

DÉLIBÉRATION N° 3

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 10 DÉCEMBRE 2024

Le conseil d'administration de la Masse des douanes,

Vu le décret n°2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes »,

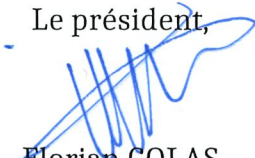
Après en avoir délibéré,

Article unique

Approuve la programmation immobilière cadre (PIC) pour la période 2025-2028.

Fait à Montreuil, le 10 décembre 2024

Le président,



Florian COLAS

Élaboration de la programmation immobilière cadre (PIC) 2025-2028 Modalités de construction et propositions

L'établissement public administratif Masse des douanes, dont la mission est de pourvoir au logement des agents de la Direction générale des douanes et droits indirects sur l'ensemble du territoire national, assure la gestion de 81 cités domaniales de l'État. Dans ce contexte, l'EPA Masse établit une programmation immobilière pluriannuelle cadre (PIC) visant à entretenir ce parc domanial.

La présente note d'information, issue de la note diffusée en préalable au Groupe de travail PIC du 26 septembre 2024, rappelle les modalités de construction de cette PIC, les grandes orientations et précise les projets qui la constituent et leur montant prévisionnel.

I. Contexte d'élaboration de la PIC

La deuxième PIC de l'établissement vise les trois mêmes objectifs que la première (entretien du parc domanial et anticipation des interventions à réaliser, dans le respect des contraintes budgétaires qui encadrent son action ; réponse aux besoins en logements des agents des douanes sur les zones à forte tension immobilière, en améliorant l'offre domaniale et en rendant les cités plus attractives ; accroissement de la visibilité des travaux à moyenne échéance pour l'établissement, les services et les locataires), dans un contexte économique et réglementaire marqué par des contraintes contextuelles fortes :

- hausse des prix des matières premières et de l'énergie ayant une incidence marquée sur le coût des travaux immobiliers ;
- renforcement des exigences pesant sur l'amélioration de la performance énergétique des lieux d'habitation et hausse des coûts de l'énergie ;
- attention particulière à la sécurité des cités douanières.

II. Méthodologie

La PIC se fonde sur une analyse technique préalable de l'ensemble des cités. Ce recensement des besoins permet de dresser un constat global de l'état du parc et d'opérer les choix des projets à inscrire à la PIC en organisant leur ordonnancement.

La construction de la PIC s'est caractérisée par des échanges nourris entre les services territoriaux (ST), les mandataires (pour 10 des 14 ST) et le service central.

1. Analyse technique préalable

Le service central, en lien étroit avec les services territoriaux, a sollicité les mandataires chargés du suivi des travaux réalisés sur le parc domanial pour conduire des études techniques exhaustives de l'état du bâti des résidences. Le service central a demandé aux mandataires et aux services territoriaux de porter une attention toute particulière aux besoins de travaux structurels, aux projets destinés à améliorer la performance énergétique des bâtiments et aux travaux de sécurisation des lieux d'habitation.

Sur la base d'éléments précédemment relevés à l'occasion de la précédente PIC, de nouvelles observations in situ et d'échanges avec les ST, les mandataires ont fourni au service central une analyse récapitulative précise préconisant, par ordre de priorité technique, les interventions à envisager durant le temps de la deuxième PIC.

2. Échanges entre les mandataires, les ST et le SC

Sur la base des analyses menées par les mandataires, le service central s'est adressé à chaque service territorial pour affiner les priorités établies et conjuguer ordres de priorité technique des mandataires et ordres de priorité posés par les ST au regard notamment du contexte spécifique de chaque cité.

Le recensement des besoins a ainsi fait l'objet d'échanges, de mai à juillet 2024, mobilisant le service central, les 14 services territoriaux (ST), les représentants locaux des organisations syndicales ainsi que les mandataires œuvrant aux côtés de 10 de ces services. Analyse et priorisation ont été guidées par des considérations se rapportant aux contraintes réglementaires ou techniques, à l'acuité des besoins exprimés localement (analyse en gestion : attractivité, taux d'occupation, tension locative sur la zone, cartographie douanière), aux gains énergétiques attendus et à des problématiques de sécurité des lieux de vie.

Les services territoriaux ne disposant pas de mandataire (Guyane, Martinique, Guadeloupe et Île-de-France) ont réalisé de manière autonome les relevés afin de fournir, avec le soutien du service central, les éléments utiles à l'intégration de leurs besoins dans la PIC.

À l'issue de ces discussions et à l'écoute d'éléments complémentaires transmis ensuite par les ST, le service central a consolidé, dans un tableau propre à chaque service territorial, les opérations présélectionnées (calendrier/échelonnement et projections financières).

Ces opérations présélectionnées dans le projet de PIC établi au 25 juillet 2024 ont été communiquées début août aux services territoriaux pour les travaux les concernant, de telle sorte que des réunions techniques ou commissions territoriales de la Masse (CTM) pour avis soient organisées.

En suite du groupe de travail PIC du 26 septembre 2024, des modifications – reprenant certains commentaires formulés lors du GT ou d'échanges concomitants avec les services territoriaux, ont été intégrés pour présentation en commission préparatoire du 18 octobre 2024, avant vote du Conseil d'administration de l'EPA Masse le 21 novembre 2024.

III. Présentation de la PIC

1. Un constat global : le vieillissement du parc

Le principal constat relatif au parc confié en gestion à l'établissement est le vieillissement des bâtiments. Ces cités déjà anciennes, pour beaucoup construites dans les années soixante souffrent, pour un certain nombre d'entre elles, de désordres structurels ou de

besoins de mise à l'état de l'art (en matière de rénovation énergétique notamment). Cette réalité explique essentiellement que 330 projets de travaux, représentant un budget total prévisionnel de 35 millions d'euros, ont été identifiés par les mandataires et les services locaux.

