

DÉLIBÉRATION N° 6

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE DU 9 NOVEMBRE 2016

Vu le décret n° 2015-462 du 23 avril 2015 portant statut de l'Établissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son art.13 ;

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration adopte les modalités d'élaboration de la programmation immobilière de l'Établissement public « la Masse des douanes », telles que prévues à la note d'information jointe en annexe, pour l'exercice 2017.

Fait à Montreuil, le 9 novembre 2016

La présidente,



Hélène CROCQUEVIEILLE

PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE 2017

Le présent projet a pour objet de présenter au conseil d'administration de l'établissement l'ensemble des opérations procédant de la programmation immobilière 2017. Cette programmation marquera un effort significatif sur le plan budgétaire en regard des exercices précédents.

Les demandes de travaux émises par les services territoriaux, après avis des commissions territoriales de la Masse, au titre de **la programmation immobilière (PI) 2017 s'élèvent à 10,69 M€ répartis sur 133 opérations**. Le nombre d'opérations identifiées est en baisse en regard des années précédentes (171 pour la PI 2016 ; 154 pour la PI 2015 ; 138 PI 2013). Ces opérations présentent dans l'ensemble des montants de travaux plus importants : 10 d'entre elles présentent un montant supérieur à 100 k€.

Deux opérations exceptionnelles sont à distinguer : la réfection de la cité des douanes de Port-Saint-Louis (Méditerranée) d'un montant de 1,017 M€, ainsi qu'une opération d'étude et de prospection, estimée à 140 k€, visant à réaliser les compléments de métrage, de DPE et de diagnostics obligatoires dans l'ensemble des cités du parc domanial de l'EPA Masse ; ces recensements permettront à l'établissement de disposer de données complètes, utiles pour déterminer de futures programmations.

Pour mémoire, les montants des demandes de travaux de **la programmation immobilière 2016 s'élevaient à 11,4 M€ répartis sur 171 demandes d'opérations** (y compris la rénovation globale de la cité des douanes de Baimbridge en Guadeloupe d'un montant de 1,5 M€). Sur les six dernières PI, la demande annuelle moyenne d'une programmation immobilière est de 8,4 M€.

Le service central, selon la même méthode que les deux années précédentes:

- 1- a regroupé l'ensemble de ces demandes par service territorial, pour en évaluer le volume global, ainsi que le niveau d'investissement correspondant ;
 - 2- a analysé les types d'opérations identifiées en fonction du classement en deux catégories (structure et confort) et du coût induit ;
 - 3- a procédé à une priorisation en fonction des critères définis ci-dessous :
- le taux d'occupation des ensembles immobiliers concernés par les travaux afin d'en faire bénéficier un maximum de locataires : il convient d'orienter l'effort et les moyens disponibles sur les cités les mieux occupées, afin d'en faire bénéficier le plus large nombre possible de locataires. Au total, ce sont 1 250 logements répartis sur 34 cités qui bénéficient directement ou indirectement des travaux engagés.
 - le regroupement, dans la mesure du possible, de plusieurs demandes de travaux sur une même cité ou de travaux de même nature sur plusieurs cités, afin d'optimiser les moyens engagés.

Les propositions issues de cette démarche ont été soumises à l'examen d'un groupe de travail le 15 septembre dernier. Les échanges ont permis d'enrichir le détail et les motifs des opérations, Il est à noter que les priorités soulevées par chaque CTM ont pu globalement être prises en compte pour alimenter les propositions.

En conséquence, il peut être proposé au Conseil d'administration de retenir 40 opérations de travaux. Celles-ci sont retracées et classées sur le tableau joint en annexe.

Ces opérations sont réparties, pour en faciliter la présentation, en deux catégories :

1°) 10 opérations, d'un montant supérieur à 100 k€, dont la réfection de Port-Saint-Louis et de Nantes, qui visent à la réalisation de travaux d'importance.

Auxerre, Ferney Voltaire, La Joliette, Toulon, Montmélian, Deshaies et Amiens regroupent des travaux de même envergure, pour un total de 1,39 M€, auxquels doivent s'ajouter deux grandes opérations : la réfection globale de Port-Saint-Louis d'une part, et les travaux de reprise de planchers de Nantes d'autre part, pour un montant prévisionnel de 1,52 M€.

