

**DÉLIBÉRATION N° 10**

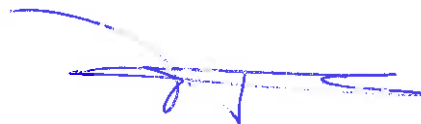
**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA MASSE  
DU 13 NOVEMBRE 2012**

Vu le décret n° 97-1181 du 24 décembre 1997 modifié, portant statut de l'Etablissement public administratif « la Masse des douanes » et notamment son art.16 ;

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 2013.

Fait à Montreuil, le 13 novembre 2012

Le président,



Jérôme FOURNEL

## Programmation immobilière 2013

Les demandes de travaux émises par les CRM au titre de la programmation immobilière 2013 s'élèvent à 10,4 M€. Pour mémoire sur les quatre dernières années (2009-2012), le montant annuel moyen de demandes atteignait 7,6 M€.

En vue du groupe de travail du 25 septembre 2012, ces demandes ont été classées par ordre de priorité décroissant en trois niveaux A, B ou C, correspondant aux critères suivants :

- Niveau A : opérations relevant de l'obligation du bailleur en termes d'entretien du bâti et de sécurité des locataires ;
- Niveau B : opérations visant l'amélioration du confort de vie des locataires ;
- Niveau C : opérations relevant de l'esthétique.

Les demandes classées en niveau A atteignent pour la PI 2013 près de 1,7 M€.

A titre informatif, une étude menée sur les quatre dernières années de PI permet de constater les évolutions suivantes :

- Une hausse de 12 % des demandes de programmation entre 2012 et 2013.
- Une diminution constante, de la part des demandes classées en niveau A entre 2009 et 2013, avec une accentuation de cette baisse pour 2013, ces demandes ont atteint leur plus bas montant depuis 2009 ;
- Une nette augmentation en valeur absolue et en proportion des demandes classées en niveau B, cette dernière explique en grande partie le montant global élevé des demandes pour la PI 2013 ;
- Une augmentation constante en valeur absolue de la part des demandes classées en niveau C.

Les demandes formulées au titre de la programmation 2013 visent majoritairement une amélioration globale de l'entretien du bâti et du confort des résidents.

L'augmentation corrélative de demandes de travaux classées comme les moins prioritaires et la baisse constante des travaux de sécurité peuvent, dans la même logique, témoigner d'une amélioration de l'état général des cités.

Toutefois, le groupe de travail du 25 septembre 2012 a permis de constater les difficultés suivantes :

- Une hausse tendancielle en volume des demandes de travaux ces trois dernières années, au regard des crédits disponibles, tendance qui devrait se poursuivre compte tenu des demandes non satisfaites (taux de satisfaction de 24 %) ;
- En conséquence, une forte priorité aux gros travaux urgents ou d'infrastructure (catégorie A), avec une faible marge de disponibilité pour les travaux de proximité ou d'aménagement du cadre de vie quotidien ;
- Un découplage entre le principe de l'annualité budgétaire et la réalisation des travaux qui génère des reports de crédits structurels ;

Cette réunion a permis d'adopter une démarche en deux temps, afin d'adapter les opérations aux besoins recensés et aux capacités de l'établissement.

En 1er lieu, un dispositif innovant pour la PI 2013 composée, à titre exceptionnel, de trois volets complémentaires pour un montant total de 2,8 M€ :

1°) La prise en charge de la totalité des demandes de niveau A (obligations du bailleur) pour environ 1,7 M € (2,1 M€)<sup>1</sup>;

2°) Un plan d'amélioration des logements pour un montant de 550 K€ environ, qui s'organise sur deux axes:

- une première enveloppe consacrée à des travaux de proximité identifiés dans les propositions des SR; ces travaux ont été sélectionnés en fonction de leur montants modérés, de l'absence d'impact sur des opérations en cours, du peu de pré requis techniques nécessaires, et la capacité à les achever dans l'année 2013. Le montant prévisible est d'environ 400 K€.<sup>2</sup>
- une seconde enveloppe sera consacrée à des travaux de réfection légers, (peintures, papiers peints, rénovation des sols non amiantés, etc), notamment à l'occasion du changement de locataire; de la sorte, l'objectif est d'améliorer de façon très concrète un certain nombre de logements offerts, qui, à cause de leur mauvais état, ne sont pas retenus par des locataires en recherche. Le montant prévisible est d'environ 150K€.

