

LA DRACHE...



Le bulletin d'information syndicale de l'UNSA Douanes

Section Interrégionale des Hauts-de-France

Amiens - Dunkerque - Lille

N°45 - juillet 2021

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

Compte-rendu de la séance du 9 juillet 2021



Ce 9 juillet 2021, une commission territoriale de la Masse (CTM) de Lille s'est tenue en présentiel, sous la présidence du Directeur Interrégional, et réunissant les représentants du personnel, de l'administration (notamment du service territorial de la Masse (STM) de Lille et de la SOREC (pour ce qui est du suivi de la programmation immobilière)).

Au sommaire :

- Le suivi de la programmation immobilière ;
- la programmation immobilière (PI) 2022-2024 ;
- le suivi comptable du service territorial de la Masse de Lille ;
- la remise au domaine de la cité douanière de Saint-Omer ;
- enquête sur les responsables de cités.

Le suivi de la programmation immobilière

M. RYDZ, représentant de la SOREC, passe en revue l'état actuel d'avancée des opérations immobilières et le planning en cours, par cité et par opération.

AMIENS :

– 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 portillon motorisés, le contrôle d'accès et la platine de rue reliée aux interphones des logements.**

La réunion avec les locataires a lieu le 27 mai 2021. Après une période de préparation en juin 2021 qui s'est bien déroulée, les travaux commenceront la semaine prochaine et s'étaleront jusqu'en novembre de cette année.

– PI 2020 : **intervention en toiture et remplacement des bavettes de baies.**

Cette intervention est prévue dans la même temporalité que les travaux de sécurisation entre juillet et novembre 2021. L'avenant de la maîtrise d'œuvre est en cours de validation auprès du service centrale de l'EPA Masse.

– PI 2021 : **Recouvrement des revêtements de sols amiantés des 3 cages d'escaliers, remplacement des portes palières (24 portes) bloc-portes pare-feux 1/4 d'heure avec serrures trois points et pions anti-dégondage.**

La SOREC a proposé au service central de l'EPA Masse une consultation de maîtrise d'ouvrage sous forme restreinte avec proposition de 3 devis. Le 21 mai 2021, service central de l'EPA a donné son accord pour une consultation en direct. L'appel d'offre est en cours. La consultation des entreprises se fera au plus tard à la mi-juillet et l'analyse des offres en août. Les travaux, qui devraient durer 3 mois, commenceraient début 2022.

L'UNSA souligne qu'à Amiens les logements ne sont pas adaptés à la demande (trop grands et trop chers).

BOULOGNE SUR MER :

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

Les opérations sont abandonnées.

– PI 2020 : **mise aux normes électriques des logements – interrupteur différentiel de type A – douille DCL – gaines techniques palières électriques et chauffage collectif : reprise des calfeutremments.**

Les opérations sont également abandonnées.

Vu l'abandon des opérations et une occupation de la cité à hauteur de 10 %, nous nous demandons si la vente de cette cité est envisagée. Le président nous assure qu'il n'y a aucun projet de vente et indique que la priorité des travaux dépend aussi du taux d'occupation. **L'UNSA rappelle les deux leviers pour rendre attractive cette cité, à savoir une adaptation de l'offre en scindant les T4 et T5 pour obtenir des appartements plus petits et une baisse des loyers.** Le STM de Lille nous répond que le projet de scinder les appartements est techniquement compliqué et financièrement coûteux.

Un groupe de travail (GT) national est prévu en octobre 2021 sur la politique des loyers. **L'UNSA y défendra votre pouvoir d'achat.**

CALAIS :

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

L'opération ayant été réceptionnée le 22 janvier 2020 avec des réserves (2 appartements qui n'avaient pas été terminés à cette date), la garantie de parfait achèvement (GPA) est échue depuis fin janvier 2021.

– PI 2018, 2019 et 2021 : un seul maître d'œuvre est attributaire des trois opérations concernant la cité de Calais. Le maître d'œuvre a optimisé son offre dans le cadre de négociations afin de traiter simultanément les opérations relatives à la cité de Calais de la PI 2018 et PI 2019 avec ajout de travaux de la PI 2021. Ces opérations, même si elles sont de complexités différentes, seront gérées comme une seule dans le temps : la première opération ci-après, requérant le plus de complexité fixera les délais.

