



Groupe de travail Programmation Immobilière

21 septembre 2021

Ce GT a été l'occasion de présenter la nouvelle organisation de la programmation immobilière c'est à dire une programmation pluriannuelle sur 3 ans permettant un meilleur suivi calendaire, technique et financier. Même si la PI devient pluriannuelle, un groupe de travail national aura bien lieu chaque année suite aux réunions de toutes les CTM.

Sur la méthodologie

Le service central a sollicité les mandataires des différents services territoriaux pour faire un bilan sur l'état du bâti du parc domanial de chaque CTM. Les résultats ont été analysés par des échanges entre service central et services territoriaux selon 4 critères :

- interventions urgentes
- protection du bâti (façades, huisseries...)
- mise aux normes (notamment écologiques)
- confort et embellissement (cages escaliers, volets roulants)

Les organisations syndicales ont souligné le fait que dans certaines CTM , il n'y a pas forcément eu de vote ou d'avis rendu par les élus au niveau local concernant la programmation immobilière. Le service central concède qu'il y a pu avoir des difficultés de compréhension concernant la note de méthodologie de la nouvelle programmation immobilière. A la demande des OS, le service central va clarifier 2 éléments :

- la CTM doit bien rendre un avis sur la PI
- le changement de méthodologie ne doit pas freiner le dialogue social au niveau local même si la PI est impulsée désormais maintenant depuis le niveau national.

Le SNAD CGT restera attentif à ce que les élus locaux ne deviennent pas de simples chambres d'enregistrement des décisions impulsées par le service central.

Présentation du projet de programmation immobilière cadre (PIC) 2022-2024

Sur ces 3 années le budget de la PI s'élève à 12 millions avec un séquençage d'environ 4 millions par année pour engager travaux et études validés par les services territoriaux.

Le SNAD CGT se satisfait de voir que l'engagement budgétaire pour la PI reste ambitieux (en moyenne 4 millions par an sur les dernières années). Pour rappel le service central a investi en 2020 3,3 millions d'euros sur 5 ans pour le renouvellement des réservations en Ile de France ce qui aurait pu faire craindre des économies concernant les futurs budgets dévolus à la PI.

Le vice Président de l'EPA Masse a indiqué que les finances de l'EPA Masse permettaient de soutenir une PI à hauteur de 4 millions d'euros par an pour les années à venir.

Présentation de la programmation budgétaire relative à la rénovation d'appartements (exercice 2022)

500 000 euros sont consacrés pour l'année 2022 à la rénovation d'appartements. Chaque ST se verra attribuer une enveloppe qu'il utilisera comme il l'entend pour la réservation de logements.

Avec les nouvelles modalités de la programmation immobilière, la rénovation des pièces humides est dévolue au ST lorsqu'ils engagent des travaux de rénovation d'appartements. Les ST ont la possibilité de demander une augmentation du montant de l'enveloppe s'il reste des crédits à l'EPA Masse. Mais les crédits doivent être consommés sur l'année .

Questions sur différents points :

- Point sur les chaudières au fioul.

Le SNAD CGT est intervenu pour savoir si le service central avait fait un recensement de toutes les chaudières en fioul qu'il reste dans le parc immobilier de la Masse des Douanes. En effet, une directive de la DIE impose de changer toutes les chaudières au fioul sous 10 ans. Notre parc immobilier étant ancien cela peut représenter une somme conséquente pour les années à venir.

Le service central répond qu'une quinzaine de chaudières au fioul restent à changer sur le parc immobilier de l'EPA Masse, ces changements seront lissés sur les années à venir car cela représente de grosses dépenses (entre 75000 et 250000 euros la chaudière suivant les régions et la taille des cités)

- Le SNAD CGT est intervenu pour souligner le fait qu'il serait judicieux d'avoir un mandataire pour l'île de France puisque c'est l'une des rares CTM à ne pas en avoir. Même si cette CTM ne dispose que d'une cité domaniale, le savoir technique d'un mandataire permettrait d'aider le service territorial.

- Sur les parkings aériens de la cité du Havre

Une provision budgétaire a été faite pour reboucher les nids de poule, faire l'étanchéité totale du plancher pour éviter les infiltrations, ainsi que l'éclairage électrique qui est une question de norme sur ces 2 parkings.

Au vue de la somme investie pour refaire les façades des bâtiments D et E, l'EPA Masse n'a pas les capacités financières de décaisser les 370 000 euros pour l'élargissement des rampes d'accès puisqu'il faut garder aussi un équilibre de dépenses entre toutes les CTM. Le service central a indiqué que des travaux de façade ont été fait en 2015 notamment sur l'étanchéité sur cette cité apparemment avec des malfaçons. L'EPA Masse cherche des solutions juridiques pour se retourner contre l'entreprise qui a effectué les travaux car l'étanchéité n'est pas reprise dans la garantie décennale !

Vos représentants CGT à ce GT
Mathilde Morival et Marc Stoecklin

Pour connaître le détail des travaux retenus par CTM, n'hésitez pas à contacter vos représentants.