140 k€ sont également prévus pour la réalisation des compléments de métrage, de DPE et de diagnostics obligatoires dans l'ensemble des cités du parc domanial de l'EPA Masse. Si une partie des bâtiments avait déjà fait l'objet de ce type de diagnostics ou de mesures, souvent de façon ponctuelle ou à l'occasion de travaux d'importance (rénovation du Havre par exemple) il importe de généraliser et d'accélérer ce travail pour disposer des données nécessaires sur l'ensemble du parc. Un marché sera engagé prochainement pour identifier le (ou les) prestataires nécessaires.

La programmation des crédits de paiement correspondants est indiquée dans le tableau annexe.

2°) 30 opérations de nature plus limitée, d'un montant de travaux inférieur ou égal à 100 k€, afin de répondre à des besoins plus diversifiés.

Le détail de ces opérations est précisé dans le tableau annexe. Elles recouvrent des types de travaux et de corps de métiers plus diversifiés. La plupart de ces opérations pourront probablement être menées au cours d'un seul exercice.

L'élaboration du budget prévisionnel pour l'exercice 2017 permet de dégager une **enveloppe globale de 5,3 M€ d'autorisations d'engagement (AE)** pour les opérations nouvelles de la programmation immobilière de l'année à venir (hors entretien courant et contrats d'entretien). L'effort d'entretien et de rénovation est donc significatif et augmente de 23 % au regard de 2016.

Par ailleurs, l'enveloppe de crédits de paiements (CP) s'élève à 4,85 M€. Elle intègre un volume conséquent d'opérations engagées au cours des années antérieures (3 M€). Pour la PI 2017, il est à noter que 15 opérations nécessiteront une programmation pluriannuelle de CP.

Proposition du service central de répartition des AE et CP disponibles :

Il convient de programmer le financement nécessaire selon le double registre requis par les règles récentes (GBCP) qui distinguent les autorisations d'engagement des crédits de paiement.

1) Les autorisations d'engagement relatives à la PI 2017 sont réparties comme suit :

- Enveloppe de 3,8 M€ pour les opérations majeures dont 2,28 M€ au seul titre des rénovations des cités de Port Saint Louis et Nantes ;
- Enveloppe de 1,5 M€ pour les opérations de travaux diverses.

2) Pour l'année 2017, l'EPA propose d'inscrire au budget 2017 4,85 M€ de crédits de paiement (CP) répartis de la façon suivante :

- 1 M€ pour les opérations diverses (PI 2017) ;
 - 850 k€ pour les opérations majeures (PI 2017) ;
 - 3 M€ pour les opérations en cours engagées au titre de PI antérieures.
- 3) En plus de ces montants, une double réserve en AE et CP (hors PI) est établie, afin de préserver une marge d'intervention en cours d'année une fois les opérations engagées :
- Enveloppe N° 1 de **150 000 €** comme réserve de travaux d'investissement ;
 - Enveloppe N°2 de **300 000 €** comme réserve de travaux de fonctionnement.

Soit un montant total de 450 000 €, ce qui laisse une disponibilité suffisante, au regard des exercices précédents.

Le service central propose donc, au titre de la PI 2017, les montants suivants :

	Montant travaux	Montant opérations (1)	CP 2017	CP 2018	CP 2019
Opérations majeures	2 945 000 €	3 800 000 €	850 000 €	1 800 000 €	550 000 €
Opérations diverses	1 281 000 €	1 500 000 €	1 000 000 €	500 000 €	-
Total	4 226 000 €	5 300 000 €	1 850 000 €	2 300 000 €	550 000 €

(1) montant total des opérations en intégrant le coût estimatif des études et de la publicité des marchés.

Il est à noter que les opérations concernant les cités de Port-Saint-Louis et de Nantes devront être financées jusqu'en 2020 et donc être prises en compte dans le budget (en CP) de cette année-là.

