



Groupe de travail EPA Masse du 21 septembre 2020

Programmation immobilière 2021

Ce groupe de travail classique à l'automne a pour but de faire la synthèse de la remontée des demandes de travaux des différentes CTM. Ainsi ce sont 96 opérations de travaux pour un montant de 6,5M€ et des demandes de rénovation d'appartements pour un montant de 1,04M€ qui sont remontées au service central.

Pour la programmation immobilière 2021 le service central a retenu 32 opérations pour un montant de 3,5M€ et réservé une enveloppe de 0,7M€ pour la rénovation d'appartements. Le service central a proposé d'allouer une enveloppe globale pour la rénovation d'appartements à chaque service territorial, charge à eux de l'utiliser au fur et à mesure en fonction de leurs besoins.

Le service central de l'EPA Masse a compilé les demandes de travaux en priorisant les critères suivants :

- travaux d'urgence, de mise aux normes
- poursuite de travaux programmés en phase successive (ravalement...)
- travaux non retenus lors de programmations immobilières antérieures car non classés comme prioritaires ou non conservés pour des raisons budgétaires mais toujours jugés utiles.

A noter que cette année les services territoriaux de Bourgogne, Lyon et Metz n'ont pas pu faire remonter leurs demandes de travaux en raison de la défaillance de leurs mandataires. De nouveaux mandataires sont en cours de désignation, en attendant cette désignation le service central a proposé d'allouer une réserve budgétaire pour ces trois ST afin qu'ils puissent mener des travaux prioritaires. Cette proposition de réserve a été approuvée par les organisations syndicales.

Lors de ce groupe de travail, le service central nous a informé également que des travaux pour la rénovation de certaines cités ont été présentés au « Plan de relance » programmé par le Gouvernement pour la rénovation des bâtiments publics. Les administrations ont ainsi la possibilité de présenter des projets de rénovations de bâtiments avec un fil conducteur écologique (économie d'énergie, isolation...) L'EPA Masse a ainsi présenté des projets se trouvant dans la programmation immobilière 2021 et hors programmation immobilière. Si certains de ces projets sont retenus, cela pourrait faire économiser de l'argent à l'EPA. Nous saurons si ces projets sont retenus à la fin de l'année.

Les travaux retenus au titre la programmation immobilière 2021 sont les suivants :

