

LA DRACHE...



Le bulletin d'information syndicale de l'UNSA Douanes

Section Interrégionale des Hauts-de-France

Amiens - Dunkerque - Lille

N°35 - juillet 2020

Commission territoriale de la Masse Déconcentrée des Hauts-de-France :

Compte-rendu de la séance du 3 juillet 2020



Une commission territoriale de la Masse (CTM) consacrée principalement à la nouvelle programmation immobilière (PI) et faisant suite au Groupe de travail (GT) du 4 juin 2020, s'est réunie le 3 juillet au siège de la Direction interrégionale.

Une note du service central (cellule Marchés) en date du 29 mai dernier envisage la mise en œuvre d'une PI pluriannuelle, et non plus annuelle, afin d'assurer une meilleure gestion des crédits, qui était rendue difficile, notamment au regard de la longueur de certains travaux. Cette PI s'étalerait de 2022 à 2024, si le conseil d'administration valide cette proposition.

L'année 2021 serait donc consacrée à la réalisation de travaux prévus dans les programmations immobilières antérieures, non entamés ou inachevés à ce jour.

Les modalités seraient alors de limiter l'exercice pour 2021 aux travaux d'urgence, à la mise aux normes réglementaires et de sécurité, à la poursuite des travaux programmés en phases successives et aux travaux non retenus lors des PI antérieures.

Retrouvez dans ce numéro de la Drache :

I – le suivi de la programmation immobilière

II – la programmation immobilière 2020

III – le suivi comptable

IV – les questions diverses

V – se loger avec la Masse (une exclusivité UNSA Douanes)

I – SUIVI DE LA PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE



Lors du GT, M. BOUSSEMART et M. RYDZ, représentants de la SOREC, avaient déjà passé en revue, par cité et par opération, l'état actuel d'avancée des opérations immobilières et le planning en cours, quelque peu perturbées par la crise du coronavirus. À noter que cette crise engendrera un surcoût des interventions en milieu habité en raison des mesures barrières et du matériel de protection et qui est estimé entre 10 et 20 %, avec une probable évolution en fonction de la situation sanitaire.

AMIENS :

PI 2017 et hors PI : **intervention sur l'ECS (Eau Chaude Sanitaire), sur la production de chauffage et le remplacement de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) dans les logements.**

La GPA (Garantie de Parfait Achèvement) s'est achevée le 14 décembre 2019. Hormis une baisse de pression dans les logements de la dernière cage d'escalier, les locataires n'ont pas formulé d'autres remarques. Ce problème, déjà présent avant les travaux d'ECS, sera réglé par la pose prochaine d'un surpresseur. L'entreprise a donc été libérée de la GPA.

PI 2019 : travaux de sécurisation du site qui comprennent la réparation des vitres sur les châssis au sous-sol, les casquettes des halls d'entrée, le remplacement du système d'interphonie et des trois portes d'entrée, la sécurisation et privatisation de l'entrée principale, le remplacement des portails actuels par des portails et portillons motorisés, le contrôle d'accès et la platine de rue reliée aux interphones des logements.

Le projet du maître d'œuvre, qui était initialement prévu de décembre 2019 à avril 2020, a pris du retard en raison de la crise sanitaire. Si le diagnostic amiante a bien été réalisé, comme prévu, entre décembre 2019 et janvier 2020, les travaux eux, ne seront effectués qu'entre décembre 2020 et mai 2021. En attendant, la consultation des entreprises a été lancée en juin, pour le choix d'une offre fructueuse en septembre et un agencement des travaux vers la fin de l'année. La rénovation des casquettes des halls d'entrée s'effectuerait en même temps que ce chantier.



BOULOGNE SUR MER

PI 2018 : rééquilibrage par vanne et désembouage du système de chauffage.

Le service central de la Masse a demandé à la SOREC de suspendre l'opération et l'EPA Masse de Lille devrait rencontrer, en septembre, le directeur central de l'EPA pour faire le point sur ce dossier.