La liste complète des opérations qu'il est proposé d'arrêter au titre de la PI 2017 pour soumission au vote du conseil d'administration, selon les dispositions indiquées précédemment, est jointe à la présente note.

Service territorial	Cité	Taux de présence active / Taux de présence global (%)	Nombre de logements impactés	Travaux	Montant travaux TTC	Montant total AE opération	CP 2017	CP 2018	CP 2019	CLASSEMENT CTM
MEDITERRANEE	PORT ST LOUIS	50 / 59	22	Réfection de la cité	1 017 887,20 €	1 428 000,00 €	285 600,00 €	400 000,00 €	400 000,00 €	Opération exceptionnelle
	TOUS LES ST			Métrage, DPE, diagnostic obligatoire	140 000,00 €	140 000,00 €	140 000,00 €	- €	- €	Opération exceptionnelle
NANTES	NANTES	76 / 83	59	Reprise de planchers (travaux de structure)	500 000,00 €	600 000,00 €	120 000,00 €	250 000,00 €	150 000,00 €	1
MEDITERRANEE	TOULON	55 / 85	20	Réhabilitation salles de bains + cuisine	262 000,00 €	314 400,00 €	62 880,00 €	209 600,00 €	- €	1
MEDITERRANEE	JOLIETTE	27,2 / 62	342	Remplacement toitures (sur 2 ans)	250 000,00 €	300 000,00 €	60 000,00 €	200 000,00 €	- €	4
BOURGOGNE	AUXERRE	19 / 75	16	Réfection façade + volets roulants	241 131,00 €	289 357,20 €	57 871,44 €	231 485,76 €	- €	1
LEMAN	FERNEY-VOLTAIRE	75 / 82,5	40	Réfection réseaux enterrés	192 000,00 €	230 400,00 €	46 080,00 €	153 600,00 €	- €	1
LYON	MONTMELIAN	67 / 67	12	Réfection doublage intérieur + cloisons intérieures	171 756,00 €	206 107,20 €	41 221,44 €	137 404,80 €	- €	1
GUADELOUPE	DESHAIES	71,5 / 86	7	étanchéité toitures + drainage bâtiment	170 000,00 €	170 000,00 €	34 000,00 €	136 000,00 €	- €	1
LILLE	AMIENS	41,5 / 50	24	Remplacement des canalisations de chauffage	101 630,00 €	121 956,00 €	24 391,20 €	81 304,00 €	- €	3
S / total opérations majeures					2 944 774,20 €	3 800 220,40 €	847 652,88 €	1 799 394,56 €	550 000,00 €	
ILE-DE-FRANCE	L'HAY-LES-ROSES	98 / 100	100	Sécurisation globale de la résidence	100 000,00 €	100 000,00 €	20 000,00 €	80 000,00 €	- €	1
MEDITERRANEE	JOLIETTE	27,2 / 62	5	Réhabilitation de 5 logements (sur 2 ans)	100 000,00 €	120 000,00 €	24 000,00 €	96 000,00 €	- €	8
LA ROCHELLE	LA ROCHELLE	82 / 85	34	Remplacement chaudières	95 538,33 €	95 538,33 €	19 107,67 €	76 430,66 €	- €	3
BOURGOGNE	LES ROUSSES	20 / 70	12	Remplacement chaudière fioul	87 381,00 €	104 857,20 €	41 942,88 €	62 914,32 €	- €	2
BAYONNE	CAMBO	29 / 71	24	Remplacement robinets radiateurs + isolation plancher + menuiseries	86 500,00 €	103 800,00 €	41 520,00 €	62 280,00 €	- €	1
BAYONNE	GAUD	25 / 33	12	Réfection sanitaire et cuisine	70 000,00 €	84 000,00 €	33 600,00 €	50 400,00 €	- €	8
MONTPELLIER	BOURG-MADAME	40,5 / 50	32	Enrobé du parking + raccordement réseau d'évacuation	70 000,00 €	84 000,00 €	84 000,00 €	- €	- €	2