PROGRAMMATION IMMOBILIERE 2021 – TRAVAUX RETENUS

Service territorial	Cité	Nombre de logements concernés	Taux d'occupation	Nature des travaux	Montant TTC des travaux	Classement CTM	Maîtrise d'oeuvre, bureau de contrôle, OPC, SP3, diagnostic ... <small>Les montants indiqués en T.T.C. incluent les honoraires de l'opérateur SCB - 30 % des travaux < 100 000€ - 25 % des travaux < 200 000€ - 20 % des travaux > 200 000€ Les montants indicés sont indicés par le service centre</small>	Frais mandataire, estimés en fonction des % prévus dans les conventions	Observations du ST
Bayonne	Anglet	35	95,09 %	Réfection des réseaux EU/EV des 5 entrées et du collecteur principal avec réfection des enrobés de voirie et traçage des places de parking.	90 000,00 €	1	27 000,00 €	5 850,00 €	Tous les ans, interventions pour débouchage de certaines parties des réseaux.
	Oloron	12	83,31 %	Réfection des réseaux EU / EV des 2 entrées, du collecteur principal et du réseau des eaux pluviales avec reprise des avaloirs et tampon de pieds de chutes avec réfection des enrobés de voirie et traçage des places de parking.	70 000,00 €	2	21 000,00 €	4 550,00 €	Problème d'évacuation des eaux pluviales. Inondation d'une partie des caves en avril 2020.
	Cambo	24	89,46 %	Réfection des réseaux EU / EV des 3 bâtiments et du collecteur principal avec réfection des enrobés de voirie et traçage des places de parking.	80 000,00 €	3	24 000,00 €	5 200,00 €	Tous les ans, plusieurs interventions pour débouchage des réseaux.
	Gaud	12	61,76 %	Mise aux normes des colonnes techniques dans les communs et pénétrations d'appartement.	40 000,00 €	5	12 000,00 €	2 600,00 €	Colonnes non isolées entre le plancher. Problème de coupe-feu
Sous-total ST de Bayonne					280 000,00 €		84 000,00 €	18 200,00 €	
Dijon	Toutes cités			Provision travaux urgents et diagnostics Proposé par le SC. Attente état des lieux nouveaux mandataire.	100 000,00 €		30 000,00 €	15 600,00 €	
	Postarlier	24	69,04 %	Réfection de l'étanchéité des balcons (9 360€) Remplacement des gardes-corps des balcons (102 000€)	111 360,00 €	1	33 408,00 €	14 476,80 €	Probables causes d'infiltrations dans certains logements d'après l'AMO d'où l'aspect urgent. Ces travaux pourraient être regroupés dans une opération commune avec les travaux votés lors de la PI 2020 sur la réfection de la façade et de la toiture (gains sur certaines dépenses. Ex : échafaudage)
Sous-total ST de Dijon (non compris provision SC)					111 360,00 €		33 408,00 €	14 476,80 €	
Corse	Ajaccio Porto-Vecchio Calvi			audit énergétique du bâtiment	38 000,00 €	1 / 3 / 4		2 090,00 €	
	Ajaccio	20	80,51%	remplacement des gardes-corps (tranches optionnelles 1 et 2 du marché A Citadella)	135 057,00 €	5 / 6	31 063,11 €	8 306,01 €	Travaux de la PI 2018 non réalisés : Tranche optionnelle de la PI2018 (marché passé en 2019)
Sous-total ST de Corse					173 057,00 €		31 063,11 €	10 396,01 €	
Ile de France	L'Haÿ-les-Roses	100	95,00 %	Reprise de réseau d'assainissement en séparatif suivant Rapport de la DSEA (Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement) en date du 19/02/2020 et réparation des canalisations fissurées en cave	129 696,00 €	2	24 858,40 €		La Direction des services de l'environnement et de l'assainissement (DSEA) fixe un délai d'un an à compter du 19 février 2020 pour réaliser les travaux de mise en conformité.
Sous-total ST d'Ile-de-France					129 696,00 €		24 858,40 €		