2. La nécessité d'une PIC quadriennale

Considérant le nombre de projets identifiés et sélectionnés ainsi que le montant de certaines opérations (cités du Havre et de Saint-Louis notamment), le service central de l'EPA Masse a choisi, pour des raisons de soutenabilité budgétaire et de préservation d'une dynamique de rénovation bâtementaire exposées à l'occasion du Groupe de travail du 26 septembre 2024, de construire la nouvelle programmation immobilière cadre sur quatre années (2025-2028) au lieu de trois années comme initialement envisagé.

3. Des choix et un ordonnancement des opérations définis selon les priorités d'intervention identifiées avec les services territoriaux et les mandataires

Les 330 projets de travaux, représentant un budget de 35 millions, présentés par les mandataires et les services territoriaux, ont été examinés par le service central selon une démarche globale visant à :

- prendre en compte les recommandations prioritaires posées par les mandataires et les services territoriaux ;
- préserver une cohérence d'approche et une équité de traitement entre services territoriaux dans les choix effectués au niveau national ;
- satisfaire aux exigences réglementaires ;
- tracer une trajectoire budgétaire soutenable pour l'EPA à moyen et long termes.

Les sélections successives des projets de travaux ont abouti à retenir 102 projets, auxquels s'ajoute, chaque année, une ligne « rénovations d'appartements » (cf. infra).

4. Les éléments saillants

La PIC 2025-2028 présente les éléments saillants suivants :

- 29 projets ont trait à des travaux de rénovation énergétique, pour 6,92 M€ ;
- 21 projets se rapportent à la sécurité (entendue au sens large – sécurité électrique, sécurisation des espaces extérieurs, etc.), pour 916 k€ ;
- deux cités concentrent particulièrement les efforts financiers de l'établissement, pour un total de près de cinq millions d'euros (Le Havre [ST de Rouen] : 3,6 M€ ; Saint-Louis [ST de Metz] : 1,39 M€) ;
- d'autres cités font l'objet de projets d'envergure : La Joliette [ST de Marseille] pour 530 k€ – toitures, colonnes d'eau, rénovation d'appartements ; Modane [ST Lyon] pour 520 k€ – rénovation énergétique (façades) ; Bastia [ST Corse] pour 650 k€ – rénovation énergétique (menuiseries) + traitement des façades ; Boulogne [ST Lille] 209 k€ – rénovation énergétique (chaudière) ; Morteau [ST Dijon] 300 k€ – rénovation énergétique (menuiseries extérieures) ;
- certaines opérations sont des suites de travaux engagés durant la PIC précédente (605 k€ au total – Honfleur, La Joliette, Mons-en-Baroeul, Boulogne) ;
- certains projets de travaux font l'objet de provisions (882 k€ au total) : des études ou diagnostics techniques sont programmés et estimés, sans qu'il soit possible à ce stade de chiffrer précisément les montants des travaux à engager.

IV. Articulation de la PIC avec les rénovations d'appartements et les projets financés au titre du FACVL

1. Poursuite de la programmation des travaux relatifs aux rénovations d'appartements

Les travaux de rénovation d'appartements n'entrent pas strictement dans le périmètre d'élaboration de la programmation immobilière cadre en ce qu'ils sont envisagés selon une projection annuelle (temporalité distincte).

Pour cette raison, un travail de recensement complémentaire a été réalisé par les services territoriaux afin d'identifier les besoins de rénovation. À l'issue, il a été opéré une sélection des projets, tenant compte des nécessités locales d'adaptation du parc, de la volumétrie des parcs et du montant de l'enveloppe budgétaire déterminée pour l'exercice 2025 et projetée pour les exercices ultérieurs de la PIC (« tranches annuelles »).

L'enveloppe globale consacrée aux rénovations d'appartements s'établit à 400 000 € en 2025 (montant identique projeté pour les exercices 2026, 2027 et 2028) et est reprise en pièce jointe.

La cité de la Joliette appelle un commentaire particulier : une ligne « rénovation d'appartements » figure à la PIC pour le ST Méditerranée. L'ampleur de ce projet (rénovation programmée de 7 appartements), son montant (220 000 €) et sa pluriannualité (3 années) appellent ce traitement spécifique. Ce projet répond pour autant au même objectif d'amélioration continue de l'état du parc domanial de l'établissement et de renforcement de l'attractivité de ses logements.

2. Dernière année d'exercice pour le fonds d'amélioration des conditions de vie des locataires (FACVL)

La création d'un fonds de cinq millions d'euros spécifiquement dédié à l'amélioration du cadre de vie des agents a été actée dans le cadre de l'accord majoritaire signé le 4 avril 2022 entre les organisations syndicales et la DGDDI. En suite des négociations conduites avec les partenaires sociaux, il a été décidé d'allouer à l'EPA Masse des douanes une subvention de 2 M€ prélevée sur ce fonds, pour les années 2022 à 2025, soit une augmentation annuelle du budget de l'établissement de 500 000 € par an sur la période, exclusivement consacrés à des travaux d'amélioration du confort de vie des locataires.

Pour l'année 2025, dernière année de ce fonds, une concertation avec les organisations syndicales se tient dans le cadre d'une réunion de travail le 3 octobre 2024.

V. Volet budgétaire et projections financières

1. Contexte d'élaboration de la PIC sur le volet budgétaire

Les limites observées s'agissant des programmations immobilières (PI) annuelles (calendriers de réalisation des travaux fréquemment supérieurs à 12 mois, restes à payer importants notamment) ont présidé à l'adoption d'une première programmation immobilière cadre pluriannuelle pour la période 2022-2024. La pluriannualité apparaît plus adapté à la temporalité réelle des chantiers immobiliers (succession des phases d'études, d'appels d'offres, de réalisation des chantiers) et plus en phase avec le cadre réglementaire applicable à la modernisation du parc immobilier de l'État (schémas pluriannuels de stratégie immobilière [SPSI] quinquennaux).