On peut s'interroger sur l'avenir de cette cité sous occupée, qui aurait pu néanmoins être rendue attractive grâce à une baisse des loyers, d'autant plus que l'on s'attend à une arrivée d'agents titulaires avec le Brexit.



Pour rappel, en ce qui concerne la légionellose, le problème est réglé. Les logements vacants ont été désaccouplés du réseau d'eau. Un mois avant une attribution de logement, un choc chloré (coût 1000€) y est pratiqué à l'issue duquel les analyses doivent être bonnes. Le logement est ensuite ré-accouplé et le choc doit se montrer toujours suffisant à condition que l'endroit reste occupé, ce qui génère un tirage d'eau régulier empêchant le retour de la légionellose.

CALAIS

PI 2017 : mise aux normes des installations électriques dans les logements.

L'opération a été réceptionnée le 22 janvier 2020. Seul un appartement reste à faire : SOREC a relancé le maître d'œuvre ainsi que l'entreprise.

Par souci d'économie, un seul maître d'œuvre est attributaire des trois opérations de la **PI 2018 et 2019**, regroupées et gérées en une seule. Le projet est, pour l'instant, toujours à l'étude chez le maître d'œuvre. Le diagnostic amiante a bien été réalisé entre décembre 2019 et février 2020. La consultation des entreprises est sur le point de débiter et l'analyse des offres devrait avoir lieu en septembre. Quant aux travaux, ils devraient se dérouler entre la fin de l'année 2020 et la fin de l'été 2021.



PI 2018 : remplacement des cumulus gaz par des cumulus électriques, mise en place d'une VMC et traitement de l'oxydation des canalisations de chauffage.

PI 2018 : révision et mise aux normes des gardes corps. Les travaux sont prévus pour octobre – novembre 2020.

PI 2019: traitement des dalles de béton des balcons.

CYSOING



PI 2013 : voirie et réseaux.

La GPA est échue depuis le 25 janvier 2019, cependant le problème des arceaux de sécurité des places de stationnement demeure.

En effet, certains locataires les ont retirés par deux fois au motif qu'ils abîment les pneus, Plutôt que de contacter de nouveau l'entreprise pour revoir le problème, au risque d'essayer un refus qui pourrait entraîner un litige, **l'UNSA a proposé lors du GT de contacter les locataires pour leur demander s'ils souhaitent ou non disposer d'un arceau.** Cette solution a été retenue par l'EPA Masse de Lille.

MONS-EN-BARCEUL

PI 2016 : rénovation complète et clos couvert.

Il s'agissait d'isoler la cité par des travaux d'étanchéité. Une VMC a également été installée. La GPA courrait jusqu'au 1^{er} juillet 2020 et il y a eu à ce jour 3 SAV pour lesquels l'entreprise est intervenue.



PI 2017 : réfection des colonnes montantes.

Le chantier, initialement prévu de janvier à juin 2020, devrait commencer le 31 août 2020 pour s'achever au plus tard début novembre 2020, soit un temps de travaux raccourci. Il n'engendrera pas de longues coupures électriques, mais des coupures répétées. Les locataires à risque par rapport au coronavirus devront préalablement être identifiés afin de prendre les précautions nécessaires.

ROSENDAEL

PI 2018 : réhabilitation des extérieurs de la cité.

Le projet du maître d'œuvre est toujours en cours : on ne sait donc pas encore s'il y aura une intervention dans les logements. Le diagnostic amiante, prévu en avril, n'a évidemment pas été fait, mais il le sera cet été en fonction de la disponibilité des locataires. Quant aux travaux, ils restent programmés entre mai 2021 et mars 2022.



PI 2020 : remplacement de la chaudière fioul par une chaudière gaz et mise en conformité électrique des logements.

Nous avons demandé à la SOREC un calendrier afin d'avoir une vision claire des opérations.

II – PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE 2020

Les opérations prévues sont classées par rang de priorité avec leur coût estimé en respectant la note du 29 mai 2020 précitée.

1) AMIENS (88 200 €)

- Recouvrement des revêtements de sol amiantés des 3 cages d'escalier.
- Remplacement des portes palières (24 portes) blocs-portes pare-feux ¼ d'heure avec serrures trois points et pions anti-dégondage.

2) ROSENDAEL (234 150 €)

- 2e tranche : ravalement de façade cages E et F ; traitement des bétons malades extérieurs à tous les niveaux (étages); au RdC : mise en place de l'isolation extérieure d'une épaisseur de 5 cm ; aux étages : hydro-gommage basse pression, réparations ponctuelles et application d'un enduit hydrofuge ou peinture adaptée à l'ouvrage.

3) MONS-EN-BAROEUL (25 410€)

- Condamnation des vides ordures.
- Coffrage de conduits présents en cave contenant de l'amiante.

4) CALAIS NORD (324 080 €)

- Remplacement des évacuations d'eau usées/eaux pluviales en fonte à tous les niveaux, reprise des calfeutrements des canalisations au niveau des planchers.
- Frais de relogement à prévoir sur une période de trois semaines minimum (72 000 €).
- Mise en place d'un clapet anti-retour sur le réseau d'assainissement.
- Réparation des descentes d'eau pluviale sur les pignons en mitoyenneté : remplacement des conduites PVC cassées.
- Remplacement des revêtements de sols des parties communes ; carrelage très abîmé avec peut-être le relogement des locataires pendant les travaux. Dans ce cas, un pilotage social est mis en place par une société.
- Mise en peinture des murs et plafonds des parties communes.

➤ Traitement des infiltrations en cage d'escalier au niveau des pavés de verre : remplacement des pavés de verre par mise en place d'une grille de ventilation au dernier niveau et obturation par bouchonnement dans les autres étages.

5) CALAIS NORD (142 800 €)

- Condamnation des vides ordures (chiffrage sous réserve de l'absence d'amiante).
- Traitement des ouvertures des celliers : remplacement du panneau en béton sur armature en fer (oxydée) par un châssis menuisé fixe opaque ou avec un vasistas (aluminium ou PVC) avec grille de ventilation haute à lames ventelles.
- Embellissement des celliers et remplacement des portes entre celliers et cuisines.

6) ROSENDAEL (128 970 €)

➤ 3e tranche : travaux divers : cage d'escalier; condamnation des vides ordures et mise en peinture des cages d'escalier; logement et toiture: mise en place d'un système de VMC à la place de la ventilation naturelle; RdC : mise en place d'un système de calorifuge avec protection mécanique autour des canalisations de chauffage.

7) CYSOING (566 750 €)

- Chiffrage du diagnostic amiante de la façade (en préparation de travaux isolations thermiques extérieurs).
- Mise en place d'une isolation thermique extérieure des façades.
- Remplacement des châssis extérieurs.
- Mise en place d'une isolation thermique dans les combles, sous réserve du diagnostic amiante.
- Nettoyage et « démoussage » des couvertures des logements.

8) CYSOING (84 000€)

➤ Remplacement des réseaux d'alimentation EF/EC (Eau Froide/ Eau Chaude) et contrôle des évacuations sur les 20 logements.

9) MONS-EN-BAROEUL (45 150 €)

- Mise en peinture des cuisines, des loggias, des halls d'entrée dans tous les logements.
- Reprise des fissures ponctuelles en séjour dans quelques logements.

Vu l'urgence des travaux, l'EPA Masse de Lille a reçu courant juin un avis favorable du service central pour la réfection des cuisines.

Depuis les quatre dernières années, le montant des travaux n'avait pas été réévalué, malgré une hausse de 3% sur les travaux immobiliers en un an. Les chiffres ont donc été recalculés avec une hausse moyenne autour de 5%.