BOURGOGNE	PONTARLIER	37,5 / 50	24	Remplacement chaudière fioul par gaz	68 960,00 €	82 752,00 €	82 752,00 €	- €	- €	4
CORSE	PORTO VECCHIO	50 / 85	20	Installation VMC	55 000,00 €	66 000,00 €	66 000,00 €	- €	- €	2
GUYANE	ST LAURENT	92 / 92	13	mise en place de nouvelles gouttières	47 703,00 €	47 703,00 €	47 703,00 €	- €	- €	1
LA ROCHELLE	ROCHEFORT	22 / 55,5	9	Remplacement chaudière	43 459,36 €	43 459,36 €	43 459,36 €	- €	- €	2
BAYONNE	ARES	50 / 50	5	Rénovation logement 5	38 000,00 €	45 600,00 €	45 600,00 €	- €	- €	2
METZ	CHALAMPE	8,5 / 25	24	Réfection revêtement cour	37 500,00 €	37 500,00 €	37 500,00 €	- €	- €	4
CORSE	CALVI	50 / 50	12	Installation VMC	33 000,00 €	39 600,00 €	39 600,00 €	- €	- €	3
MONTPELLIER	LA GRANDE MOTTE	85 / 85	20	Réfection parking + candélabres + éclairage parties communes	33 000,00 €	39 600,00 €	39 600,00 €	- €	- €	4
LILLE	MONS-EN-BAROEUL	81 / 81	16	Réfection de la chaufferie	31 900,00 €	38 280,00 €	38 280,00 €	- €	- €	1
LILLE	CALAIS	18,5 / 38,5	38	Mise aux normes des installations électriques	31 400,00 €	37 680,00 €	37 680,00 €	- €	- €	2
MONTPELLIER	BOURG-MADAME	40,5 / 50	32	Assainissement eaux usées	30 000,00 €	36 000,00 €	36 000,00 €	- €	- €	5
LEMAN	VEIGY	40 / 70	6	Réfection sols (6 appartements, amiante signalée)	28 710,00 €	34 452,00 €	34 452,00 €	- €	- €	4
ROUEN	LE HAVRE	47 / 73	153	Remplacement automate chaufferie	27 240,00 €	27 240,00 €	27 240,00 €	- €	- €	1
LA ROCHELLE	ROCHEFORT	33,5 / 55,5	9	Réfection toiture	27 153,39 €	27 153,39 €	27 153,39 €	- €	- €	1
LYON	ROMANS	30 / 40	10	VMC	25 091,00 €	30 109,20 €	30 109,20 €	- €	- €	2
METZ	HAGENTHAL	50 / 50	8	Changement chaudière	20 931,00 €	20 931,00 €	20 931,00 €	- €	- €	8
BAYONNE	CAMBO	29 / 71	3	Réfection sanitaire et cuisine	20 000,00 €	24 000,00 €	24 000,00 €	- €	- €	6
ROUEN	LE HAVRE	47 / 73	153	Réfection cheneaux et gouttières	18 395,00 €	18 395,00 €	18 395,00 €	- €	- €	2
GUYANE	CAYENNE	83,5 / 83,5	30	création d'un carbet	16 830,00 €	16 830,00 €	16 830,00 €	- €	- €	3
CORSE	AJACCIO	67 / 87,5	40	Conduite d'eau	14 000,00 €	16 800,00 €	16 800,00 €	- €	- €	4
METZ	ST LOUIS CILOF	37 / 46,5	56	Remplacement interphones	9 737,00 €	9 737,00 €	9 737,00 €	- €	- €	7
MONTPELLIER	LA GRANDE MOTTE	85 / 85	20	Réfection réseau assainissement eaux	9 000,00 €	10 800,00 €	10 800,00 €	- €	- €	3
LILLE	CYSOING	80 / 95	10	Echantillonnage amiante (50% des logements) en vue d'une opération de recouvrement des sols	4 740,00 €	5 688,00 €	5 688,00 €	- €	- €	4
S / total opérations diverses					1 281 169,08 €	1 448 505,48 €	1 020 480,50 €	428 024,98 €	- €	
Total général					4 225 943,28 €	5 248 725,88 €	1 868 133,38 €	2 227 419,54 €	550 000,00 €	