2. Principes de mise en œuvre

Les opérations retenues à la PIC et présentées dans les tableaux relatifs à chaque ST sont budgétées à un niveau analogue en AE et en CP. Cette construction budgétaire vise à structurer l'intervention des mandataires et le cadencement des interventions (phase d'étude, phase de travaux) pour une plus grande visibilité d'action. Le choix de scinder sur plusieurs exercices la réalisation des études et des travaux des opérations d'envergure s'avère pertinent, à la lumière de l'expérience de la première PIC.

Le principe d'annualité prévalant juridiquement dans l'établissement du budget, les AE et les CP font l'objet d'un vote au CA pour chaque exercice. Au regard de la trajectoire immobilière établie à moyen terme, le service central veille à en garantir sa soutenabilité budgétaire et réalise les projections financières utiles aux arbitrages annuels.

3. Projections budgétaires

Les projections s'échelonnent sur les quatre années de la PIC. Pour l'ensemble des ST, les relevés techniques ont été enrichis de chiffrages prévisionnels de chacune des opérations, intégrant les coûts des études, des travaux et – pour les projets mobilisant des mandataires – rémunérations fixe et variable de ces derniers. Ces chiffrages prévisionnels, indispensables à la construction de la PIC seront nécessairement précisés et affinés.

Les sélections successives des projets de travaux ont abouti à retenir 102 projets pour un montant total de 12,76 millions d'euros.

S'y ajoutent une ligne spécifique « rénovations d'appartements » (pour 1,6 million sur quatre ans) ainsi que la rémunération (fixe et variable) des mandataires, portant le total de cette PIC quadriennale à 16,47 millions d'euros.

a) Projections budgétaires 2025

Le montant AE/CP global retenu pour 2025 s'élève à 4,051 millions d'euros (hors rémunération des mandataires et hors rénovation d'appartements).

C'est sur la base de cette proposition que la programmation immobilière sera intégrée au budget initial de l'établissement et soumise au vote du conseil d'administration.

b) Projections budgétaires pour les exercices 2026, 2027 et 2028

Les opérations retenues pour la PIC 2025-2028 sont programmées sur un ou plusieurs exercices, selon leur dimensionnement opérationnel et budgétaire, afin de répartir la charge du suivi opérationnel et la charge financière de manière équilibrée sur chacun des quatre exercices de la PIC. Il est cependant à noter que le montant de la projection pour l'exercice 2028 est, à dessein, sensiblement inférieur à celui des années précédentes : ceci a pour finalité de pouvoir absorber, sur la dernière année de la PIC, les reports éventuels de chantiers des projets inscrits sur les trois premiers exercices de la programmation.

Au travers de la construction de la programmation immobilière cadre 2025-2028, l'établissement entend poursuivre la valorisation du parc qui lui est confié, anticiper au plus près les principaux enjeux bâtimentaires et les enjeux budgétaires qui s'y rapportent.

La PIC fera l'objet, durant les quatre années de sa trajectoire, de mises à jour annuelles pour prendre en compte des interventions qui n'auraient pas été inscrites initialement (imprévus) et intégrer l'évolution des besoins matériels et des contraintes réglementaires.

