



Compte-rendu du GT Programmation Immobilière 2018 du 21 septembre 2017

Que d'impréparation !

Ce groupe de travail convoqué de longue date devait nous permettre de débattre des demandes de travaux émanant des commissions territoriales de la masse et d'ainsi définir la programmation immobilière 2018 de l'EPA Masse.

Il n'en fut rien malheureusement car ce groupe de travail ne fut qu'une longue litanie de questions adressée par les élus au conseil d'administration à l'attention de madame la sous-directrice du bureau B et la directrice par intérim de l'établissement.

L'ordre du jour comportait trois points, celui de la programmation immobilière 2018, de la présentation du nouveau dispositif de récupération sur travaux et du renouvellement des conventions de mandat à maîtrise d'ouvrage pour les service territoriaux.

1- Programmation Immobilière 2018

Traditionnellement, la PI nous est présentée sous forme de 2 tableaux : celui récapitulant l'ensemble des demandes de travaux remonté des C.T.M. et celui compilé et classé par le service central à partir de critères de priorisation édictés au préalable à savoir les opérations de travaux urgentes pour raisons de sécurité, les remises aux normes, le taux d'occupation et les opérations permettant de réaliser de meilleures performances énergétiques.

Une fois le taux d'investissement dégagé, les élus au conseil d'administration peuvent débattre de la justification des choix opérés par le service central et faire montre de dysfonctionnement éventuels.

A la lecture des documents parvenus aux élus avant la tenue du GT, la méthode a pour le moins changé puisque non seulement on nous proposait deux hypothèses possibles (pourquoi ?) mais aussi on ne nous présentait pas la totalité des demandes.

Un power-point de présentation nous a été fourni en ouverture de séance et nous aurions dû nous en contenter... !

Et bien non, nous avons demandé la communication du tableau reprenant l'intégralité des demandes

de travaux et nous avons constaté, et c'est bien tout l'intérêt de la tenue de ce type d'instance composée d'élus régionaux, que des demandes n'avaient pas été reprises dans le tableau récapitulant les rénovations d'appartements ; opérations nouvelles mises en place depuis l'année dernière et qui sont plus visibles pour les locataires.

L'information importante de ce GT, mais ça nous le savions avant sa tenue , est de connaître l'enveloppe destinée à la réalisation de la P.I. à savoir un montant de 3,8 millions d'euros répartis en 3,2 millions d'opérations de travaux et 565000 euros de rénovations d'appartements dans l'hypothèse une et si vous suivez toujours ! de 3 millions d'euros répartis en 2,5 millions d'opérations de travaux et 565000 euros de rénovations d'appartement toujours.

La proposition était certes alléchante mais nous ne nous sommes pas déterminés et n'avons pas voulu valider ce choix du roi. Aucune explication ne nous a été donnée justifiant un choix plutôt qu'un autre.

En tout état de cause, le sujet sera à nouveau à l'ordre du jour du prochain conseil d'administration de décembre prochain et nul doute que de nombreux débats devraient à nouveau alimenter la séance.

2-Le nouveau dispositif de récupération sur travaux

Pour rappel, le dispositif de récupération sur travaux est la résultante de la mise en place des mesures ministérielles en réponse aux préconisations de la cour des comptes dans son référé de mai 2016.

Un précédent dispositif contre lequel la CFDT s'était fermement opposée avait été imposé aux locataires qui devaient s'acquitter, à l'entrée dans leur logement, entre janvier 2011 et décembre 2015, de 20 % supplémentaires sur leur loyer.

Nous avons, à plusieurs reprises, fait état de cette injustice et cette inéquité de traitement devant le président de l'établissement d'autant plus qu'une fois ce dispositif suspendu, les locataires s'en acquittent encore.

Lors de l'audience que nous avait accordée le président de l'EPA le 5 juillet dernier, audience demandée à l'annonce du déménagement du service central à Vincennes, celui-ci nous avait préparé à l'éventualité d'une augmentation de 2 % des loyers à l'issue de la mise en place du nouveau dispositif et ce appliquée à tous les locataires.

Face à notre indignation et à notre demande, il nous avait informé, généreusement, que les locataires payant pour l'heure un loyer majoré de 20 %, ne se verraient pas appliquer les 2 % supplémentaires d'augmentation.

Nous apprenions également que 46 locataires étaient dans ce cas, ce qui semblait être « un détail » pour le président.

Le conseil d'administration du 12 juillet dernier a validé le nouveau dispositif de récupération sur travaux, la voix du président étant prépondérante bien-entendu. Les élus au conseil d'administration, représentants et défenseurs des droits des locataires, n'avaient qu'un exemple d'augmentation présentée dans le document de travail.

Cet exemple est devenu réalité et fait acquis à la présentation du dispositif lors du GT du jour à savoir la reprise de la somme de 2 millions d'euros de travaux concernés par le dispositif, un plafonnement de 10 % de cette somme à savoir 200000 euros et sa répercussion en terme d'augmentation de loyers de 3 % appliquée à tous les locataires, travaux ou pas travaux effectués « à titre de solidarité ».

Encore une fois, nous avons contesté le fait que nous n'avions pas la liste exhaustive des travaux représentant ces deux millions d'euros, éligibles au dispositif de récupération ni leur nature. Un décret prévoit la qualité des travaux qui sont éligibles au dispositif de récupération sur travaux et ceux qui relèvent des obligations du bailleur n'en font pas partie.

3-Renouvellement des conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage pour les STM

7 conventions doivent être renouvelées car arrivant à échéance le 31 décembre 2017 et l'EPA en prévoit 3 nouvelles pour les STM de Metz, Nantes et Rouen. Elles sont valables pendant 5 ans. Une consultation va être lancée pour ce nouveau marché en 10 lots géographiques.

L'EPA nous présente le recours aux mandataires comme un fait prévu par la loi « MOP » et qui s'impose en raison de la dimension du parc immobilier. Ils fournissent conseil et appui aux STM. La CFDT a toutefois relevé que le STM d'IDF ne recourait pas à un mandataire, ce qui tendrait à faire croire qu'ils ne sont pas si nécessaires que ça ! De plus, les mandataires perçoivent une rémunération fixe de 20000 euros par an et une rémunération variable en fonction du nombre d'opérations réalisées et de leur montant pendant 5 ans. Nous pouvons mettre en doute l'honnêteté de certains et leur propension à réaliser des travaux très onéreux.