3°) Une troisième composante sera consacrée à la réalisation, par les sociétés mandataires, d'une série de diagnostic (diagnostic de performance énergétique-mise à jour des dossiers technique amiante). Ce volet permet de s'engager dans une démarche environnementale qui manque actuellement dans les activités techniques de l'EPA. Cette démarche peut aussi mettre en situation le service central de bénéficier d'un report d'expertise sur ce sujet pour réaliser par la suite des diagnostics sur des bâtiments sans mandataires. Le montant de ce volet peut être fixé à 150 K€.

En second lieu, une réflexion plus globale sera engagée courant 2013, dans le cadre d'un futur groupe de travail, afin d'améliorer l'élaboration de la PI 2014 et d'en déterminer de nouvelles modalités.

Par ailleurs, le groupe de travail a arrêté le principe, selon lequel un nouveau versement du compte d'affectation spécial permettrait de financer une programmation immobilière complémentaire, définie par le service central, sur la base du tableau des demandes de travaux élaboré à cette occasion.

---

1 Cf tableau ci-joint

2 Cf tableau ci-joint

classement GT PI

| Service régional                     | Cité                    | Nombre de logements concernés | Travaux                                                                                                                  | Montant TTC | CLASSEMENT CRM | Critère région prioritaire | Critère obligation du bailleur | Critère de priorité SR | Critère taux d'occupation | « Bonus » | Note | Niveau |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------|------|--------|
| Provence                             | Salins                  | 8                             | amélioration des installations électriques des logements                                                                 | 45 000 €    | 3              | 3                          | 3                              | 3                      | 3                         |           | 12   | A      |
| Nice                                 | Menton / Val du Carei   | 43                            | remplacement des colonnes montantes de distribution d'eau froide                                                         | 70 000 €    | 1              | 3                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 11   | A      |
| Nice                                 | Menton / Val du Carei   | 43                            | rénovation des sols (poursuite tranche)                                                                                  | 20 000 €    | 3              | 3                          | 3                              | 2                      | 2                         |           | 10   | A      |
| Pays de Loire                        | Nantes                  | 59                            | travaux de couverture                                                                                                    | 105 999 €   | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 3                         |           | 10   | A      |
| Perpignan                            | NARBONNE                | 6                             | Désamiantage et changement du revêtement des sols                                                                        | 75 000 €    | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 3                         |           | 10   | A      |
| Provence                             | Toulon                  | 20                            | Amélioration des installations électriques des logements et communs                                                      | 101 500 €   | 2              | 3                          | 3                              | 3                      | 1                         |           | 10   | A      |
| Rouen                                | Ouistréham              | 6                             | reprise parements façade sur ITE existante                                                                               | 13 111 €    | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 3                         |           | 10   | A      |
| Bayonne                              | ANGLET                  | 35                            | mise aux normes incendie chaufferie                                                                                      | 9 500 €     | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Bayonne                              | ANGLET                  | 35                            | étanchéité toitures (2ème zone) et casquettes                                                                            | 120 000 €   | 4              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Dunkerque                            | Rosendael               | 45                            | réfection de la toiture terrasse des deux bâtiments                                                                      | 135 000 €   | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Dunkerque                            | Rosendael               | 45                            | réfection cheminée et tubage chaudière (mise aux normes)                                                                 | 16 000 €    | 2              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Montpellier                          | Agde 1 et 2             | 18                            | Réfection du réseau d'eau potable (horizontal et vertical) et des colonnes montantes du chauffage                        | 25 000 €    | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Perpignan                            | BOURG MADAME            | 32                            | Remplacement des volets en PVC                                                                                           | 90 000 €    | 2              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Perpignan                            | LE BOULOU               | 36                            | Étanchéité des toits                                                                                                     | 81 000 €    | 3              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Bayonne                              | GAUD                    | 12                            | désenfumage cage d'escalier n° 63                                                                                        | 8 000 €     | 2              | 1                          | 3                              | 3                      | 1                         |           | 8    | A      |
| Dunkerque                            | Boulogne et Calais Nord | 13                            | réfection des revêtements de sols des pièces sèches, nouvelle tranche (mise aux normes sécurité)                         | 60 000 €    | 3              | 1                          | 3                              | 3                      | 1                         |           | 8    | A      |