Projections budgétaires – PIC 2025-2028 – 25/07/2024

	Nombre de cités	Nombre de logements	PIC 2025 sans rémunération mandataire	PIC 2025 avec rémunération mandataire*	PIC 2026 sans rémunération mandataire	PIC 2026 avec rémunération mandataire*	PIC 2027 sans rémunération mandataire	PIC 2027 avec rémunération mandataire*	PIC 2028 sans rémunération mandataire	PIC 2028 avec rémunération mandataire*	Total 2025-2028 sans rémunération mandataire	Total 2025-2028 avec rémunération mandataire*	Ratio / logement avec rémunération mandataire	nombre opérations demandées	nombre opérations retenues
BAYONNE	5	93	282 000,00 €	307 633,80 €	165 000,00 €	179 998,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	447 000,00 €	487 632,30 €	5 243,36 €	13	4
CORSE	4	99	435 000,00 €	474 541,50 €	440 000,00 €	479 996,00 €	190 000,00 €	207 271,00 €	200 000,00 €	218 180,00 €	1 265 000,00 €	1 379 988,50 €	13 939,28 €	31	7
DIJON	5	89	179 000,00 €	195 271,10 €	60 000,00 €	65 454,00 €	122 500,00 €	133 635,25 €	135 000,00 €	147 271,50 €	496 500,00 €	541 631,85 €	6 085,75 €	36	4
LILLE	6	182	333 000,00 €	363 269,70 €	161 000,00 €	175 634,90 €	57 000,00 €	62 181,30 €	74 000,00 €	80 726,60 €	625 000,00 €	681 812,50 €	3 746,22 €	20	6
LYON	13	234	247 600,00 €	270 106,84 €	265 100,00 €	289 197,59 €	358 000,00 €	390 542,20 €	360 000,00 €	392 724,00 €	1 230 700,00 €	1 342 570,63 €	5 737,48 €	54	19
MEDITERRANEE	11	424	723 000,00 €	788 720,70 €	337 000,00 €	367 633,30 €	377 000,00 €	411 269,30 €	0,00 €	0,00 €	1 437 000,00 €	1 567 623,30 €	3 697,22 €	25	9
METZ	7	190	494 000,00 €	538 904,60 €	436 000,00 €	475 632,40 €	490 000,00 €	534 541,00 €	380 000,00 €	414 542,00 €	1 800 000,00 €	1 963 620,00 €	10 334,84 €	37	15
MONTPELLIER	7	200	342 000,00 €	373 087,80 €	220 000,00 €	239 998,00 €	40 000,00 €	43 636,00 €	120 000,00 €	130 908,00 €	722 000,00 €	787 629,80 €	3 938,15 €	29	6
NANTES	3	117	127 000,00 €	138 544,30 €	85 000,00 €	92 726,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	212 000,00 €	231 270,80 €	1 976,67 €	13	5
ROUEN	3	170	650 500,00 €	709 630,45 €	1 221 000,00 €	1 331 988,90 €	1 250 000,00 €	1 363 625,00 €	635 000,00 €	692 721,50 €	3 756 500,00 €	4 097 965,85 €	24 105,68 €	27	9
Sous-total travaux ST avec mandataires			3 813 100,00 €	4 159 710,79 €	3 390 100,00 €	3 698 260,09 €	2 884 500,00 €	3 146 701,05 €	1 904 000,00 €	2 077 073,60 €	11 991 700,00 €	13 081 745,53 €	7 275,72 €	285	84
ILE DE FRANCE	1	100	53 500,00 €		100 000,00 €		100 000,00 €		0,00 €		253 500,00 €		2 535,00 €	6	2
GUADELOUPE	3	41	73 000,00 €		230 000,00 €		40 000,00 €		0,00 €		343 000,00 €		8 365,85 €	9	5
MARTINIQUE	1	10	34 000,00 €		11 000,00 €		0,00 €		0,00 €		45 000,00 €		4 500,00 €	9	4
GUYANE	5	83	77 610,00 €		39 600,00 €		10 000,00 €		0,00 €		127 210,00 €		1 532,65 €	17	7
Sous-total travaux ST sans mandataires			238 110,00 €		380 600,00 €		150 000,00 €		0,00 €		768 710,00 €		3 285,09 €	41	18
Sous-total rémunération fixe mandataires			87 000,00 €**		311 000,00 €		311 000,00 €		311 000,00 €		1 020 000,00 €				
Sous-total Rénovation appartements			400 000,00 €		400 000,00 €		400 000,00 €		400 000,00 €		1 600 000,00 €				
Total PIC			4 538 210,00 €	4 884 820,79 €	4 481 700,00 €	4 789 860,09 €	3 745 500,00 €	4 007 701,05 €	2 615 000,00 €	2 788 073,60 €	15 380 410,00 €	16 470 455,53 €	8 105,54 €	326	102

* Taux de rémunération variable moyen appliqué : 9,09%

** Les supports contractuels avec les mandataires (pour l'ensemble des ST sauf ceux de Bayonne et de Montpellier) imposent d'engager deux années de rémunération fixe dès 2024, ce qui a pour effet de ne pas devoir engager la rémunération fixe en AE pour les mandataires de ces 8 ST en 2025

ST BAYONNE

SERVICE TERRITORIAL DE BAYONNE			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
Bayonne	93												
Anglet		Traitement des façades	1 120 000,00 €	250 000,00 €	125 000,00 €	T	125 000,00 €	T					Suite au DPE, le mandataire préconise un traitement de façade sans ITE
Anglet	35	Total		250 000,00 €									
Arès		Réfection toiture et façades	100 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	T							
Arès	6	Total		100 000,00 €									
Cambo		Traitement des pignons Bâtiments B et C	125 000,00 €	55 000,00 €	15 000,00 €	E	40 000,00 €	T					Un des 4 pignons est infiltrant et provoque de l'humidité dans les logements.
Cambo	24	Total		55 000,00 €									
Ciboure Socoa		Remplacement des systèmes de production de chauffage et de régulation	42 000,00 €	42 000,00 €	42 000,00 €	ET							
Ciboure Socoa	4	Total		42 000,00 €									
Total ST BAYONNE par année					282 000,00 €		165 000,00 €		0,00 €		0,00 €		
TOTAL ST BAYONNE PIC 2025 – 2028			447 000,00 €										

ST CORSE

SERVICE TERRITORIAL DE CORSE			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
CORSE	117												
Ajaccio		Traitement des désordres en façades, acrotères, balconnets, ravalement de façades	525 000,00 €	125 000,00 €	25 000,00 €	E	100 000,00 €	P					Provision de 100 000€
Ajaccio	47	Total		125 000,00 €									
Bastia		Menuiseries extérieures (fenêtres)	0,00 €	300 000,00 €	150 000,00 €	T	150 000,00 €	T					Etudes (EO de 50 000€ en 2024). Réalisation des travaux sur deux ans.
Bastia		Traitement des désordres en façades, acrotères et structures en toiture terrasse, garde-corps, balconnets, traitement anticorrosion et peinture des garde-corps	650 000,00 €	350 000,00 €	70 000,00 €	E	140 000,00 €	T	140 000,00 €	T			
Bastia	32	Total		650 000,00 €									
Calvi		Remplacement chaudière	0,00 €	120 000,00 €	120 000,00 €	T							Études (30 000€ engagées en 2024)
Calvi		Diagnostic structure avec préconisation de travaux et estimations.	10 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	P							Diagnostic et provision travaux 50 000€
Calvi		Menuiseries extérieures : Fenêtres (double vitrage) et volets roulants	250 000,00 €	250 000,00 €					50 000,00 €	E	200 000,00 €	T	Menuiserie simple vitrage (audit en cours)
Calvi	15	Total		430 000,00 €									
Porto Vecchio		Diagnostic structurel avec préconisation de travaux et estimations.	10 000,00 €	60 000,00 €	10 000,00 €	D	50 000,00 €	P					Diagnostic et provision travaux 50 000€
Porto Vecchio	23	Total		60 000,00 €									
Total ST Corse par année					435 000,00 €		440 000,00 €		190 000,00 €		200 000,00 €		
TOTAL ST CORSE PIC 2025 – 2028			1 265 000,00 €										

