

Groupe de travail EPA Masse des Douanes Programmation immobilière 2019

Pour rappel, ce groupe de travail consiste à établir un classement par ordre de priorité par rapport aux demandes adressées par les services régionaux au service central concernant la programmation immobilière 2019.

Celles-ci font apparaître, pour l'année considérée, des demandes en travaux à hauteur de 9,18 M€ répartis sur 103 opérations de travaux, ainsi que 987 k€ de demandes de rénovations d'appartements. Une opération exceptionnelle est à distinguer : la rénovation totale des bâtiments I et F de la Joliette (ST de Méditerranée) pour un montant total de 2,8 M€.

Pour mémoire, les montants des demandes de travaux de la programmation immobilière 2018 s'élevaient à 10,54 M€ répartis sur 114 demandes d'opérations.

Le nombre d'opérations identifiées est en baisse en regard des années précédentes (114 pour la PI 2018, 133 pour la PI 2017, 171 pour la PI 2016, 154 pour la PI 2015 et 138 pour la PI 2013).

Le service central a donc compilé l'ensemble des demandes transmises à l'issue des CTM des services territoriaux, pour en évaluer le volume global, ainsi que le niveau d'investissement correspondant aux capacités budgétaires. Il est rappelé que les montants de travaux estimés par les services territoriaux ne prennent pas en compte les dépenses d'études, de diagnostics et de publicité (environ 20 % du montant des travaux).

Autre paramètre : La réalisation des opérations de travaux suppose le vote par le conseil d'administration d'autorisations d'engagement (AE) et de crédits de paiement (CP). Une partie de la programmation donnera lieu à des décaissements (CP) dès 2019 mais aussi les années suivantes, à concurrence du montant des AE votés. Parallèlement, le budget 2019 doit réserver des crédits de paiement pour les opérations de programmations immobilières antérieures à 2019 et non encore totalement décaissées (évalués à 2 M€).

Pour mémoire, les montants alloués aux précédentes programmations immobilières sont les suivants :

- PI 2018 : 3,24 M€ pour les opérations de travaux et 564 k€ pour les rénovations d'appartements ;
- PI 2017 : 5,3 M€ ;
- PI 2016 : 3,99 M€ ;
- PI 2015 : 2,54 M€ ;
- PI 2014 : 2,85 M€.

Au 24 septembre 2018, 1,80 M€ ont déjà été engagés (AE) au titre des opérations de travaux de la programmation immobilière 2018, et 503 271 € au titre des rénovations d'appartements. Donc on peut raisonnablement pencher sur un montant proche de celui de la PI 2018.

Les tableaux de recensement **des demandes de travaux et de demandes de rénovations d'appartements**, sont présentés au groupe de travail programmation immobilière 2019.

Classement par ST - travaux qui seraient retenus pour la PI 2019 (en cours de validation)

Service territorial	Cité	Nature des travaux	Montant TTC	Observations du ST
BAYONNE	Anglet	Étanchéité de la toiture terrasse et étanchéité des casquettes (1ère zone)	165 000,00 €	Zone exposée aux pluies et vents, infiltrations d'eau constatée. Une expertise a mis en exergue des défauts d'étanchéité et des fissures infiltrantes.
	Gaud	Ravalement des façades	197 000,00 €	Peintures délavées, façade poreuse, engendre de l'humidité dans les logements. Pas de ravalement depuis 1999.
DIJON	Les Rousses	Isolation des façades	161 579,00 €	Amélioration du plan énergétique
LILLE	Cysoing	Rénovation des sols et des entrées	160 000,00 €	Sécurité (si amiante), pérennité et embellissement
	Mons en Baroeul	Recouvrement des revêtements de sols (présence d'amiante)	140 000,00 €	Sécurité (si amiante), pérennité et embellissement
	Calais	Traitement des dalles béton des balcons	130 000,00 €	Sécurisation et pérennité du bâti
MÉDITERRANÉE	La Joliette *	Rénovation complète du bâtiment I sur 2 ans Bâtiment F: rien en 2019	1 500 000,00 € 960 000€ en 2019	Rénovation d'un seul bâtiment le I, pour les salles de bain, façade pour (800 000€) et rénovation cuisine
METZ	Chalons	Réfection du toit terrasse des deux bâtiments	198 608,00 €	Problème d'étanchéité. Rapport d'expertise par le SAFI.
NANTES	Saint Malo	Isolation des façades	178 728,00 €	
ROUEN	Ouistreham	Remplacement de la chaudière au fioul	150 000,00 €	Chaudière vétuste et commençant à présenter des dysfonctionnements
	Le Havre	Remplacement de deux ascenseurs devenus vétustes - bâtiment B Esc A et bâtiment D Esc E	132 168,00 €	1 ascenseur mis en service en 1977 (charge 300kg) Le second mis en service en 1982 tombe régulièrement en panne (charge 630kg)
	Le Havre	Élargissement de la rampe d'accès parking supérieur (bâtiment D)	11 960,00 €	Permettrait de régler les problèmes de stationnement. La rampe d'accès au parking supérieur est trop étroite et dissuade les locataires de s'y stationner

* Pour le SNAD-CGT : à force de ne pas entretenir les bâtiments, on est arrivé à l'aberration du G et du K.

