

# Compte-rendu de la Commission Territoriale de la Masse en date du 10 décembre 2021

-----  
D.I des HAUTS DE FRANCE



Président de la Commission : Monsieur THILLIER, Directeur Interrégional des Douanes à la Direction Interrégionale des Hauts de France.

La commission s'est tenue en présentiel et visioconférence dans les locaux de la Direction Interrégionale à LILLE.

## **A l'ordre du jour :**

### **I – Suivi de la Programmation immobilière (P.I.):**

La Société SOREC est représentée par Monsieur RYDZ qui a rappelé les travaux en cours.

#### **Cité d'AMIENS :**

P.I. au titre de 2019 :

#### **Sécurisation du site :**

Réparation des vitres sur les châssis au sous-sol, casquettes des halls d'entrées, casquettes des halls d'entrée, remplacement du système d'interphonie et des 3 portes d'entrée, sécurisation et privatisation de l'entrée principale, remplacement des portails par des portails et un portillon motorisés, contrôle d'accès, platine de rue reliée aux interphones des logements.

Les travaux sont terminés et ont été réceptionnés. La liste des réserves éventuelles devrait être communiquée la semaine du 13 décembre 2021.

P.I. au titre de 2020 :

#### **Intervention en toiture et remplacement des bavettes de baies.**

Les travaux sont également terminés et réceptionnés.

P.I. au titre de 2021 :

#### **Recouvrement des revêtements de sol amiantés des 3 cages d'escaliers - Remplacement des portes palières (24 portes) – PF 1/4 heure avec serrures trois points et pion anti-dégondage.**

Les travaux sont prévus de Mai à Juillet 2022 avec un mois de retard par rapport au calendrier précédent.

#### **Cité de BOULOGNE-SUR-MER :**

Tous les travaux ont été abandonnés (provisoirement ?).



### **Cité de CALAIS :**

Un seul maître d'oeuvre est attributaire pour les travaux. Il a optimisé son offre dans le cadre de négociations afin de traiter simultanément les opérations prévues pour la programmation immobilière 2018, 2019 et 2021. **Ces opérations**, même si elles sont de complexités différentes, **seront gérées comme une seule** dans le temps : la première opération (remplacement des cumulus) requérant le plus de complexité, fixera les délais.

P.I. au titre de 2018 :

**Remplacement des cumulus gaz par des cumulus électriques, mise en place d'une VMC et traitement de l'oxydation des canalisations de chauffage.**

P.I. au titre de 2019 :

**Traitement des dalles béton des balcons.**

P.I. au titre de 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 grille de ventilation haute à vantelles.**

Un retard de six mois a été remarqué. La SOREC va « essayer » de rattraper une partie de ce retard. Un permis de construire a été déposé pour ces travaux nécessitant un délai de cinq semaines, délai prolongé d'environ un mois pour la consultation des « Bâtiments de France ». Cette consultation est obligatoire notamment pour les menuiseries extérieures.

Les travaux sont donc prévus d'Avril à Septembre 2022 (après l'analyse des offres des entreprises, la validation par l'EPA Masse, le marché des travaux ainsi que la préparation du chantier).

### **Cité de CYSOING :**

Il sera demandé au locataire entrant si il désire ou pas bénéficier d'un arceau de sécurité pour sa place de parking.

### **Cité de MONS EN BAROEUL :**

Hors P.I. :

**Embellissement des cuisines, loggias et halls.**

Les organisations syndicales ont fait remarquer le délai beaucoup trop long entre la notification de l'opération pour la SOREC (fin novembre 2020) et la notification de la maîtrise d'oeuvre (décembre 2021).

Les travaux seront réalisés de Septembre à Novembre 2022.

P.I. au titre de 2021 :

**Condamnation des vide-ordures - Coffrage de conduit amiante en cave.**

Les travaux seront faits conjointement à la programmation Hors P.I. puisqu'il s'agit du même maître d'oeuvre.

## **Cité de ROSENDAËL :**

P.I. au titre de 2018 :

### **Réhabilitation des extérieurs de la cité.**

Retard dans le projet du Maître d'oeuvre et de la validation du projet par l'EPA Masse.  
Les travaux devraient être effectués de juin 2022 à Avril 2023.

P.I. au titre de 2020 :

### **Remplacement d'une chaudière fioul par une chaudière gaz. Mise aux normes électriques des logements.**

Les appels d'offres sont lancées et l'analyse est en cours.  
Les travaux sont prévus de Juin à Septembre 2022 (hors période de chauffe).

Le président fait remarquer à la SOREC qu'il semble impératif de respecter les délais du fait de l'augmentation constante du prix des matières premières qui obligerait le maître d'oeuvre à réajuster le prix de son estimation.

## **II – Rénovation des appartements :**

Depuis cette année l'EPA Masse attribue un budget annuel consacré à la rénovation des appartements nécessitant de gros travaux.

Cette enveloppe a permis entre autres de transformer des appartements en chambrées (Calais et Rosendaël) et de rénover des appartements en mauvais état à Amiens, Cysoing et Rosendaël.

Ce budget de 80.000 euros en 2021 devrait malheureusement être diminué à 55.000 euros en 2022.

## **III - Approbation du procès verbal de la CTM du 09 juillet 2021 :**

Le procès verbal a été approuvé à l'unanimité.

## **IV – Suivi comptable**

Le taux de paiement spontané (proportion des locataires ayant réglé la redevance d'occupation dans le délai imparti) observé en 2020-2021 évolue légèrement pour arriver à un taux de 97,90 %.

Le nombre de débiteurs a diminué. Il est passé de 2 à 4.

Le montant des impayés quant à lui est passé de 27340 € en février 2021 à 25489 € en septembre 2021.

## **V – Responsables de cités :**

Etude des candidatures pour les cités de Rosendaël et Cysoing.

Il a été retenu la candidature de M. VANDEVELDE Frédéric pour la cité de CYSOING et celle de M.BEYAERT Frédéric pour la cité de ROSENDAEL.

## **VI - Questions diverses :**

Concernant les problèmes d'entretien des communs de la cité de Boulogne pour la période de juillet à octobre 2021 (entretien non effectué) le service de la masse veillera au non paiement de la prestation par les locataires.

Pour l'entretien des espaces verts des différentes cités :  
le marché avec le prestataire s'est terminé en février 2021 et le nouveau marché n'a été attribué qu'en juillet 2021. De ce fait une prestation hors marché a été effectuée au printemps 2021 et une par le nouveau prestataire en novembre. L'entretien « normal » devrait donc reprendre en 2022.

A la cité de Cysoing :

Il semble y a voir beaucoup d'interventions pour les chaudières. Le suivi du problème est en cours. Des problèmes de pénétration d'eau (lors de fortes pluies) par la porte mais également par les fenêtres ont été constatés. Pour les portes le passage d'une société a été prévue. Il sera peut-être judicieux de prévoir les travaux dans la programmation immobilière).

Le nécessaire sera également fait pour les fenêtres (le service de la masse n'était pas au courant).

**pour le SNAD-CGT HdF  
Béatrice TRABUCHET**