ST BOURGOGNE

SERVICE TERRITORIAL DE BOURGOGNE			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
Bourgogne	89												
Dijon		Menuiseries extérieures et toiture	469 000,00 €	179 000,00 €	179 000,00 €	T							Opération commencée en 2024
Dijon	15	Total		179 000,00 €									
Morteau		Remplacement des menuiseries extérieures y compris grilles de ventilation + ITE	400 000,00 €	300 000,00 €			60 000,00 €	E	120 000,00 €	T	120 000,00 €	T	
Morteau	9	Total		300 000,00 €									
Les Rousses		DPE	2 500,00 €	2 500,00 €					2 500,00 €	D			Préconisation du MOE
Les Rousses	24	Total		2 500,00 €									
Auxerre		Diagnostics réseaux	114 000,00 €	15 000,00 €							15 000,00 €	D	
Auxerre	16	Total		15 000,00 €									
Total ST BOURGOGNE par année					179 000,00 €		60 000,00 €		122 500,00 €		135 000,00 €		
TOTAL ST BOURGOGNE PIC 2025 – 2028			496 500,00 €										

ST LILLE

SERVICE TERRITORIAL DE LILLE			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
Lille	182												
Amiens		Création d'un raccordement au chauffage urbain de la communauté urbaine d'Amiens, et création d'une sous-station au sein du bâtiment	57 000,00 €	57 000,00 €					57 000,00 €	ET			
Amiens	16	Total		57 000,00 €									
Boulogne		Installation de ballons d'eau chaude sanitaire dans les logements	50 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	T							Dernière tranche travaux, opération débutée en 2024
Boulogne		Remplacement de la chaudière	209 000,00 €	209 000,00 €	48 000,00 €	E	161 000,00 €	T					Etudes en 2025 et travaux en 2026.
Boulogne	30	Total		259 000,00 €									
Cysoing		Remplacement de 16 chaudières individuelles	60 000,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	ET							Chaudières individuelles vieillissantes (4 déjà remplacées entre 2022 et 2024).
Cysoing	20	Total		60 000,00 €									
Mons		Recouvrement des revêtements de sol des logements	350 000,00 €	175 000,00 €	175 000,00 €	T							Etudes débutées en 2024.
Mons	15	Total		175 000,00 €									
Rosendaël		Traitement des façades par isolation extérieure cages E et F	368 000,00 €	74 000,00 €							74 000,00 €	E	Rénovation énergétique isolation thermique : Traitement des bétons malades extérieurs, mise en place d'une ITE, réparations ponctuelles et application d'un enduit hydrofuge ou peinture adaptée à l'ouvrage. Etudes en 2028, travaux à prévoir en 2029.
Rosendaël	48	Total		74 000,00 €									
Total ST Lille par année					333 000,00 €		161 000,00 €		57 000,00 €		74 000,00 €		
TOTAL ST LILLE PIC 2025 – 2028			625 000,00 €										

ST LYON

SERVICE TERRITORIAL DE LYON			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
LYON	234												
Chamonix		Réfection des réseaux ECS et chauffage	345 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	P							Provision selon résultats diagnostics - cf. désordres chaufferie et bâtiment F Avancée en 2025 suite à GT + Etudes avancées sur T4 2024
Chamonix		Mise en sécurité électrique des logements	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	T							
Chamonix	42	Total		119 000,00 €									
Collonges		Mise en sécurité électrique parties privatives	14 000,00 €	14 000,00 €	14 000,00 €	T							
Collonges		Mise en sécurité électrique parties communes	1 100,00 €	1 100,00 €			1 100,00 €	T					
Collonges		Audit énergétique		20 000,00 €					20 000,00 €	D			
Collonges	15	Total		35 100,00 €									
Cornières		Remplacement des menuiseries extérieures pour 3 entrées (bâtiment A)		320 000,00 €							320 000,00 €	ET	
Cornières		Mise en sécurité électrique des logements et des parties communes	85 000,00 €	85 000,00 €			85 000,00 €	ET					Report en 2026 suite à GT PIC
Cornières		Diagnostic ECS	3 900,00 €	3 900,00 €	3 900,00 €	D							
Cornières		Diagnostic chauffage	51 000,00 €	5 100,00 €	5 100,00 €	D							
Cornières	43	Total		414 000,00 €									
Gex		Mise en sécurité électrique des parties communes et des parties privatives	18 000,00 €	18 000,00 €			18 000,00 €	ET					
Gex		Isolation des façades	330 000,00 €	40 000,00 €							40 000,00 €	E	Travaux en 2029

ST LYON

Gex	23	Total		58 000,00 €									
Lyon		Mise en sécurité électrique des parties privatives	6 000,00 €	6 000,00 €					6 000,00 €	ET			
Lyon	13	Total		6 000,00 €									
Modane		Audit énergétique – isolation des façades - traitement des volets - isolation des planchers bas	520 000,00 €	520 000,00 €	100 000,00 €	D & E	100 000,00 €	T	320 000,00 €	T			Suite à GT PIC, études avancées en 2025, début des travaux avancé à 2026 pour 100 000 € (sur 420 000 € de travaux au total)
Modane	20	Total		520 000,00 €									
Montmélian		Mise en sécurité électrique des parties communes et des parties privatives	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	T							
Montmélian	15	Total		4 500,00 €									
Romans		Mise en sécurité électrique des parties privatives	1 100,00 €	1 100,00 €	1 100,00 €	ET							
Romans	10	Total		1 100,00 €									
Saint-Julien		Mise en sécurité électrique des parties communes et des parties privatives	12 000,00 €	12 000,00 €					12 000,00 €	T			
Saint-Julien	27	Total		12 000,00 €									
Veigy		Mise en sécurité électrique des parties communes et des parties privatives	11 000,00 €	11 000,00 €			11 000,00 €	T					
Veigy		Traitement des trumeaux dégradés	50 000,00 €	50 000,00 €			50 000,00 €	ET					Réparation de l'isolation extérieure
Veigy	10	Total		61 000,00 €									
Total ST Lyon par année					247 600,00 €		265 100,00 €		358 000,00 €		360 000,00 €		
TOTAL ST LYON PIC 2025 – 2028			1 230 700,00 €										

