

LA DRACHE...



Le bulletin d'information syndicale de l'UNSA Douanes

Section Interrégionale des Hauts-de-France

Amiens - Dunkerque - Lille

N°47 - décembre 2021

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

Compte-rendu de la séance du 10 décembre 2021



Ce 10 décembre 2021, une commission territoriale de la Masse (CTM) de Lille s'est tenue en mixte (présentiel et visio), 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 rénovation des appartements prévue en 2021 du ST16 (service territorial de Lille);
- le suivi comptable du service territorial de la Masse de Lille;
- la désignation de responsables de cité à Cysoing et Rosendael.

En préambule, l'UNSA déplore que plusieurs opérations ont pris du retard au détriment des locataires et qu'elle attend des explications du représentant de la SOREC.

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

La réception des travaux a eu lieu le 26 novembre 2021. La levée des réserves, qui a pris un peu de retard, aura lieu la semaine prochaine. La GPA (garantie de parfait achèvement) courra jusqu'en décembre 2022.

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

La réception des travaux a eu lieu fin novembre 2021.

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

La notification de la maîtrise d'œuvre est en cours. Le diagnostic amiante devrait suivre. Quant aux travaux, ils s'étaleraient sur 3 mois entre mai et juillet 2022.

CALAIS :

– 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 : 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).**

Sur ces opérations, le retard est certain. Le représentant de la SOREC nous explique qu'il y a eu un travail sur un second appel d'offre ; néanmoins, la consultation des entreprises va être lancée en janvier pour combler le retard. Le maître d'œuvre s'est engagé à tenir le planning dans l'intérêt des locataires. **Espérons-le !**

Concernant la condamnation des vide-ordures, prévue dans la PI 2021 (cf la Drache n°35 de juillet 2021), il s'avère que le maître d'œuvre n'en a pas trouvé, ce qui conditionnera le prix de l'appel d'offre.

Les travaux commenceraient en avril 2022 pour s'achever en juillet de la même année.

CYSOING :

PI 2013 : voirie et réseaux.

Enfin, nous ne pouvons que nous en féliciter, un accord a été trouvé avec les locataires, qui consiste à demander pour chaque nouveau arrivant s'il veut ou non des arceaux de sécurité.

Pour rappel, en 2013, cette cité était victime d'un stationnement sauvage. Depuis, des panneaux «propriété privée» et «défense d'entrer» ont été installés, ainsi que des arceaux. Ces derniers n'ayant pas été réalisés correctement, il aurait été coûteux de demander une expertise, d'où cet accord. En fait, les arceaux ne sont plus utilisés et restent donc en position basse.

MONS-EN-BAROEUL:

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

L'opération ayant été réceptionnée au 27 novembre 2020, la GPA est échue depuis 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.**

Un an s'est écoulé jusqu'à la notification du maître d'œuvre en décembre 2021. Pour le représentant de la SOREC, ce retard s'explique par le fait que nous sommes dans le cadre d'un marché d'État avec des procédures longues qui nécessitent de nombreux échanges avec envoi de diagnostics, de documents administratifs, analyses et attentes de validation du service central. **Ces délais sont tout de même hors normes et il reste à espérer que le planning soit scrupuleusement respecté**, avec un diagnostic amiante prévu en février 2022 et des travaux entre septembre et novembre 2022.

– **PI 2021 : 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 (Service Central de la Masse).

ROSENDAEL :

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

Là encore du retard avec un glissement de 6 mois !!! Le représentant de la SOREC indique qu'il s'agit d'un dossier avec beaucoup de travail. La consultation des entreprises est en cours ; cependant, il n'y a aucune explication particulière justifiant ce retard. Le planning sera selon lui respecté, comprenant des travaux d'une durée de 10 mois qui se dérouleront de juin 2022 à avril 2023.

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

Pour rappel, concernant ces opérations, la SOREC a proposé le bureau d'étude (BE) BATITECH, situé à Saint-Quentin (02) à l'EPA Masse. Cette entreprise a rendu un diagnostic technique et une 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 ce devis. Une nouvelle estimation était attendue en juillet 2021, mais elle a été repoussée en septembre de cette année.

Malheureusement, le prix des matières premières ne cesse de flamber. Aussi l'estimation du coût de l'opération va-t-elle repartir à la hausse ? Nous rejoignons le président quand il souligne que plus on allonge les délais, plus on s'expose à la hausse du prix des matières premières.

L'analyse de l'offre des entreprises est en cours et les travaux s'effectueraient entre 4 et 5 mois autour de juin à septembre 2022 (hors période de chauffe).

Rénovation des appartements prévue en 2021 du ST de Lille.

Il s'agit d'un point nouveau, car un changement de fonctionnement de l'EPA Masse est intervenu l'année dernière.

Auparavant, le ST informait le SCM des travaux de rénovation qu'il comptait mener et ce dernier lui allouait les crédits. Depuis 2021, le ST reçoit une enveloppe et libre à lui de rénover ce qu'il souhaite. Cela a d'ailleurs permis de créer rapidement des chambrées en scindant des T3, T4 et T5.

Cette année, pour le ST de Lille, l'enveloppe s'est élevée à 80 000 € et devait être dépensée, puisque les crédits ne peuvent pas être reportés d'une année sur l'autre. D'ailleurs, celle-ci a été dépassée avec l'accord du SCM, puisque le total des dépenses s'élève à 81 316,22 €.