- 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 2019 : **traitement des dalles de béton des balcons.**
- PI 2021 : **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 vasistas (aluminium ou PVC) avec grilles de ventilation haute à vantelles.**

Le diagnostic amiante a été fait et il laisse apparaître la présence d'amiante en façade de bâtiment et en conduit de toiture. Un complément de diagnostic pour l'opération PI 2021 concernant le traitement des celliers est en cours.

Les travaux initialement prévus entre octobre 2021 et avril 2022, qui avaient déjà été reportés de 2 mois, accusent un nouveau retard d'un mois et demi. Ces travaux ne commenceront donc pas avant février 2022 et devraient durer 6 mois.

CYSOING :

PI 2013 : **voirie et réseaux.**

Un vieux serpent de mer, le STM de Lille enverra un courrier afin de connaître le point de vue de chaque locataire sur le souhait ou non de retirer les arceaux de sécurité. Ce sera donc une décision au cas par cas.

MONS-EN-BAROEUL:

– PI 2017 : **réfection des colonnes montantes.**

L'opération a été réceptionnée au 27 novembre 2020 et la GPA sera donc échue le 27 novembre 2021.

Une **opération hors programmation immobilière** est prévue. Il s'agit de travaux d'embellissement intérieur avec mise en peinture des cuisines, des loggias et des halls d'entrée. Pour certains d'entre eux, les fissures non-structurelles dans les séjours seront traités en même temps.

Le planning de cette opération accuse un retard en raison du grand nombre de quitus du mandat 2012 à 2018 à fournir. Le 21 mai 2021, le SCM a donné son accord pour une consultation en direct. La consultation du maître d'œuvre est en cours. Après un diagnostic amiante prévu en décembre 2021, les travaux devraient s'étaler de juillet à octobre 2022.

– PI 2020 : **condamnation des vides ordures – Coffrage de conduit amiante en cave**

L'opération devrait être lancée de manière conjointe à la précédente en hors PI avec le même planning comme impératif de la part du SCM.

ROSENDAEL :

– PI 2018 : **réhabilitation des extérieurs de la cité.**

Ce projet accuse un léger retard. Il devrait être validé par l'EPA Masse en juillet. L'analyse des offres des entreprises devrait avoir lieu en septembre, voire en octobre. Les travaux d'une durée de 10 mois ne commenceront donc pas avant 2022.

– PI 2020 : **remplacement de la chaudière fioul par une chaudière gaz et mise aux normes électrique des logements.**

Pour ces opérations, la SOREC a proposé le bureau d'étude (BE) BATITECH, située à Saint-Quentin (02) à l'EPA Masse. Cette entreprise a rendu un diagnostic technique et son estimation en avril 2021. L'estimation laisse apparaître un dépassement de budget conséquent. Il s'agit d'une mauvaise compréhension de la partie électrique. Les prestations attendues ont été revues avec le BE BATITECH afin de revoir à la baisse l'estimation de l'opération. Une nouvelle estimation a été donnée début juillet 2021.

Le diagnostic amiante ayant été fait et le planning n'accusant pas de retard, les travaux s'effectueraient de mai à septembre 2022 (hors période de chauffe).

L'UNSA fait savoir qu'elle regrette vivement que les travaux de la chaudière n'aient pas été avancés comme il avait été dit lors de la dernière CTM en décembre 2020. En effet, le but était d'éviter que les locataires passent deux hivers avec une chaudière défaillante qui nécessite des changements de pièces et des rallumages réguliers. Le représentant de la SOREC nous répond que les procédures d'appel d'offres sont malheureusement contraignantes.

Enfin, il nous rassure sur le fait qu'il n'y pas de retard sur les chantiers à cause des livraisons de matériels.

La programmation immobilière 2022-2024

Le président affirme que les programmations immobilières servent à adapter l'offre à la demande. Il y a en effet beaucoup de T5, alors que des appartements plus petits seraient nécessaires. Les chambrées elles, répondent plutôt à un besoin temporaire.

Il indique qu'un conseil d'administration de la Masse s'est tenu à la DG en juillet 2020 pour la mise en place de la PI 2022-2024. L'objectif est d'entretenir de manière plus efficace le domaine de la Masse et de répondre aux besoins des agents des douanes, surtout où il y a une demande forte. Il s'agit donc d'opérer des choix.

En 2022, toutes les cités sont concernées par un diagnostic des logements et des cages d'escaliers pour un montant de 22 000 €.