ATTENTION, il ne s'agit là que d'un classement provisoire des opérations retenues par le GT réuni. Il faut attendre le vote en Conseil d'Administration prévu le 16 novembre pour avoir la liste définitive mais vous pouvez saisir le bureau national par mail pour connaître si des travaux sont actés pour vos cités domaniales dans votre CRM de rattachement.

Le SNAD CGT a réaffirmé que les disponibilités financières actuelles ne sont que les conséquences des décisions antisociales prises ces dernières années à l'EPA Masse des Douanes : au premier chef la fin du secours de Masse, la fonte de la grille des loyers, la récupération sur les loyers des opérations de rénovation, la fin de la péréquation et la dilapidation des cités douanières. Le SNAD CGT continue de dénoncer le fait que le défaut d'entretien régulier des cités domaniales a accéléré la dégradation du parc de l'établissement et a entraîné une chute conséquente du taux d'occupation de ces cités. Le SNAD CGT continuera à combattre la politique de la remise aux domaines des cités domaniales.

Autre question à l'ordre du jour de ce GT : Le nouveau dispositif de récupération sur travaux

Pour mémoire, le président, lors du conseil d'administration de l'EPA Masse du 12 juillet 2017, par sa délibération 4.4, avait décidé de faire adopter, avec sa voix prépondérante, un nouveau dispositif de récupération sur travaux (rappel des votes : Pour Administration : Contre toutes les OS sauf la CFDT qui s'était abstenue voir compte rendu lisible sur le site du SNAD CGT).

Autant l'objectif de la récupération sur travaux pour amortir une part du financement des travaux par une répercussion partielle sur les loyers des locataires et de valoriser ainsi la politique de l'offre de logements de la Masse des douanes peut, à la limite s'entendre pour le SNAD-CGT, si toutefois l'ensemble du parc domanial était remis initialement en l'état, ce qui, pour certaines cités n'a pas été fait depuis des lustres. Par contre, les loyers ont bien été encaissés eux.

Le nouveau dispositif s'appuierait donc sur deux principes :

- appliquer le dispositif aux occupants actuels du parc domanial et non plus au changement de locataire ; les occupants s'acquittent de la majoration au titre de l'année N+1 ;
- asseoir la majoration des redevances d'occupation sur tout ou partie des opérations de la programmation immobilière et l'inscrire au budget initial de l'année. Cette majoration, avec un pourcentage global de hausse, est plafonnée à 10 % du périmètre des opérations concernées. Elles doivent viser de prime abord les travaux d'optimisation et de modernisation du parc.

Pour ce GT il convenait de déterminer, parmi les opérations de programmation immobilière retenues, les opérations qui feront l'objet d'une récupération sur travaux, suivant la liste indicative votée en CA du 26 mars 2010 (elle aussi validée par la voix prépondérante du Président du CA de l'époque). Un pourcentage du montant total de ces opérations sera alloué à la mise en œuvre du dispositif de récupération sur travaux, se traduisant par l'application d'une hausse des redevances d'occupation au 1er janvier 2019 sur les logements, à l'exception de ceux qui se voient appliquer l'ancien dispositif de récupération sur travaux. Le SNAD-CGT estime cette augmentation à 3% environ qui, bien entendu, s'ajoute à celle programmée par le service central et le président de l'EPA en juillet de chaque année.

Et pour la petite histoire lorsque SOLIDAIRES et la CGT ont demandé aux représentants de l'EPA Masse des Douanes qu'elles étaient les bases juridiques de telles mesures de récupérations, mais aussi la liste juridique des travaux déclenchant cette récupération... On attend encore la réponse !

En questions diverses le SNAD-CGT est intervenu sur le dispositif de régularisation de charges pour les cités domaniales car au jour de ce GT rien n'a été communiqué aux locataires alors que le service central nous avait certifié qu'avec le nouveau logiciel tout était réglé. Résultat rien, un fiasco total et un prestataire qui aurait été défaillant dans son calendrier de restitution de l'outil, outil qui a lui aussi des « lacunes de compatibilité ». Réponse du service central : « On connaît parfaitement ce souci et on en discute avec le service central comptable ». Résultat, tout au mieux une notification aux locataires des rappels de charges en décembre de cette année pour un échéancier fiscal sur la paie de janvier ou plus, car nous avons rappelé au directeur de l'EPA que le 1er janvier 2019 coïncidait avec la retenue de l'imposition à la source, une ribambelle d'augmentations en tout genre à chaque début d'année, un prix de chauffage qui devrait exploser avec l'augmentation des taxes gouvernementales et un pouvoir d'achat en berne chez les fonctionnaires. Soyons rassuré... il est au courant.