| Lille                                | Amiens                  | 24                            | changement sols amiantés 1ere tranche                                                                                    | 130 000 €   | 6              | 1                          | 3                              | 2                      | 2                         |           | 8    | A      |
| Metz                                 | ST-AVOLD                | 24                            | Rénovation toiture avec nettoyage des gouttières                                                                         | 35 291 €    | 2              | 1                          | 3                              | 3                      | 1                         |           | 8    | A      |
| Mulhouse                             | St louis ancienne       | 36                            | changement de menuiseries des communs et caves                                                                           | 19 474 €    | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 1                         |           | 8    | A      |
| Mulhouse                             | St Louis CILOF          | 56                            | changement de menuiseries des communs et caves                                                                           | 44 726 €    | 2              | 1                          | 3                              | 3                      | 1                         |           | 8    | A      |
| Dunkerque                            | Boulogne                | 30                            | remplacement porte coupe-feu et abaissement du plafond du hall de la chaufferie (mise aux normes sécurité)               | 12 000 €    | 4              | 1                          | 3                              | 2                      | 1                         |           | 7    | A      |
| Bayonne                              | CAMBO                   | 24                            | réfection toitures et isolations Bat B et C                                                                              | 60 000 €    | 3              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Corse                                | CALVI                   | 12                            | Sécurisation façade et remplacement de 3 vasistas intérieurs                                                             | 35 000 €    | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Corse                                | P. VECCHIO              | 20                            | sécurisation façade et maçonnerie des extérieurs (trottoirs et entrées)                                                  | 40 000 €    | 2              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Franche-Comté                        | PONTARLIER              | 24                            | Remplacement des portes fenêtres en bois des cuisines par des portes fenêtres PVC avec vitrage isolant + volets roulants | 38 500 €    | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Léman                                | Gex                     | 22                            | Réfection des pièces humides tranche ½                                                                                   | 140 000 €   | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 2                         |           | 9    | A      |
| Bayonne                              | ANGLET                  | 35                            | dépose et évacuation des anciennes colonnes vide-ordures en fibro ciment amiante et obturation                           | 15 000 €    | 6              | 1                          | 3                              | 2                      | 2                         |           | 8    | A      |
| Chambéry                             | CHAMONIX                | 36                            | reprise des murs de soutènement                                                                                          | 37 980 €    | 1              | 1                          | 3                              | 3                      | 1                         |           | 8    | A      |
| Corse                                | CALVI                   | 12                            | réfection cuisines                                                                                                       | 37 000 €    | 12             | 1                          | 3                              | 2                      | 2                         |           | 8    | A      |
| Bayonne                              | GAUD                    | 12                            | étanchéité de la toiture                                                                                                 | 60 000 €    | 7              | 1                          | 3                              | 2                      | 1                         |           | 7    | A      |
| SOUS TOTAL NIVEAU A                  |                         |                               |                                                                                                                          | 1 680 082 € |                |                            |                                |                        |                           |           |      |        |
| IDF                                  | L'Hay les roses         | 100                           | réfection des cheminements                                                                                               | 38 193 €    | 1              | 3                          | 2                              | 3                      | 3                         |           | 11   | B      |
| Guyane                               | Cayenne                 | 20                            | portes balcons                                                                                                           | 13 000 €    | 1              | 3                          | 2                              | 3                      | 3                         |           | 11   | B      |
| IDF                                  | L'Hay les roses         | 10                            | réfections sols 10 logements                                                                                             | 18 980 €    | 3              | 3                          | 2                              | 2                      | 3                         |           | 10   | B      |
| Guyane                               | Saint Laurent           | 13                            | peintures extérieures et sous-bassement                                                                                  | 48 000 €    | 3              | 3                          | 2                              | 2                      | 3                         |           | 10   | B      |