ST MEDITERRANEE

SERVICE TERRITORIAL DE MEDITERRANEE			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
Méditerranée	424												
La Joliette		Toiture bâtiment F	260 000,00 €	260 000,00 €	260 000,00 €	T							Opération engagée en 2023 (travaux en 2024 et dernière tranche en 2025).
La Joliette		Remplacement des colonnes d'eau bâtiments B, C et F	70 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €	T							Opération engagée en 2022 (travaux en 2023,2024 et dernière tranche en 2025).
La Joliette		Rénovation complète de logements vacants	700 000,00 €	220 000,00 €	40 000,00 €	E	70 000,00 €	T	110 000,00 €	T			Provision de 220 000,00 € soit environ pour 7 logements .
La Joliette	254	Total		550 000,00 €									
Port de Bouc		Reprise réseau alimentation eau potable / Rénovation pièces humides (18 logements)	261 000,00 €	261 000,00 €	87 000,00 €	ET	87 000,00 €	T	87 000,00 €	T			Priorité sur les appartements vacants.
Port de Bouc	24	Total		261 000,00 €									
Toulon		ITE des façades des deux bâtiments (dont garde-corps balcons)	356 000,00 €	356 000,00 €	76 000,00 €	E	140 000,00 €	T	140 000,00 €	T			Etudes en 2025, travaux en 2026 et 2027 (un bâtiment par année).
Toulon	20	Total		356 000,00 €									
Fréjus		Remplacement solution de chauffage	75 000,00 €	50 000,00 €	50 000,00 €	P							Suite à des ventes opérées par CDC HABITAT, les nouveaux propriétaires sont volontaires pour nouveau système de chauffage voire une individualisation. Provision pour anticiper ces travaux.
Fréjus	18	Total		50 000,00 €									
Les Salins d’Hyères		Remplacement des volets et moustiquaires	130 000,00 €	130 000,00 €	130 000,00 €	ET							
Les Salins d’Hyères	10	Total		130 000,00 €									
Menton		Traitement des balcons	0,00 €	50 000,00 €	10 000,00 €	D	40 000,00 €	P					Diagnostic balcons et 2025 et provision travaux en 2026.
Menton	44	Total		50 000,00 €									
Toutes cités	424	Mise à jour des diagnostics gaz et électriques	40 000,00 €	40 000,00 €					40 000,00 €	D			
Total ST Méditerranée par année					723 000,00 €		337 000,00 €		377 000,00 €		0,00 €		
TOTAL ST MEDITERRANEE PIC 2025 – 2028			1 437 000,00 €										

ST METZ

SERVICE TERRITORIAL DE METZ			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
METZ	202												
Woippy		Rénovation de 6 cages d'escalier (mise aux normes techniques)	55 000,00 €	55 000,00 €	15 000,00 €	E	40 000,00 €	T					Mise aux normes sécurité incendie avec changement de toutes les portes des caves et entre caves (coupe-feu avec fermes portes), création désenfumage.
Woippy	39	Total		55 000,00 €									
Chalampé		Rénovation de l' étanchéité et mise en place de gardes corps	90 000,00 €	90 000,00 €			40 000,00 €	ET	50 000,00 €	T			
Chalampé		Suppression des dalles amiantées dans les escaliers	56 000,00 €	56 000,00 €			6 000,00 €	E	50 000,00 €	P			
Chalampé	25	Total		146 000,00 €									
Hagenthal		traitement des nez de dalles des balcons et serrureries	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	T							
Hagenthal		Faire vérifier si la mise aux normes de la toiture nécessaire afin de protéger l'isolation existante nouvellement installée en 2020 de la condensation, des fuites, de la poussière, des insectes.	4 000,00 €	4 000,00 €	4 000,00 €	E							
Hagenthal		Changement des menuiseries bois des caves + les châssis vitrés des cages d'escalier	25 000,00 €	25 000,00 €	25 000,00 €	ET							Déjà prévu à la PIC 2022
Hagenthal	8	Total		87 000,00 €									NB : Retrait ligne 'Assainissement des caves bât. 18' (38 000 €) : travaux pouvant être pris en charge par le ST
Saint Louis CILOF		Traitement de la façade	480 000,00 €	100 000,00 €	100 000,00 €	P							
Saint Louis CILOF et ANCIEN		Rénovation des réseaux d'eau	1 100 000,00 €	1 100 000,00 €	300 000,00 €	ET	300 000,00 €	T	250 000,00 €	T	250 000,00 €	T	Une partie des réseaux extérieurs et les réseaux intérieurs à changer
Saint Louis CILOF et ANCIEN		Raccordement réseau de chaleur urbain		80 000,00 €							80 000,00 €	p	Suite à échanges avec le ST, le calendrier de l'opérateur du réseau de chaleur urbain se décale
Saint Louis ANCIEN		Rénovation toiture et mise en place d'une isolation performante	340 000,00 €	50 000,00 €			50 000,00 €	P					
Saint Louis ANCIEN		Révision des menuiseries et remplacement des volets roulants	60 000,00 €	60 000,00 €					10 000,00 €	E	50 000,00 €	T	