Si l'UNSA se félicite de la plus grande latitude donnée au ST en matière de rénovation, ce qui est un progrès pour répondre au mieux aux nécessités locales, elle regrette que les crédits retenus l'année prochaine pour le ST de Lille ne s'élève qu'à 55 000€, alors que celui-ci en avait demandé autant que cette année.

Les diagnostics amiantes ont tous été réalisés et il est évident que la présence d'amiante fait monter le coût des travaux.

AMIENS :

T4 transformé en 3 chambrées et T4 vacant depuis 2015 avec des opérations sur les murs et les plafonds ainsi qu'une remise en état ou un remplacement de certaines menuiseries. Si pour ces premières, les travaux ont débuté le 23/11/2021 et dureront 4 semaines, pour la seconde, nous n'en sommes qu'au devis qui s'élève à 13 095,26 €. Le montant déjà engagé est de 9 625,58 € au total.

CALAIS :

- T3 vacant depuis 2016 et un T4 vacant depuis 2012 avec des opérations sur les murs et les plafonds ainsi qu'une remise en état ou un remplacement de certaines menuiseries. Pour ce dernier, la baignoire est aussi à changer. Les devis seront à effectuer en 2022. Le montant déjà engagé est de 1140 € pour ces deux opérations.

- T4 vacant depuis 2013 avec des opérations sur un volet, 2 chambres (isolation), un cellier et une cuisine à refaire des murs au plafond. Le devis sera également à effectuer en 2022. Le montant déjà engagé est de 570 €.

- T4 vacant depuis 2016 avec des opérations sur toutes les pièces, les portes intérieures, les sanitaires ainsi que 2 volets. Le montant déjà engagé est de 570 €.

- 2 T5 transformés en 4 chambrées meublées avec des travaux entamés au début 2021 dans le cadre du Brexit et à présent, terminés. Le montant engagé est de 17 213,33 € pour ces deux opérations..

CYSOING :

T3 avec une opération de rénovation complète qui est terminée depuis octobre 2021. Le montant qui a été engagé est de 18 161,83 €.

MONS-EN-BAROEUL :

T5 vacant depuis 2016 avec des opérations sur les murs, plafonds, certains sols et menuiseries. Nous n'en sommes qu'au devis, qui s'élève à 17 286,46 €. Le montant déjà engagé est de 1302 €.

ROSENDAEL :

- T2 vacant depuis 2014 et T3 vacant depuis 2018 avec des opérations de rénovation murs, plafonds, sols et menuiserie. Les travaux débuteront le 06/12/2021. Ces logements seront en location dès 2022. Le montant engagé est de 23 029,36 €.

- T4 transformé en 3 chambrées meublées avec des travaux entamés au début 2021 dans le cadre du Brexit et à présent, terminés. Le montant engagé est de 7 364,11 €

- T3 transformé en 2 chambrées avec remplacement du mobilier vétuste. Le montant engagé est de 1 890,01 €

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 septembre 2021, le taux était de 96,36% (moyenne nationale : 97,90%), ce qui nous place en 13^e position (sur 14) parmi les services territoriaux, contre 97,92% en septembre 2020, (moyenne nationale : 98,64%), ce qui nous plaçait en 9^e position.

A titre de 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 septembre 2020 et septembre 2021, il est passé de 2 à 4.

Le montant des impayés

Entre septembre 2020 et septembre 2021, ce montant est passé de 33 125 € à 25 489 €. Il reste surtout le poids d'un gros débiteur et 3 dossiers à surveiller.

Le positionnement du STM de Lille par rapport au réseau

Au 29 octobre 2021, les locataires des Hauts-de France représentent 6,42% (5,67 % au 29/10/2020) de l'ensemble des locataires de l'EPA Masse et le volume de leurs impayés équivaut à 15,43% (14,40% au 31/03/2020) du volume global.

Les responsables de cité

Ils bénéficient d'un quota d'heures dans le cadre de leurs fonctions, qui se ventilent de la manière suivante :

- 12h/mois octroyées au responsable de cité d'Amiens
- 15h/mois pour celui de Boulogne
- 28h30/mois pour celui de Calais
- 10h/mois pour celui de Cysoing
- 10h/mois pour celui de Mons
- 32h/mois pour celui de Rosendael

Le choix de la CTM pour le poste de responsable de cité s'est porté sur :

- M. Frédéric VANDEVELDE à CYSOING.
- M. Frédéric BEYAERT à ROSENDAEL.

Questions diverses

- De juillet à octobre 2021, le nettoyage des communs n'a pas été effectué à la cité de Boulogne. Il faut savoir que nous sommes dans le cadre d'un marché UGAP (Union des Groupements d'achats publics). Face à cette situation, le relais masse de Dunkerque a été informé et un relevé contradictoire a été fait. Une autre personne est donc intervenue à partir du mois de novembre. Les locataires ne paieront évidemment pas les prestations qui, entre-temps, n'ont pas été réalisées.
- Les espaces verts sont gérés à partir de la PFRA (Plate-Forme Régionale des Achats de l'État). Les marchés se terminaient en avril 2021 et les attributions de nouveaux devaient se faire en mai, mais elles ont été repoussées en juillet. Malheureusement, force est de constater que beaucoup d'espaces verts ont depuis mal entretenus. Seule la cité d'Amiens fait exception avec l'intervention de la société France Environnement dès juillet. Là encore, les charges des locataires n'intégreront pas les prestations qui n'ont pas été réalisées.

Le représentant UNSA Douanes en CTM : Christophe PLANQUE

JOYEUX NOËL



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>