Travaux ? Aux locataires de payer…

Le 27 septembre, sous la présidence de Mme PEROZ, s'est tenu un Groupe de Travail consacré à la Programmation Immobilière (PI) 2019. Ce GT devait également traiter de la question du dispositif de récupération sur travaux.

En introduction

a) Étaient présents pour l'Etablissement Public Administratif (EPA) de la Masse : Mme PEROZ (vice-présidente de l'EPA), M. LEFEBVRE (directeur de l'EPA), Mme MEYER (adjointe au directeur) ainsi que des rédacteurs travaillant au Service Central (SC) de l'EPA).

b) Pour les organisations syndicales (OS) siégeaient : la CFDT, la CGT, SOLIDAIRES, l'UNSA ainsi que l'USD-FO.

I – Point d'information sur les élections professionnelles

L'EPA a rappelé que celles-ci concerneront le **Comité Technique** (CT) de l'Etablissement composé de 3 titulaires et de 3 suppléants.
Les élections auront lieu du 29/11 au 06/12 et se feront sous **forme électronique**.

Il s'agit d'un **scrutin de sigle** (pas de liste présentée par les OS, celles-ci désignent les personnes siégeant au CT au vu des résultats obtenus).
Ces personnes siègent également au Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) de l'EPA.

Pourront participer à ces élections tous les agents travaillant au moins 50 % dans un Service Territorial (ST) ou au SC.
Les OS devront avoir envoyé leurs documents avant le 18/10 sur une boîte de messagerie dédiée.

II – La Programmation Immobilière (PI) 2019

1°) Présentation

Pour rappel, chaque ST a fait remonter, en les priorisant, ses besoins en terme de programmation immobilière et de réparation d'appartements.

Selon les estimations du SC, la somme allouée à la PI 2019 pourrait s'élever entre 3 et 4 M€ (les besoins globaux recensés par les ST se montent eux à 9,18M€, sans compter 987 000 € de rénovation d'appartements).
Le directeur de l'EPA a rappelé que **l'élément a retenir** pour cette PI était les Crédits de Paiement (les fonds que l'EPA va effectivement débourser pour les travaux en 2019), sachant que certaines opérations programmées en 2017-2018 sont pluriannuelles et supposent donc des paiements échelonnés sur plusieurs années.

Un autre élément à devoir prendre en compte est que dès 2020, les conventions d'occupation de logements signées en Ile-de-France arrivent à expiration et qu'elles devront donc renouvelées et donc financées. 2018 a vu la désignation de nouveaux mandataires en mai-juin ce qui a entraîné des décalages au niveau des ST (date de tenue des réunions de PI) et par voie de conséquence la collation des besoins par le SC.
Habituellement, le SC présentait un document indiquant les opérations majeures retenues (travaux d'un montant supérieur ou égal à 100 000€) plus quelques opérations d'un montant inférieur afin d'utiliser tous les fonds disponibles.
Cette année, le SC a préféré discuter en séance des travaux envisagés et de ceux qui pourraient l'être en 2019 ce qui a permis des échanges.

2°) Décisions

Sous réserve de modifications ultérieures pour des raisons budgétaires, le SC a retenu 12 opérations majeures (montant supérieur ou égal à 100 000€) pour un montant total de presque 3 M€ et 33 avec des montants moindres (quelques dizaine de milliers d'euros).
Par ailleurs, 3 opérations ont pu ou vont être financées hors PI : des réserves financières existent qui permettent de réaliser des chantiers de faible valeur sans nécessiter de les inscrire dans une PI.

3°) Les remarques de SOLIDAIRES

• **SOLIDAIRES se félicite** que le SC n'ait pas présenté un tableau des travaux directement en séance mais qu'un espace de discussion entre le SC et les OS ait été rendu possible pour certaines opérations.
• **SOLIDAIRES constate cependant** que les besoins restent énormes par rapport aux fonds alloués aux travaux. Ce qui rappelle la maxime : *cités non entretenues = cités non attractives = taux de remplissage moindres = fonds en moins pour l'EPA*.
• **Par contre**, aucune étude n'a été faite lors de ce GT concernant les rénovations d'appartements demandées par les ST alors que le document était disponible. Là encore, les fonds disponibles (le SC évoque la somme de 200 000 €, similaire à celle de 2018) ne couvriront pas tous les besoins.

III – Le dispositif de récupération sur travaux

Il s'agit d'une somme de 10 % du montant des travaux qui vont être réalisés au titre de la PI 2019 (tant au niveau des cités que des appartements) et qui va être refacturée à l'ensemble des locataires des cités domaniales en France.
Suite à une question de SOLIDAIRES demandant le fondement juridique du dispositif qui date d'un Conseil d'Administration de 2010. Le SC a bien été obligé d'admettre qu'il n'y en avait aucun. À part cette délibération datée de 2010 !

Cette situation pose clairement la **question du fonctionnement de l'instance :** les élus des locataires ont peu de poids face à la voix prépondérante du président du Conseil d'Administration.
Cette liste apparaît d'autant plus soumise à caution que certains travaux (par exemple les ravalement de façades) relèvent normalement du propriétaire.

IV – Questions diverses

1/ Si un locataire souhaite apporter des améliorations à son logement (douche au lieu d'une baignoire par exemple), il devra obtenir l'accord du ST compétent, après avis du SC.
Par contre il devra s'engager (par écrit ou non ce n'est pas encore sûr) de remettre en état son appartement lors de son départ.

2/ Concernant les cautions, le SC a indiqué qu'une future évolution de l'actuel système allait avoir lieu mais nécessitait des évolutions informatiques : les ST collecteront les cautions (très souvent sous forme de chèques) et les enverront groupés à l'Agence Centrale Comptable.
Dans le futur, le système de gestion locative ULIS pourrait permettre la délivrance d'un reçu actuellement inexistant.

Pour conclure

Ce GT dédié à la Programmation immobilière 2019 aura permis de constater une fois de plus l'**ampleur des besoins et la faiblesse des ressources** attribuées aux travaux.
Il aura aussi démontré toute l'**injustice du système de récupération sur travaux**.

La délégation SOLIDAIRES était composée de Cécile HANSEN (titulaire) et Renaud GOYATTON (expert). Pour plus de précisions, n'hésitez pas à les contacter.