Groupe de Travail Masse
Programmation immobilière 2021
Paris 21 septembre 2020

Sous la présidence de M. BOLARD, s'est tenu le 21/09 le Groupe de Travail consacré à la Programmation Immobilière (PI) 2021.

En introduction

Etaient présents pour l'EPA Masse : M. BOLARD (vice-président de l'EPA), M. LEFEBVRE (directeur de l'Etablissement) ainsi que des rédacteurs travaillant au Service Central (SC) de l'EPA.

Pour les syndicats siégeaient la CFDT-CFTC, la CGT, SOLIDAIRES, l'UNSA et l'USD-FO.

La Programmation Immobilière 2020

A – Avant-propos

1/ le plan de relance gouvernemental

Pour rappel, chaque ST fait remonter ses besoins en terme de programmation immobilière et de réparation d'appartements. Le SC se charge ensuite de les prioriser au niveau national.

En juillet dernier, lors du Conseil d'Administration, a été validé le principe d'une PI pluri-annuelle afin de mieux lisser les opérations de paiement. La PI 2021 sera la dernière annuelle ; la prochaine couvrira la période 2022-2024.

Le plan de relance que le gouvernement met en œuvre comporte une partie consacrée à la rénovation des bâtiments publics.

Ce sont les préfets qui devaient faire remonter les propositions de rénovation avant le 02/10. Les DI ont été consultées via les Représentants de la Politique Immobilière de l'État (RPIE) des préfectures. Tous les projets présentés ne seront pas acceptés mais certains relevant des propositions faites par les ST au titre de la PI 2021 pourraient être retenus.

Ces projets devront mettre en œuvre des mesures à caractère écologique (*changement de chaudières ou de fenêtres*). Ils ne devront pas avoir été commencés lors d'une PI antérieure mais devront débuter avant le 31/12/2021. La mise en service devra être effective au 31/12/2023 au plus tard. La liste des projets retenus au titre du plan de relance sera connue début décembre.

Les critères de sélection ne sont pas connus comme le nombre de projets que le SC pourrait voir acceptés. La question du financement des travaux est aussi en suspens (*financement à 100 % de l'EPA, crédits délégués…*).

Compte-tenu des délais extrêmement contraints, ce sont des dossiers issus de la PI 2021 qui ont été présentés par la Douane ce qui pourrait amener le CA à valider une PI dont certains travaux seront in fine financés par le plan de relance. Dans ce cas, les sommes seront réattribuées à d'autres travaux.

2/ la question des mandataires

Fin 2019, le contrat de l'Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) ACBTP qui gérait les travaux pour les DI de Metz, Dijon et ARA a vu son contrat dénocné par le SC pour cause de défaillance. Une première dans l'histoire de l'Établissement !

Les futurs AMO ont été choisis parmi de nouveaux soumissionnaires. Enfin nouveaux… La Semcoda, ancien AMO et qui n'a pas laissé un très bon souvenir, a de nouveau postulé. Le SC explique, ce qui est une réalité hélas, que le vivier de candidats est réduit et que l'on fait avec ce que l'on a.

Les remarques de Solidaires

- SOLIDAIRES est intervenue suite à l'annonce initiale du SC de voter pour 2021 une « PI resserrée ».

  Si le nombre d'opérations retenues pour cette PI est effectivement en baisse (32 au lieu des 42 de l'année dernière), le montant des investissements restent quasiment au même niveau ce dont on ne peut que se féliciter.

… / …

Autre thématique abordée par SOLIDAIRES, les réservations en Ile-de-France. Il avait été indiqué que les sommes seraient déboursées sur 5 ans pour faire face aux montantsque le renouvellement des conventions nécessite.

Ce sera finalement sur 3 ans que les conventions devront être réglées ce qui fait mathématiquement grimper la facture de 600 000€ à plus d'un million d'euros.

Le Directeur de l'EPA a confirmé ces chiffres en indiquant que les bailleurs n'avaient semble-t-il pas donné de suite favorable à un échelonnement sur 5 ans.