ST METZ

Saint Louis CILOF et ANCIEN	110	Total		1 340 000,00 €									
Châlons en Champagne		Réalisation des relevés des réseaux extérieurs (EU/EP) et bilan des réseaux EP - EV intérieurs	65 000,00 €	65 000,00 €	15 000,00 €	E			50 000,00 €	P			
Châlons en Champagne		Pose de gardes corps en toiture terrasse	20 000,00 €	20 000,00 €					20 000,00 €	ET			
Châlons en Champagne		Bilan de la sécurité incendie du bâtiment	165 000,00 €	75 000,00 €	15 000,00 €	E			60 000,00 €	T			
Châlons en Champagne	20			160 000,00 €									
Total ST METZ par année					494 000,00 €		436 000,00 €		490 000,00 €		380 000,00 €		
TOTAL ST METZ PIC 2025 – 2028			1 800 000,00 €										

ST MONTPELLIER

SERVICE TERRITORIAL DE MONTPELLIER			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
Montpellier	200												
Agde		Travaux d'amélioration énergétique	160 000,00 €	175 000,00 €			15 000,00 €	D	40 000,00 €	E	120 000,00 €	T	Audit énergétique de la cité en 2026. Selon retour audit, réalisation de travaux d'amélioration énergétique (études en 2027 et travaux en 2028).
Agde	15	Total		175 000,00 €									
Grande-Motte		Traitement de la façade	250 000,00 €	250 000,00 €	250 000,00 €	T							Pour information : EO en 2023 pour 50 000 € pour études (hors PIC). Opération contrainte par injonction de la mairie sur réflexions façades. NB : possible révision à la baisse du montant si traitement simple des façades et non ITE.
Grande-Motte	20	Total		250 000,00 €									
Le Boulou		Sécurisation toitures	20 000,00 €	20 000,00 €			20 000,00 €	ET					Pose de gardes-corps et mise aux normes des accès toitures.
Le Boulou		Changement des EU-EV	100 000,00 €	150 000,00 €	40 000,00 €	E	110 000,00 €	T					Etudes en 2025 et travaux en 2026. Sujet amiante (fibrociment) pouvant entraîner un surcoût.
Le Boulou	36	Total		170 000,00 €									
Montpellier		Mise aux normes des colonnes techniques des commun	111 000,00 €	100 000,00 €	25 000,00 €	E	75 000,00 €	T					
Montpellier	30	Total		100 000,00 €									
Narbonne		Toitures	27 000,00 €	27 000,00 €	27 000,00 €	P							Evaluation de l'état des étanchéités et provision pour reprises partielles.
Narbonne	16	Total		27 000,00 €									
Total Montpellier par année					342 000,00 €		220 000,00 €		40 000,00 €		120 000,00 €		
TOTAL ST MONTPELLIER PIC 2025 – 2028			722 000,00 €										

ST NANTES

SERVICE TERRITORIAL DE NANTES			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
Nantes	117												
Nantes		Reprise du bardage minéral + Mise aux normes de l'installation électrique dans caves bâtiment E - Mise aux normes des installations électriques (logements) + Reprise de l'isolation thermique dans les greniers + Aménagement du local pour poussettes + Mise en peinture gardes corps des logements bâtiments E et F	92 000,00 €	87 000,00 €	22 000,00 €	E	65 000,00 €	T					
Nantes		Travaux suite à diagnostic structurel	3 500,00 €	40 000,00 €	40 000,00 €	P							Diagnostic structurel réalisé en urgence en 2024 sur préconisation du mandataire
Nantes		Suite à curage des réseaux EU/EP, avaloirs et regards en mauvais état		50 000,00 €	50 000,00 €	P							
Nantes	59	Total		177 000,00 €									
Saint-Malo		Interphonie (changement des platines x 4)	15 000,00 €	15 000,00 €	15 000,00 €	ET							
Saint-Malo		Bornes d'éclairage des entrées dégradées - Eclairage des espaces verts - Eclairage au dessus des accès -	20 000,00 €	20 000,00 €			20 000,00 €	T					
Saint-Malo	24	Total		35 000,00 €									
Total ST NANTES par année					127 000,00 €		85 000,00 €						
TOTAL ST NANTES PIC 2025 – 2028			212 000,00 €										

ST ROUEN

SERVICE TERRITORIAL DE ROUEN			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
ROUEN	178												
Honfleur		Remplacement chaudière	85 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €	T							Etudes engagées en 2024 et en cours en 2024
Honfleur		Reprise balcons	21 000,00 €	21 000,00 €	3 000,00 €	E	18 000,00 €	T					Urgence – risques sur voirie
Honfleur		Traitement façades	224 000,00 €	75 000,00 €	15 000,00 €	E	60 000,00 €	T					Intervention sur pignon en priorité
Honfleur	13	Total		166 000,00 €									
Le Havre		Remaniement toitures et gouttières bâtiments B, D et E - Reprise étanchéité toitures-terrasses bâtiment B Traitement façades bâtiments B, D et E – mise en place d’une ITE, étanchéité façade bâtiment B Remplacement isolation combles bâtiments D et E	4 400 000,00 €	3 150 000,00 €	450 000,00 €	E	1 000 000,00 €	ET	1 150 000,00 €	T	550 000,00 €	T	2025 consultation MOE 2026 études et début travaux 2027/2028 Travaux
Le Havre		Reprise bétons bâtiment C (armatures apparentes) - Traitement fissure mur de soutènement accès sous-sol bâtiment C	67 500,00 €	67 500,00 €	7 500,00 €	D	60 000,00 €	T					
Le Havre		Remplacement réseaux primaires chaufferie	50 000,00 €	30 000,00 €	5 000,00 €	E	25 000,00 €	T					Réseaux primaires uniquement
Le Havre		Modernisation des ascenseurs	654 500,00 €	285 000,00 €	100 000,00 €	ET			100 000,00 €	T	85 000,00 €	T	Modernisation de 3 ascenseurs à minima / études pour les 4 en année 2025 adaptation en fonction des études
Le Havre		Traitement parkings aériens (mise en sécurité des joints des parkings)	190 000,00 €	45 000,00 €			45 000,00 €	ET					joints uniquement
Le Havre	154	Total		3 577 500,00 €									
Ouistreham		Remplacement de l’isolation des combles	13 000,00 €	13 000,00 €			13 000,00 €	ET					
Ouistreham	11	Total		13 000,00 €									
Total ROUEN par année					650 500,00 €		1 221 000,00 €		1 250 000,00 €		635 000,00 €		
TOTAL ST ROUEN PIC 2025 – 2028			3 756 500,00 €										

