une part importante des agents. En effet, dans l'enquête sur l'action sociale au MEFR menée en 2017, 36% des agents qui ne sont jamais partis en vacances par l'intermédiaire d'EPAF déclaraient ne pas souhaiter partir en vacances dans ce cadre. Lors de l'enquête 2019, l'item « mes vacances » apparaissait en 7^{ème} position (sur 9) dans les priorités exprimées par les agents, les vacances étant considérées comme prioritaires par 3,8% des agents. Cette évolution des attentes des agents s'est traduite par une érosion préoccupante de la fréquentation des résidences (-16 % de 2014 à 2019) qui pèse de plus en plus fortement sur les recettes.

Parallèlement, le parc immobilier fait face à des difficultés d'exploitation et pose la question de son entretien et des travaux d'investissements immobiliers nécessaires.

La faible capacité d'hébergement des sites et la difficile adaptation de l'offre aux attentes des agents ne permettent pas d'optimiser la gestion. Le rapport de Protourisme précise que le niveau des recettes est trop faible pour amortir les coûts fixes et que les frais de personnel, très supérieurs à ceux constatés dans le secteur du tourisme social et solidaire, pèsent fortement sur les résultats d'exploitation des sites, qui sont structurellement déficitaires.

Par ailleurs, les investissements immobiliers nécessaires pour le maintien à niveau du parc sont très importants. Dans le secteur touristique, le CGEFI estime l'investissement annuel nécessaire pour l'entretien d'un site à 8% à 10% de sa valeur, ce qui correspond à environ 3,7 à 4,6 M€/an pour le parc EPAF.

Dans ces conditions, le CGEFI constate des « *signes d'essoufflement* » dans le modèle économique d'EPAF en matière de vacances-loisirs, et rappelle que « *la plupart des opérateurs du tourisme social ont connu des difficultés comparables* ».

II – Orientations

✓ Les scénarios étudiés

4 scénarios d'évolution ont été étudiés :

- maintenir la situation actuelle en fixant un programme de travaux immobilier pluriannuel ;
- céder une partie des sites et repenser l'offre en développant l'activité sur les sites conservés en gestion directe par EPAF ;
- céder une partie des sites et repenser l'offre sur les sites conservés en confiant la gestion par convention à un opérateur du tourisme social.
- céder l'ensemble du parc en recentrant l'activité d'EPAF sur l'achat de prestations sur catalogue.

✓ Les options envisagées

Le maintien de la situation actuelle n'est pas envisageable. Même si EPAF s'engageait dans un programme pluriannuel d'investissement, cela ne répondrait pas totalement aux difficultés rencontrées par l'association pour assurer dans le temps un équilibre dans la gestion de son parc et répondre aux nouvelles attentes des agents.

Le principe de la fermeture et de la vente de sites, en recentrant l'activité d'EPAF dans le domaine des vacances loisirs sur la réservation de séjours auprès de prestataires externes, est donc retenu.

Les produits de cession ont vocation à être en partie réinvestis dans des projets immobiliers au bénéfice de l'action sociale du MEFR.

La question se pose de savoir si les cessions doivent concerner à terme la totalité du parc ou seulement une partie des sites.

Dans l'hypothèse où une partie des sites seraient conservés, deux solutions ont été envisagées :

- le maintien de la gestion directe des sites par EPAF ;
- la gestion du parc est déléguée par convention à un professionnel du tourisme.

Le maintien de la gestion directe par EPAF ne semble pas permettre de répondre aux difficultés structurelles de gestion des sites. La situation d'autres opérateurs tend à montrer que ces difficultés ont été résolues par un changement de mode de gestion et d'échelle.

Sur ces différents points, les travaux avec EPAF ainsi que la concertation doivent se poursuivre.