CALAIS :

Avec 43 logements concernés et un taux d'occupation de 56,16 %, les opérations sont les suivantes :

– **remplacement des évacuations des eaux usées / eaux vannes / eaux pluviales, en fonte à tous niveaux, reprise des calfeutrements des canalisations au niveau des planchers, entre 2022 et 2024 pour un montant total de 214 000 €.**

– **remplacement des revêtements de sols des parties communes, mise en peinture des murs et plafonds des parties communes, entre 2023 et 2025 pour un montant total de 270 000 €.**

CYSOING :

Avec 20 logements concernés et un taux d'occupation de 76,88 %, les opérations sont les suivantes :

Mise en place d'une isolation thermique extérieure des façades, remplacement des châssis extérieurs, mise en place d'une isolation thermique dans les combles, en 2023 pour une étude d'un montant total de 8000 €.

L'UNSA fait savoir qu'il est dommageable que la mise en place d'une isolation thermique dans les combles et sur les façades de la cité de Cysoing qui avait été proposée dans le cadre du plan de relance (Cf La drache n°39 de décembre 2020 consultable sur le site UNSA Douanes) n'ait pas été retenue, tout comme l'isolation thermique extérieure de la cité de Rosendael (bâtiment E et F). Ces deux projets répondaient en effet parfaitement aux exigences écologiques et d'économie d'énergie.

MONS :

Recouvrement des revêtements de sols des logements, réfection des cages d'escaliers, remplacement des boîtes aux lettres et installations de poubelles murales, réfection des sols des parties communes, entre 2023 et 2025 pour un montant total de 429 000 €.

ROSENDAEL :

Il y a 46 logements et un taux d'occupation de 46,71 %. Pas de programmation entre 2022 et 2024.

AMIENS :

Il y a 26 logements et un taux d'occupation de 60,92 %. Pas de programmation entre 2022 et 2024.

BOULOGNE :

Il y a 30 logements et un taux d'occupation de 10 %. Pas de programmation entre 2022 et 2024.

Le suivi comptable du service territorial de la Masse de Lille

Le taux de paiement spontané

Il correspond à la proportion de locataires, tiers et douaniers confondus, ayant réglé la redevance d'occupation du mois indiqué dans le délai imparti, sans qu'il se soit avéré nécessaire pour l'Agence comptable, d'engager la phase amiable de recouvrement. En mars 2021, le taux est de 98,10 % (moyenne nationale : 94,76%), ce qui nous place en 2^e position parmi les services territoriaux. La situation est meilleure en 2021 et elle s'améliore encore.

Pour rappel, au-dessus de 95%, les variations de positionnement n'ont pas nécessairement une grande signification. Il s'agit généralement d'ajustements entre ceux qui arrivent et ceux qui partent.

Le nombre de débiteurs

Il est faible. Entre mars 2020 et mars 2021, il est passé de 3 à 2.

Le montant des impayés

Entre mars 2020 et mars 2021, ce montant est passé de 42 673 € à 26 655 €. Il ne reste plus que le « poids » des gros débiteurs.

Le positionnement du STM de Lille par rapport au réseau

Au 31 mars 2021, les locataires des Hauts-de France représentent 4,40 % (5,44 % au 31/03/2020) de l'ensemble des locataires de l'EPA Masse et le volume de leurs impayés équivaut à 12,06% (11,39% au 31/03/2020) du volume global.

Remise au domaine de la cité douanière de Saint-Omer

Situé sur un sol argileux, les murs bougent et se fissurent. Les travaux auraient coûté plus que la valeur du bien. Aussi a-t-il été décidé de remettre cette cité au domaine sans que ça coûte à l'EPA Masse.

Enquête sur les responsables de cité

L'objectif est de susciter des vocations en accroissant le nombre d'heures qu'on octroie au titre de cette activité. Une enquête est prévue en septembre. Les principes édictés pour fixer un quota d'heures sont le nombre de logements, le taux d'occupation, les travaux en cours ou prévus qui génèrent des sollicitations du responsable de cité. Ce qui donne :

- 12h/mois octroyés au responsable de cité d'Amiens (13 logements occupés sur 24)
- 15h/mois pour celui de Boulogne (4 sur 30)
- 28h30/mois pour celui de Calais (22 sur 38)
- 10h/mois pour celui de Cysoing (19 sur 20)
- 10h/mois pour celui de Mons (12 sur 16)
- 32h/mois pour celui de Rosendael (27 sur 45)

Pour le président, les quotas d'heure ne suffiront pas à susciter des vocations. Tous nous soulignons le travail de qualité accompli par les quelques responsables de cité.

Finissons par une bonne nouvelle, une inspectrice vient renforcer le STM de Lille qui en a bien besoin.



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>