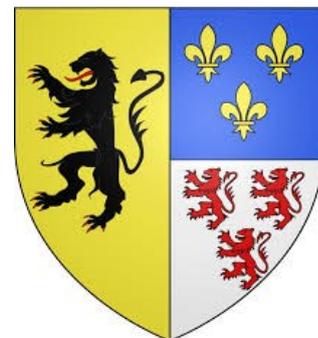




EL' TCHIOTE PACHE

*Le bulletin d'information dématérialisé
de la Section Interrégionale
des Hauts-de-France*



N°25 – 24 janvier 2023

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

Compte-rendu de la séance du 20 janvier 2023



La première Commission Territoriale de la Masse (CTM) de cette année s'est tenue ce vendredi 20 janvier en l'absence du Directeur Interrégional en qualité de président ainsi que d'un représentant de la SOREC, Étaient présents les représentants du personnel et de l'administration, notamment le Service Territorial de la Masse (STM) de Lille.

Priorités 2023 :

- cibler les petits appartements de type T1, T2 et T3 qui se louent le plus et pour lesquels des travaux pas trop conséquents pourraient être effectués afin de les louer rapidement aux nouveaux stagiaires ou arrivants ;
- l'accent sera mis sur la rénovation des parties communes dans le cadre du Fond pour l'amélioration du cadre de vie des locataires, contrairement à 2022 qui priorisait la rénovation des appartements ;
- impulser une dynamique afin de rendre attractive la cité de Boulogne qui a un taux d'occupation actuellement faible (16,7 %) ce qui représente 7 locataires sur 45 dont 3 ne sont pas douaniers.

Suivi de la programmation immobilière

L'état actuel d'avancée des opérations immobilières et le planning en cours, par cité et par opération sont passés en revue.

Amiens :

– PI 2021 : recouvrement des revêtements de sols amiantés des 3 cages d'escalier, remplacement des portes palières (24 portes) bloc-portes pare-feux 1/4 d'heure avec serrures trois points et pions anti-dégondage + travaux de peinture initialement non prévus à savoir la remise en état des murs des cages d'escalier.

La réception des travaux devrait avoir lieu en avril 2023.

Boulogne : Pas de travaux prévus. Le taux d'occupation faible (16,7%) dissuade à investir dans cette cité. Malgré les nombreux appartements à rénover, la priorité sera axée sur le changement de chaudière, actuellement au fioul. Le ST espère que cela rendra plus attractif cette cité et s'attendent à faire le nécessaire pour qu'une étude de remplacement soit effectuée et obtenir un chiffrage. Une réflexion concernant des travaux de sécurisation est en cours mais pour qu'ils puissent être réalisés, il faut qu'ils soient intégrés dans une programmation de travaux.

Calais :

– 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. Un traitement des corrosions a été réalisé en novembre 2022.

– 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. Début des travaux en janvier 2023.

– Travaux supplémentaires concernant la pose de toile de verre et remise en peinture des murs où se trouve la chaudière. Réception des travaux en mars 2023.

– **PIC (Programmation Immobilière Cadre sur 3 ans) 2022-2024 : remplacement des évacuations d'eaux usées/eaux vannes/eaux pluviales.** La consultation des entreprises aura seulement lieu au printemps 2023.

Cysoing :

Cette cité est actuellement sans travaux.

Mons-en-Baroeul :

– **Hors PI : embellissement cuisine, loggias et halls**

– **PI 2021 : condamnation des vides ordures – coffrage de conduit amiante en cave.**

Début des travaux courant janvier 2023, la prise de rendez-vous avec les locataires est en cours, sans dates précises.

Rosendaël :

– **PI 2018 : réhabilitation des extérieurs de la cité.** Réception des travaux en mars 2023.

– **PI 2020 : remplacement de la chaudière fioul par une chaudière gaz (La réception a eu lieu en octobre 2022.) et mise aux normes électriques des logements (Réception des travaux en cours, un rendez-vous est fixé début février).**

Toutes cités

PIC 2022 – 2024 : diagnostics logements et cages d'escalier.

Les diagnostics amiante sont en cours dans les différentes cités douanières des Hauts de France et prendront fin en février 2023. Une remise des premiers DTA (Dossiers Techniques Amiante) aura lieu fin janvier 2023.

Le non-respect des plannings par les sociétés de travaux auquel s'ajoute le cas de certains locataires qui ne laissent aucun accès à leur logement occasionnent des délais supplémentaires et retardent de fait les chantiers.

Rénovation des appartements du ST Lille pour 2023

Le montant de l'enveloppe allouée pour 2023 au titre de la rénovation d'appartements s'élève à 55 000 €.

Cette année, il est donné priorité aux appartements T1, T2 et T3. De nombreux diagnostics ont déjà été réalisés pour un meilleur ciblage des travaux à entreprendre.

Par ailleurs, un rééchelonnement des travaux est nécessaire du fait de l'inflation ainsi que des coûts des travaux. Certains de ces derniers ne débiteront qu'à partir de 2024 voir 2025 et 2026.

Concernant Rosendaël : des travaux sont envisagés cette année concernant les appartements T3/C7 et T3/D5 à savoir la rénovation des murs, plafonds, sols et menuiseries. De même, une provision pour travaux urgents a été engagée début octobre 2022 (Mise aux normes évacuations d'eaux usées), dépense qui n'était pas prévue mais nécessaire du fait d'un litige avec le terrain voisin qui laisse apparaître que nos évacuations empiètent sur celui-ci.

Lors de la rénovation des appartements, des packages sanitaires sont systématiquement installés (Pare-douche, flexibles et joints silicone) afin que les locataires évitent de faire des trous dans les murs.

Présentation des projets du Fond pour l'amélioration des conditions de vie des locataires

En 2023, les rénovations porteront essentiellement sur les parties communes contrairement à 2022 dont la priorité était donnée à la rénovation des appartements.

Ces travaux porteront principalement sur l'embellissement des espaces verts et installation de mobilier fixe (bancs/transats) pour les cités de Calais et Mons, changement du système d'interphonie à Rosendaël, ainsi que l'amélioration de l'équipement des chambrées (électroménager et ameublement) pour toutes cités confondues.

Le montant alloué pour ces travaux représente une somme de 37 000 €.

Suivi comptable du service territorial de la Masse de Lille

Nous constatons une dégradation du positionnement comptable du ST19, celui de Lille, au sein du réseau du fait d'une dette d'un locataire qui ne cesse de croître et, à la marge, du prorata des mois des locataires quittant leur chambrée.

Un poste de responsable de la cité à Mons-en-Baroeul vacant

Une enquête va être prochainement lancée afin de trouver un ou une candidate au poste de Responsable de la cité de Mons-en-Baroeul. Le poste serait à pourvoir début mars.

Questions diverses

> **Régularisations des charges pour 2021 :** tous les locataires qui ont demandé des explications ou envoyé des justificatifs ont tous obtenu une réponse de la part du ST de Lille.

> **Manque d'entretien des espaces verts et prestation de nettoyage :** il a été constaté que des prestations concernant les espaces verts étaient concentrées plus en automne/hiver que l'été. Aussi, certaines prestations de nettoyage dans certaines cités sont mal effectuées ou pas faites du tout. Le problème proviendrait d'une personne appartenant à la société de nettoyage qui fait l'objet d'une procédure de licenciement.

Les représentants UNSA à la Masse : Christophe PLANQUE et Mélanie DACOSSE.