ST ILE-DE-FRANCE

SERVICE TERRITORIAL D'ILE-DE-FRANCE			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
ILE-DE-FRANCE	100												
L'Hay-les-Roses		Installation de la VMC	250 000,00 €	250 000,00 €	50 000,00 €	E	100 000,00 €	T	100 000,00 €				
L'Hay-les-Roses		Travaux de division d'un T5 en deux appartements de type T2, au RDC	58 500,00 €	3 500,00 €	3 500,00 €	E							Opération nécessitant une étude de faisabilité et un chiffrage
L'Hay-les-Roses	100	Total		253 500,00 €									
Total Ile-de-France par année					53 500,00 €		100 000,00 €		100 000,00 €		0,00 €		
TOTAL ST ILE-DE-FRANCE PIC 2025 – 2028			253 500,00 €										

ST GUADELOUPE

SERVICE TERRITORIAL DE GUADELOUPE			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
Guadeloupe	71												
Deshaies		Travaux de consolidation et de traitement des infiltrations		210 000,00 €	50 000,00 €	E	160 000,00 €	T					Travaux urgents (diagnostic effectué et consolidé par le BIMO) : vulnérabilité sismique niveau 2 et infiltrations dans les logements
Deshaies		Installation de VMC hygroréglable		40 000,00 €					40 000,00 €	ET			
Deshaies		Remplacement des portes d'entrée aux 7 logements et des portes intérieures		35 000,00 €			35 000,00 €	T					Portes usées et non résistantes aux effractions (moustiquaires à intégrer)
Deshaies	7	Total		285 000,00 €									
Le Gosier		Traitement des infiltrations		50 000,00 €	15 000,00 €	E	35 000,00 €	P					Travaux urgents : désordres ayant provoqué des infiltrations dans les logements
Le Gosier		Installation VMC hygroréglable		8 000,00 €	8 000,00 €	ET							
Le Gosier	4	Total		58 000,00 €									
Total ST Guadeloupe par année					73 000,00 €		230 000,00 €		40 000,00 €		0,00 €		
TOTAL ST GUADELOUPE PIC 2025 – 2028			343 000,00 €										

ST MARTINIQUE

SERVICE TERRITORIAL DE MARTINIQUE			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
Martinique	10												
La Trinité		Réalisation d'un mur de soutènement villa n°4	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	T							Montant revu à la baisse cf. précisions devis
La Trinité		Remise en peinture des cabanons	6 000,00 €	6 000,00 €	6 000,00 €	T							
La Trinité		Installation de rampes d'escalier devant l'entrée des villas 9 et 10.	3 000,00 €	3 000,00 €			3 000,00 €	T					
La Trinité		Remplacement des bacs de douche par bacs identiques ou douche à l'italienne.	16 000,00 €	16 000,00 €	8 000,00 €	T	8 000,00 €	T					NB : logement n°4 traité en 2024 9 logements concernés
La Trinité		Création d'une rampe d'accès pour garer les voitures sur la partie haute du terrain de la cité	8 000,00 €	8 000,00 €	8 000,00 €	T							
Total ST Martinique par année					34 000,00 €		11 000,00 €		0,00 €		0,00 €		
TOTAL ST MARTINIQUE PIC 2025 – 2028			45 000,00 €										

ST GUYANE

SERVICE TERRITORIAL DE GUYANE			PROGRAMMATION IMMOBILIERE CADRE 2025 – 2028										
Cité	Logts	Opération	Enveloppe opération proposée	Enveloppe opération retenue pour 2025-2028	2025	Type	2026	Type	2027	Type	2028	Type	Observations
Guyane	83												
Cayenne		closoir en tôle (bâtiment 1)	10 700,00 €	10 700,00 €	10 700,00 €	T							
Cayenne		pics anti-pigeons bâtiment 1	8 300,00 €	8 300,00 €	8 300,00 €	T							
Cayenne		Remplacement des fenêtres (appt A2 et B5)	40 000,00 €	40 000,00 €	20 000,00 €	T	10 000,00 €	T	10 000,00 €	T			
Cayenne	30	Total		59 000,00 €									
Kourou		Remplacement de la toiture et de la charpente (cité WACAPOU)	11 000,00 €	11 000,00 €	11 000,00 €	T							
Kourou		Réparation de la toiture (5 rue de Paris)	8 600,00 €	8 600,00 €			8 600,00 €	T					
Kourou	16	Total		19 000,00 €									
Saint Laurent du Maroni		Reconstruction de la clôture en briques rouges (bd Malouet)	6 610,00 €	6 610,00 €	6 610,00 €	T							Un des 4 pignons est infiltrant et provoque de l’humidité dans les logements.
Saint Laurent du Maroni		Pose de fenêtres et de portes fenêtres (4 villas)	42 000,00 €	42 000,00 €	21 000,00 €	T	21 000,00 €	T					
Saint Laurent du Maroni	13	Total		48 610,00 €									
Total ST GUYANE par année					77 610,00 €		39 600,00 €		10 000,00 €				
TOTAL ST GUYANE PIC 2025 – 2028			127 210,00 €										