III – Méthodologie

- Constitution d'un groupe projet SG/EPAF pour définir les modalités d'un recentrage de l'activité d'EPAF dans le domaine des vacances loisirs sur la réservation de séjours auprès de prestataires externes. Ce groupe devra notamment s'attacher à mesurer les impacts sur la situation des personnels d'EPAF.
- Un GT du CNAS sera organisé le 1^{er} décembre prochain. Il sera l'occasion de présenter les conclusions des études complémentaires et des premiers travaux du groupe projet (SG/EPAF).
- Présentation des axes de travail lors du CNAS du 10 décembre.
- Un 2^{ème} GT du CNAS sera programmé au premier semestre 2021 sur le suivi du projet.

Annexe : liste des résidences de Vacances – Loisirs

□ VACANCES LOISIRS

ADRESSE	Superficie (m ²)		Nbre de bâtiments	Capacité	
	Non bâtie	Bâtie		Appart. ou chambres	Lits
RESIDENCES EPAF :					
Les Rocs Port Clos 22870 ILE DE BREHAT	1 400	784	1	27	53
Les Alizés 10, avenue de Rhuis 44500 LA BAULE LES PINS	2 378	1 920	2	29	71
Les Grépins 10, Avenue de la Douane 33970 CAP FERRET	9 036	1 656	5	32	68
Le Suveret- La Bastide- Le Sphinx 326, Avenue du Colonel Brooke 83700 SAINT RAPHAEL	38 638	2 867	6	39	100
L' Aigue Marine 1030, boulevard de la Plage 83530 AGAY	1 646	710	2	12	46
L'Alkaïd 9, chemin de Vielle Aure 65170 SAINT LARY	12 499	3 099	2	45	94
Lou Pradeilles 40, route d' Andorre 66120 TARGASONNE	57 489	3 200	2	50	100
Les Carlines 393, rue de la Sambine 39220 PREMANON LES ROUSSES	5 695	1 909	1	53	104
La Fêchenotte 84, chemin de la Pépinière 88400 GERARDMER	8 385	2 183	1	31	69
Le Stella Le Linga 53 rue Villapeyron 74390 CHATEL	1 699	1 359	1	40	100
Chadenas Puy Sanières 05200 EMBRUN	19 070	1 219	4	26	73
Château de la Carte 37510 BALLAN MIRE	367 067	3 262	3	23	51

LOCATIONS MEUBLEES EPAF:					
Breiz Izel Rue des Peupliers 29950 BENODET	745	961	2	26 apparts de 2 à 6 pers	78
Mercurie Neptune Rue de Salonique 66470 SAINTE MARIE LA MER	168	487	Copropriété	13 apparts de 4, 5 ou 6 pers	59
Les Canadells - Les Pardalets Route de l'Abbé Bailbe 66290 CERBERE	127	842	2	22 apparts de 4, 5 et 7 pers	93
8, allée Villa Rubio 64600 ANGLET	3 569	733	1	8 studios 2/ 4 pers 2 apparts 6/8 pers	35
A Casarella Route de Porto 20115 PIANA	9 320	550	1	5 apparts de 4 à 8 pers	26
Les Coraux 1030, boulevard de la Plage 83350 AGAY	100	274	Copropriété	9 studios 4 pers Et 1 2P 5 pers	42
La Bastide 326, avenue du Colonel Brooke 83700 SAINT RAPHAEL	-	902	9	8 appartements : 2 studios 2 pers 4 studios 3 pers 1 Studio 4 pers 1 appart 4 pers 1 appart 5 pers	29
Villa Formose L'Amélie 33780 SOULAC	49 318	743	23	23 chalets : 1HLL 4 pers 17HLL 5 pers / 5 HLL 7 pers	124
L'Alkaïd 9, chemin de Vielle Aure 65170 SAINT LARY	-	450	2	2 T1/ 8 T2/ 2 T3	58
Résidence EPAF située sur un terrain propriété de l'Etat mis à disposition d'EPAF (AOT)					
Les résidences du lagon Lieu-dit Saline Les Bains 56, rue du Lagon 97 434 Saint Paul					
GITES EPAF :					
Chalet Burgin Hameau de Nantgerel 73550 MERIBEL LES ALLUES	3 514	702	1	12 chambres	36
CAMPINGS EPAF :					
Villa Formose L'Amélie 33780 SOULAC	-	-	-	11 emplacements camping	77