| Lille                                | Cysoing                 | 20                            | réfection voirie                                                                                                         | 2 000 €     | 2              | 1                          | 2                              | 3                      | 3                         |           | 9    | B      |
| Corse                                | CALVI                   | 12                            | remise en peinture des cages d'escalier                                                                                  | 16 000 €    | 4              | 1                          | 2                              | 3                      | 2                         |           | 8    | B      |
| Corse                                | BASTIA                  | 30                            | isolation par soufflage des plafonds des caves (3 entrées)                                                               | 30 000 €    | 7              | 1                          | 2                              | 2                      | 3                         |           | 8    | B      |
| Lyon                                 | Romans                  | 10                            | habillage PVC des dormants et coffres des VR                                                                             | 10 000 €    | 1              | 1                          | 2                              | 3                      | 2                         |           | 8    | B      |
| Montpellier                          | Grande Motte            | 20                            | Mise en peinture des halls et des cages d'escaliers                                                                      | 20 000 €    | 4              | 1                          | 2                              | 2                      | 3                         |           | 8    | B      |
| Pays de Loire                        | Nantes                  | 4                             | Rénovation 4 logements                                                                                                   | 28 943 €    | 3              | 1                          | 2                              | 2                      | 3                         |           | 8    | B      |
| Corse                                | BASTIA                  | 30                            | remise en peinture logement 3004 et 3005                                                                                 | 12 000 €    | 13             | 1                          | 2                              | 1                      | 3                         |           | 7    | B      |
| Lyon                                 | Romans                  | 10                            | réfection des parties communes                                                                                           | 17 120 €    | 2              | 1                          | 2                              | 2                      | 2                         |           | 7    | B      |
| Mulhouse                             | Bantzenheim             | 4                             | réfection salles de bain                                                                                                 | 28 465 €    | 6              | 1                          | 2                              | 2                      | 2                         |           | 7    | B      |
| Mulhouse                             | Hagenthal               | 8                             | isolation toiture                                                                                                        | 6 450 €     | 8              | 1                          | 2                              | 2                      | 2                         |           | 7    | B      |
| Bayonne                              | OLORON                  | 12                            | traitement charpente bois                                                                                                | 12 000 €    | 5              | 1                          | 2                              | 2                      | 1                         |           | 6    | B      |
| Corse                                | AJACCIO                 | 40                            | remplacement des sols                                                                                                    | 15 000 €    | 14             | 1                          | 2                              | 1                      | 2                         |           | 6    | B      |
| Mulhouse                             | Hagenthal               | 8                             | changement sols des appartements                                                                                         | 12 000 €    | 9              | 1                          | 2                              | 1                      | 2                         |           | 6    | B      |
| Perpignan                            | BOURG MADAME            | 32                            | Pose de robinets thermostatiques aux radiateurs                                                                          | 12 155 €    | 12             | 1                          | 2                              | 1                      | 2                         |           | 6    | B      |
| Bayonne                              | OLORON                  | 12                            | remplacement des portes d'entrée                                                                                         | 15 000 €    | 11             | 1                          | 2                              | 1                      | 1                         |           | 5    | B      |
| SOUS TOTAL AMELIORATION DE PROXIMITÉ |                         |                               |                                                                                                                          | 355 306 €   |                |                            |                                |                        |                           |           |      |        |
| TOTAL GENERAL                        |                         |                               |                                                                                                                          | 2 035 387 € |                |                            |                                |                        |                           |           |      |        |