Lille	Amiens	24	60,92 %	Recouvrement des revêtements de sol amiantés des 3 cages d'escaliers,	35 700,00 €	1a	21 700,00 €	6 888,00 €	Pérennité du bâti Risque sanitaire suite au DTA (diagnostic technique amiante) ; Certains sols sont dégradés sur 1 entrée
	Amiens	24	60,92 %	Remplacement des portes palières (24 portes) - PF ½ heure avec serrures trois points et pon anti dégonflage	52 500,00 €	1b	21 700,00 €	8 904,00 €	Mise aux normes anti incendie Confort acoustique Renforcement de la sécurité anti intrusion
	Mons-en-Baroeul	16	82,40 %	Condannation des vides ordures (23 100) Coffrage de conduit amiante en cave (2 310)	25 410,00 €	3	9 900,00 €	4 237,20 €	Action corrective nécessaire suivant DTA pour le conduit en cave Salubrité en cuisine (infiltration)
	Calais nord	38	56,16 %	Condannation des vides ordures - chiffrage sous réserve de l'absence d'amiante (39 900) Traitement des ouvertures des celliers : remplacement du panneau en béton sur armature en fer (oxydée) par un châssis menuisé fixe opaque ou avec vasistas (aluminium ou PVC), avec grille de ventilation haute à vantelles (69 300) Embellissement des celliers et remplacement des portes entre celliers et cuisine (33 600)	142 800,00 €	5	34 200,00 €	15 930,00 €	Salubrité, invasion de pigeons
Sous-total ST de Lille					256 410,00 €		87 500,00 €	35 959,20 €	
Lyon	Toutes cités			Provision travaux urgents et diagnostics Proposé par le SC. Attente état des lieux nouveaux mandataire.	150 000,00 €		34 500,00 €	20 295,00 €	
	Ferrey Voltaire	39	75,26 %	Installation d'un portail automatique	45 600,00 €	1	13 680,00 €	6 520,80 €	Estimation dans le cadre de la PI2020
	Gex	19	59,23 %	Installation d'un portail automatique et pose d'une clôture végétale	20 357,00 €	2	6 107,10 €	3 704,97 €	
Sous-total ST de Lyon (non compris provision SC)					65 957,00 €		19 787,10 €	10 225,77 €	
Méditerranée	Salins d'Hyères	10	80,82 %	Réhabilitation de 12 cabanons	38 692,50 €	2	16 284,50 €	3 023,74 €	Urgence structurelle. Toiture, reprise de menuiseries, remplacement des menuiseries extérieures. Marge prise en fonction des recommandations du service urbanisme lors de la DP.
	Golfe Juan	3	97,53 %	Réhabilitation de 2 cabanons + remplacement de 16 volets	36 300,00 €	3	17 850,00 €	2 978,25 €	Urgence structurelle. Toiture, reprise de menuiseries, remplacement des menuiseries extérieures. Marge prise en fonction des recommandations du service urbanisme lors de la DP, notamment matériaux préconisés pour les volets
	Port de Bouc	24	46,42 %	Révision des menuiseries	30 250,00 €	4	9 475,00 €	2 134,88 €	Mauvaise étanchéité à l'air des menuiseries, déperditions énergétiques.

Sous-total ST de Méditerranée					105 242,50 €		43 609,50 €	8 136,86 €	
Martinique	Trinité	10	94,22 %	Remplacement des toitures et des gouttières des cabanons attenants aux maisons (4) ou regroupés en haut de parcelle (7).	25 342,24 €	Réfection intégrale du logement	7 602,67 €		Corrosion de la tôle, écrous et vis des tires-fonds rouillés. Risque de décrochage des tôles en cas de fets vents cycloniques.
Sous-total ST de Martinique					25 342,24 €		7 602,67 €		
Metz	Toutes cités			Provision travaux urgents et diagnostics Proposé par le SC. Attente état des lieux nouveau mandataire.	150 000,00 €		45 000,00 €	19 500,00 €	
	Leymen	16	17,47 %	Remise en état de la cité. <i>(provision pour travaux urgents)</i>	50 000,00 €	1	15 000,00 €	6 500,00 €	Besoin d'un diagnostic complet du bâtiment. En attente du nouveau mandataire. Travaux à inscrire éventuellement sur la PI pluriannuelle 2020-2024. (Une demande de crédit supplémentaire d'ici la fin de l'année 2020 sera faite pour changer la chaudière).
Sous-total ST de Metz (non compris provision SC)					50 000,00 €		15 000,00 €	6 500,00 €	
Montpellier	Montpellier	32	100,00 %	Isolation thermique en sous face des planchers RDC/ caves et reprise des nœuds de réseaux	65 000,00 €	1	19 500,00 €	5 070,00 €	Amélioration de la performance énergétique
	Le Boulou	36	69,00 %	Réfection du réseau EU / EV des BAT A et C	40 000,00 €	2	12 000,00 €	3 120,00 €	Réparation des désordres
	Le Boulou	36	69,00 %	Nettoyage vide sanitaire et isolation plancher du BAT A	40 000,00 €	3	12 000,00 €	3 120,00 €	Amélioration de la performance énergétique
	Montpellier	32	100,00 %	Mise aux normes sécurité des accès toiture et protection des naissances EP	40 000,00 €	11	12 000,00 €	3 120,00 €	Mise en conformité
Sous-total ST de Montpellier					185 000,00 €		55 500,00 €	14 430,00 €	
Nantes	Nantes	59	88,42 %	Traitement des fissures sur corniches et mousse sur façades rue et façades vitrées toute hauteur sur cage escalier bat C	45 000,00 €	2	13 500,00 €	6 435,00 €	Fissures sur corniches et mousse sur façades rue et façades vitrées toute hauteur sur cage escalier bat C béton détérioré
	Nantes	59	88,84 %	Traitement des gardes corps des baies bât A, B, C et D	16 000,00 €	8	4 800,00 €	2 912,00 €	Gardes corps des baies – Rouille et corrosion des aciers Bat A, B, C et D
	Saint Malo	24	57,41 %	Isolation des façades existantes et réfection toiture terrasse	550 000,00 €	9/10	104 500,00 €	45 815,00 €	Les façades ne sont pas isolées et présentent des désordres thermiques tels que la condensation et l'apparition de moisissures Etanchéité datant de l'origine du bâtiment. Elle engendre des désordres thermiques et des possibles infiltrations. Prévoir isolation et étanchéité. La réfection de la toiture terrasse est indissociable de l'isolation des façades.
Sous-total ST de Nantes					611 000,00 €		122 800,00 €	55 162,00 €	
	Le Havre	40	76,10 %	Traitement des gardes corps de la terrasse du bâtiment C	10 000,00 €	1		1 500,00 €	Les garde-corps en acier situés sur la grande terrasse du bâtiment C sont fortement dégradés par la corrosion et ne remplissent plus le rôle de sécurisation