Nous nous accordons tous pour reconnaître que la SOREC réalise, depuis plusieurs années, un travail sérieux et rigoureux auprès de l'EPA Masse de Lille.

III – LE SUIVI COMPTABLE

Cela fait déjà plusieurs années que l'EPA Masse de Lille réussit à faire baisser le nombre de débiteurs et le montant des impayés : sur un an (entre mars 2019 et avril 2020), le nombre de débiteurs est passé de 25 à 9 et le montant des impayés de 58 678 € à 42 220 €.

À présent, le service central ne communique plus la liste des débiteurs à la CTM de Lille. Ces derniers sont donc sous la surveillance directe du service central comptable, alors qu'auparavant la CTM de Lille traitait les dossiers avec plus de proximité, ce qui donnait une approche plus humaine tout en faisant du recouvrement. Avec une gestion centralisée, le débiteur ne sera plus qu'un numéro. En même temps, toutes les CTM ne travaillaient certainement pas dans le même esprit, sans compter que la charge de travail engendrée pour chacune d'elle était assez lourde.

Aussi, l'UNSA réclame une réflexion sur un fonctionnement complémentaire entre l'agence centrale comptable et les CTM permettant d'allier l'approche humaine et l'efficacité de gestion.

IV – QUESTIONS DIVERSES

- **Brexit** : l'arrivée d'agents titulaires sur les différents sites va entraîner une révision des parcs de Calais et de Dunkerque. Le président ne cache pas que la cité de Boulogne risque de disparaître.
- **Les offres de logement sont à repenser** : les T4 et T5 ne sont plus adaptés. En effet, la masse intéresse plus les jeunes agents que les familles, sans compter qu'il faut aussi penser aux retraités, tout particulièrement aux veufs et veuves. Il faudrait par conséquent envisager de scinder le T4 et T5 pour proposer des chambrées ou des appartements plus petits.

V – SE LOGER AVEC LA MASSE

- **Objectif et implantation** : notre administration dispose, via son Établissement public administratif de la Masse des Douanes, de la possibilité de loger ses agents à proximité de leur lieu de travail à des conditions préférentielles. Dans les Hauts de France, la Masse possède six cités : Amiens, Boulogne, Calais, Cysoing, Mons-en-Barœul et Rosendael. À l'exception de Cysoing, il s'agit d'habitat collectif.
- **Structure et fonctionnement** : l'EPA Masse des Douanes est doté d'un conseil d'administration (CA), d'un service central, d'une agence comptable et de 16 commissions territoriales (CTM), dont celle de Lille pour les Hauts-de-France.
Chaque CTM est dotée d'une commission d'attribution chargée de traiter les dossiers de demande de logement. La CTM est composée des représentants de l'administration et de ceux du personnel (élus tous les 4 ans), d'où l'intérêt pour les agents de contacter le syndicat de leur choix pour défendre leur dossier.
- **Contacts** : dès la connaissance de leur affectation, les stagiaires ou les agents nouvellement mutés sont ainsi invités à adresser à l'EPA Masse de Lille, via la boîte fonctionnelle epa-masse-lille@douane.finances.gouv.fr, une demande de logement.

Pour défendre leur dossier, ils peuvent contacter sur nos représentants en commission d'attribution :

– **M. Christophe PLANQUE**

christophe.planque@douane.finances.gouv.fr / 06.72.13.71.96

– **Mme Pascaline BOUBET**

pascaline.lecaille@douane.finances.gouv.fr / 06.34.23.70.10

Vous pouvez également nous écrire sur la boîte su syndicat : unsa-hdf@douane.finances.gouv.fr

L'UNSA DOUANES Hauts-de-France
vous souhaite de

BONNES
VACANCES



Retrouvez toute notre information sur le site internet UNSA Douanes, rubrique LES SECTIONS?

puis HAUTS-DE-FRANCE : <http://www.unsadouanes.fr/>

Pour nous rejoindre, adhérer,

cliquer ce lien : <http://www.unsadouanes.fr/fr/adhesion>