Groupe de Travail Masse

Programmation immobilière 2022-2024

Paris 21 septembre 2021

Sous la présidence de M. BOLARD, s'est tenu le 21/09 le Groupe de Travail consacré à la future Programmation Immobilière (PI) pluriannuelle 2022-2024.

En introduction

Étaient présents pour l'EPA Masse : M. BOLARD (vice-président de l'EPA), Mme MARIN (directrice de l'Établissement) 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 Directrice et le vice-président de l'EPA ont indiqué que le nombre d'experts restait limité lors des Conseils d'Administration car cette disposition est inscrite dans le règlement intérieur de l'instance (*maximum 1 expert par titulaire siégeant*). Par contre, lors des GT, ce nombre peut être augmenté, dans la limite du raisonnable afin de permettre que des échanges aient lieu.

La Programmation Immobilière 2022-2024

A – Pourquoi une PI triennale ?

Lors de son arrivée à la DGDDI il y a 2 ans, M. BOLARD s'était étonné que les budgets de l'Établissement soient systématiquement en déficit. L'une des raisons à ce **déficit chronique** est l'investissement consenti depuis 2016 dans la rénovation des cités (*environ 4M€/an en moyenne*).

Comme les PI étaient annualisées et ambitieuses, on en arrivait régulièrement à un report de certaines tranches de travaux d'une année sur l'autre suite à l'impossibilité de pouvoir tout faire.

Dans le cadre de l'évolution de la Masse que la Présidente, et DG des Douanes par ailleurs, souhaite impulser, tout comme la mise en place d'une nouvelle grille des loyers et la recherche de nouveaux axes pour le logement douanier, il a donc été décidé en 2020 que **la PI deviendrait à compter de 2022 triennale et s'étalerait donc jusqu'en 2024**.

Comme auparavant, des priorités de travaux sont dégagées afin de permettre de lister les cités devant bénéficier de travaux. Mais ces priorités pourront être amenées à évoluer au cours des 3 ans si, par exemple, d'autres s'avèrent à l'usage plus prégnantes ou logiques.

En 2022, une nouvelle PI triennale sera discutée et ajoutera aux 2 années déjà votées (*2023 & 2024*) une troisième année (*2025*). Et ce sera ainsi chaque année

Par ailleurs, si des travaux devaient soudainement s'avérer urgents (*toiture menaçant de s'effondrer par exemple*), ceux-ci pourront bien évidement être immédiatement intégrés à la PI. Cela entraînera par voie de conséquence un report dans le temps d'autres travaux.

Si la PI devient triennale, le **budget reste lui annuel** mais avec un montant dédié aux rénovations qui reste préservé (*aux alentours de **4M€/an***) ; au moins jusqu'en 2024.

B – Constitution de la PI triennale cadre

Le SC a tout d'abord consulté les mandataires afin que ceux-ci établissent l'état technique des 84 cités de l'Établissement. Ces derniers ont ensuite proposé un certain nombre d'opérations jugées prioritaires (*réfection de toiture ou de façade par exemple*).

Le SC a ensuite eu des échanges avec les Services Territoriaux (*ST*) et les mandataires pour vérifier les opérations qui devaient être reprises dans la PIC 2022-2024 et celles qui étaient repoussées à la suivante.

… / …

Ensuite cette PI a été présentée en CTM et, suite à certaines remarques, le SC a modifiée son projet. C'est cette ultime version qui sera votée lors du CA du 16/11.

Afin d'établir la liste des opérations relevant de la PI, le SC a défini 4 priorités :

- les opérations qui ont un caractère obligatoire (*mise aux normes…*),
- les opérations en lien avec le clos-couvert,
- les opérations liées à la rénovation énergétique (*qui ont aussi un lien avec le clos-couvert*),
- les opérations permettant un embellissement des cités et le confort des locataires (*réfection de communs par exemple*)

Pour Paris, l'étude en local de la PI doit associer ST, élus et responsables de casernement. Des propositions de modifications peuvent également être faites même si toutes ne seront peut-être pas prises en compte. L'étude ne doit pas se limiter à un simple chèque en blanc donné à la Masse pour faire des travaux.

L**a réfection des pièces humides ne relève plus de la PI** mais est désormais incluse dans les rénovations d'appartements qui, elles, relèvent de la compétence des ST.

Dès 2022, en cas de rénovation d'un appartement, le ST devra aussi prévoir, si besoin est, la rénovation des pièces humides.

La PI 2022-2024 ne priorise aucune opération car certaines relèvent de plusieurs priorités. Elle constitue un catalogue permettant de suivre sur 3 ans les opérations de rénovation et d'en assurer un meilleur suivi budgétaire.

Les remarques de Solidaires

- SOLIDAIRES est intervenue pour indiquer que dans au moins 2 CTM, Lyon et Dijon, la PI avait été simplement présentée en séance sans vote (*en fait un avis pour le SC ; car seul le CA est compétent pour voter la PI*).

  Si Dijon avait finalement consulté a posteriori les élus, cela n'avait pas été le cas à Lyon. Cette nouvelle méthodologie de validation des PI locales n'a fait l'objet d'aucune concertation en amont de sa mise en place .

  SOLIDAIRES a donc demandé à ce que le processus de concertation soit bien rappelé aux délégués territoriaux pour 2022.

- Cette PI « nouvelle formule » présente un inconvénient majeur : elle va retirer une grande part d'initiative aux élus locaux qui se retrouveront avec un document contraint sans marge de manœuvre même si quelques suggestions pourront être faites.

  À l'inverse, le poids des élus siégeant au CA va s' accroître alors qu'ils ne connaissent très souvent que les cités de la CTM où ils siègent. Et avec la limitation du nombre d'experts pouvant être convoqués cela va inévitablement être un frein aux échanges.

- À une question de SOLIDAIRES sur la méthodologie d'arbitrage entre les propositions des différents ST, le SC a indiqué la chose suivante : il s'agit à travers cette PI triennale de servir tous les services territoriaux sur plusieurs opérations en même temps tout en prenant en compte la capacité de chaque ST à assurer avec l'AMO le bon cadencement des travaux.

En chiffres les PI validées depuis 2016

PI 2021	3,5 M€	0,700 M€ (appartements)
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 rénovations d'appartements

Sur 959 000€ demandés par les ST, le SC a attribué 503 000€ (*les ST effectuent au maximum 600 000€ de rénovations par an*).

Depuis 2020 le SC attribue une somme globale à chaque ST à charge pour ce dernier de gérer la répartition des crédits entre les appartements à rénover. Si ces fonds ne sont pas consommés avant le 31/12 de l'année de la PI, il sont perdus.

Bayonne	28 000€	**Méditerranée**	70 000 €
Dijon	55 000€	**Metz**	45 000€
Corse	25 000€	**Montpellier**	30 000€
IDF	40 000€	**Nantes**	40 000€
Lille	55 000€	**Rouen**	40 000€
Lyon	50 000€	**Guyane**	25 000€

Pour le ST de Guadeloupe, la dotation se fera sur la période 2022-2024.

La PI 2022-2024 sera définitivement adoptée lors du Conseil d'Administration prévu le 16/11.

M. BOLARD a indiqué que la subvention que la DGDDI rétrocède à l'EPA n'avait pas été abondée. Nouvelle tentative en 2022 !!

Le GT du 12/10 qui devait être consacré à la nouvelle politique des loyers est repoussé au 1er semestre 2022.

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