Rouen	Le Havre	63	76,10 %	Traitement coupe feu des gaines électriques (remplacement des portes et recouplement coupe feu) Bâtiment D et E	45 000,00 €	2	13 500,00 €	8 775,00 €	Absence de coupe feu entre les étages et portes d'accès non coupe feu
	Le Havre	63	76,10 %	Traitement et reprises ponctuelles de la charpente Bâtiments B, D et E	60 000,00 €	3		6 600,00 €	Présence de vrillettes dans les bois de charpente ayant entraîné des dégradations – traitement contre les xylophages et remplacement des pièces de charpente.
	Le Havre	153	76,10 %	Provision pour travaux parkings souterrains suite à étude de faisabilité <i>Etude de faisabilité à réaliser en 2020.</i>	50 000,00 €	4	15 000,00 €	7 150,00 €	Problème d'étanchéité dans les parking souterrains. L'eau s'infiltré et coule sur les installations électrique. Il est donc proposé de revoir l'installation électrique afin de rendre celle-ci étanche
Sous-total ST de Rouen					165 000,00 €		28 500,00 €	24 025,00 €	
	Cayenne	30	96,66 %	Remise en état des gardes-corps Bâtiments I,II,III	14 460,00 €	2			Gardes-corps oxydés et signalés par les locataires- risque de chute
	Cayenne	1	96,66 %	Remplacement des fenêtres en aluminium	12 428,98 €	4	3 728,69 €		Fenêtres restants fermés à cause de l'oxydation – inutilisables au quotidien
Sous-total ST de Guyane					26 888,98 €		3 728,69 €		
Sous-total ST de Guadeloupe									
TOTAL DES DEMANDES DE TRAVAUX					2 184 953,72 €		557 357,48 €	197 561,64 €	2 939 872,84 €
				TRAVAUX			FRAIS D'ETUDES	MANDATAIRES	TOTAL
Provision travaux urgents et diagnostics Proposé par le SC. Attente état des lieux nouveau mandataire.					400 000,00 €		109 500,00 €	55 395,00 €	564 895,00 €
TOTAL opérations « à retenir » (surlignées en vert et rose) y compris provisions					2 584 953,72 €		666 857,48 €	252 956,64 €	3 504 767,84 €