B – Programmation Immobilière 2021

1/ les travaux dans les cités

Avant sélection par le SC, les travaux de la PI 2021 représentaient un montant total de 6 487 559 M€ (96 opérations) et 1,04 M€ de rénovations d'appartements.

Comme toujours, les rénovations sont classées selon 3 critères prioritaires ; le reste relevant de travaux dits de « confort » (*alors que certains travaux catégoriés ainsi sembleraient davantage relever d'une des 3 autres priorités*) :

- les travaux urgents de sécurité,
- les travaux de remise aux normes,
- les travaux favorisant la performance énergétique.

En chiffres les PI validées depuis 2016

PI 2020	2,515 M€	0,774 M€ (appartements)
PI 2019	3,53 M€	0,482 M€ (appartements)
PI 2018	3,24 M€	0,564 M€ (appartements)
PI 2017	5,3 M€	
PI 2016	3,99 M€	

Les opérations que le SC proposera de retenir lors du CA à venir sont les suivantes :

- ST de Bayonne : cités d'Anglet, d'Oloron, de Cambo et de Gaud.
- ST de Dijon : cité de Pontarlier + 100 000€ attribués suite à l'absence d'AMO pour gérer les travaux en cours.
- ST de Corse : cités d'Ajaccio, Porto et Calvi ainsi que la cité de Bastia.
- ST d'Ile-de-France : les 2 premières opérations prévues par le ST pour la cité de L'Haÿ-les-Roses.
- ST de Lille : cités d'Amiens (les 2 premières opérations prévues par le ST).
- ST de Lyon : cités de Ferney-Voltaire et de Gex + 150 000€ attribués suite à l'absence d'AMO pour gérer les travaux en cours.
- ST de Méditerranée : cités des Salins d'Hyères, de Golfe Juan, de Port de Bouc (*La Joliette fera partie de la PI 2022-2024 car pour le SC attribuer de nouveaux fonds à la Joliette signifiera en priver les autres cités qui ont obtenu peu de travaux ces dernières années*).
- ST de Martinique : la cité de Trinité.
- ST de Metz : cité de Leymen + 150 000€ attribués suite à l'absence d'AMO pour gérer les travaux en cours.
- ST de Montpellier : cités de Montpellier (2 oéprations) et de Le Boulou (2 opérations).
- ST de Nantes : cités de Nantes et de Saint-Malo (*certains travaux concernant cette dernière cité devront être réalisées sur le budget propre du ST car le montant est inférieur à 10 000€*).
- ST de Rouen : les 4 opérations concernant la cité du Havre.
- ST de Guyane : 2 opérations concernant Cayenne.
- ST de Guadeloupe : aucune opération retenue.

2/ les rénovations d'appartements

Sur un million d'euros demandés, le SC a décidé d'en retenir 700 000€ (*les ST effectuant un maximum de 600 000€ de rénovation par an*).

Petits changements de politique concernant les rénovations d'appartements : le SC va désormais attribuer une somme globale à chaque ST (*en reprenant les premières lignes de chaque listing*) ; à charge pour ce dernier de gérer la répartition des crédits entre les appartements qui doivent être rénovés. Si ces fonds ne sont pas consommés avant le 31/12 de l'année de la PI, il seront perdus.

Bayonne	34 000€	**Metz**	50 000€
Dijon	79 000€	**Montpellier**	40 000€
Corse	35 000€	**Nantes**	40 000€
IDF	80 000€	**Rouen**	45 000€
Lille	80 000€	**Guyane**	23 000€
Lyon	25 000€	**Guadeloupe**	72 000€
Méditerranée	100 000€		

La PI 2021 sera définitivement adoptée lors du Conseil d'Administration prévu le 05/11. *La délégation SOLIDAIRES était composée de **Cécile HANSEN** (titulaire) et **Renaud GOYATTON** (expert).*