



UNION EUROPÉENNE



**RÉGION  
PROVENCE  
ALPES  
CÔTE D'AZUR**



## FICHE OPÉRATION CRP INTERFONDS FEDER – FSE

Fonds :	Fonds européen de développement régional
N° opération :	PA0015015
Bénéficiaire :	49271391200011 CÔTE D'AZUR HABITAT
Action en cours :	En attente comité décisionnel
État opération :	Présenté en comité décisionnel
Version de l'opération :	1

### IDENTIFICATION DES BENEFICIAIRES

Chef de file / Bénéficiaire Ultime / Personne Morale	
N° SIRET :	49271391200011
Raison sociale :	CÔTE D'AZUR HABITAT
Adresse :	06282 NICE CEDEX 3



## RATTACHEMENT AU PROGRAMME

Codification principale	
Fonds :	Fonds européen de développement régional
Programme :	Programme Opérationnel FEDER-FSE Provence Alpes Côte d'Azur 2014-2020
Codification :	AP03 - Axe prioritaire : Transition énergétique et valorisation durable des ressources / OT04 - Objectif thématique : Soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone dans tous les secteurs / PI04c - Priorité d'investissement : Soutenir l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris dans les bâtiments publics, et dans le secteur du logement / AP03-OT04-PI04c-OS4c - Objectif spécifique : Accroître la performance énergétique du logement et des bâtiments publics

## DESCRIPTION

Intitulé de l'opération	Réhabilitation énergétique des 186 logements de la résidence "Cité du soleil" à Vallauris
Appartenance à un groupe d'opération :	Non

Localisation de l'opération	
Description :	24, 24bis, 24 ter et 40 avenue de Cannes - 100, 142, 186 avenue Jean Moulin - 06220 VALLAURIS
Zone(s) :	
Type	Libellé
Commune INSEE	Vallauris

Appel à projet	
Date limite de remise de dossier	12/10/2017
Référence de l'appel à projet	N° :AP-2017-FEDER-PI4c-CONJ : Travaux de réhabilitation des logemen./.

Liste des comités				
Libellé	Type	Nature	Date	Avis
CRP Interfonds en consultation écrite du 25 mars 2019	Décisionnel	Dématérialisé	25/03/2019	

Description de l'opération	
<p>L'opération consiste en la réhabilitation ambitieuse de la résidence « La Cité du Soleil » située 24 avenue de Cannes à Vallauris.</p> <p>CONTEXTE GENERAL</p> <p>Cet ensemble construit en 1961 est constitué de 8 bâtiments comprenant 193 logements. Il se situe à l'ouest du centre ancien de Vallauris à flanc de coteau sur une pente Nord-ouest / Sud-est. La végétation est bien présente dans le quartier donnant une qualité certaine au cadre de vie. De nombreux équipements publics sont proches, notamment écoles, terrains de sports, bureau de poste, ...</p>	



Cette résidence est gérée sous le statut de copropriété. COTE D'AZUR HABITAT est propriétaire de 186 appartements ; les 7 autres appartiennent à des particuliers.

Le syndic d'immeuble est SAFI MEDITERRANEE, domicilié à Saint Laurent du Var.

Ce statut particulier est contraignant car il est nécessaire de soumettre en Assemblée Générale de copropriétaires la décision d'engager les travaux sur les parties communes.

Mais, c'est également l'opportunité de permettre aux copropriétaires privés de profiter d'une réhabilitation de grande ampleur en bénéficiant du savoir-faire de COTE D'AZUR HABITAT.

## RAPPORT TECHNIQUE

Construite en maçonnerie traditionnelle, la résidence a seulement bénéficié d'un ravalement de façade en 1992.

L'analyse technique actualisée fait apparaître la nécessité d'une importante rénovation sur le plan thermique.

Depuis l'origine, cette résidence ne dispose d'aucun équipement de chauffage. De ce fait, les habitants se sont équipés de différents matériels individuels, malheureusement énergivores.

Les parois ne sont pas isolées et les menuiseries en bois datent de la construction.

Le Diagnostic de Performance Energétique avant travaux classe la résidence en catégorie F.

Cette opération de réhabilitation est donc une formidable opportunité de hisser cette résidence à un niveau de performance équivalent aux constructions récentes.

Eu égard au statut de copropriété de la résidence, les travaux doivent être divisés en deux parties.

En effet, la gestion des travaux en parties communes est obligatoirement confiée au syndic de copropriété.

Liste des travaux en parties communes suivis par le syndic :

- Pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) aux caractéristiques déterminées par l'étude thermique et ravalement des façades.

L'aspect architectural fera l'objet d'une déclaration préalable soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Pose d'un nouvel isolant sur les toitures terrasses et réfection de l'étanchéité. La solution retenue est un revêtement de 12 cm de polyuréthane protégé par un lit de gravillons.
- Isolation du plafond des caves par 11 cm de laine de roche projetée.
- Création d'une ventilation naturelle assistée (VNA) garantissant la qualité de l'air des logements.
- Sécurisation de l'accès en toiture par la pose de garde-corps de sécurité.

Les travaux en parties privatives (intérieur des logements) suivis par CAH :

- Remplacement des menuiseries extérieures par la pose de menuiseries en PVC à double vitrage isolant.
- Les persiennes seront remplacées. Elles participent également à la réduction des déperditions. Celles en RDC seront en métal pour renforcer la sécurité des appartements contre le risque d'intrusion.
- Pose de nouvelles portes palières renforcées, améliorant l'isolation thermique et phonique.
- Installation de chauffe-bains gaz à condensation avec tubage 3CE, en remplacement des anciens modèles à veilleuse (Energivore).
- Démontage des installations de chauffage aléatoires installées par les occupants et création d'un système de chauffage électrique individuel performant par panneaux rayonnants avec pilotage centralisé.
- Remplacement des tableaux électriques et mise en sécurité des logements.

COTE D'AZUR HABITAT ainsi que le Syndic SAFI Méditerranée suivront une procédure d'appels d'offres aux entreprises pour leurs travaux respectifs.

A ce titre, un Bureau d'Etudes Techniques (ACCEO) a été désigné pour mener à bien les études et l'élaboration des dossiers de consultations pour les travaux en parties privatives et parties communes, selon deux contrats distincts.

Cette réhabilitation permettra à son terme :

- De diminuer la consommation d'énergie de la résidence de 351 kWhEP/m<sup>2</sup>.an à 56 kWhEP/m<sup>2</sup>.an soit un gain de 295 kWhEP/m<sup>2</sup>.an
- De diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 26 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an à 8 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an soit un gain de 18 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



atteignant ainsi le niveau de performance énergétique BBC rénovation.

## LE LOCATAIRE AU CŒUR DE LA REHABILITATION

### Démarche d'insertion par l'emploi

COTE D'AZUR HABITAT est un acteur social engagé auprès de ses locataires. Une clause d'insertion est systématiquement stipulée dans ses marchés de travaux. Une synergie est mise en place afin de procurer des opportunités d'emploi aux personnes en difficultés sociales ou professionnelles.

Ainsi, une action sera engagée avec le PLIE-CASA (Plan Local pour l'insertion et l'Emploi) pour l'insertion.

Les fonctions principales du PLIE :

- Organiser des parcours individualisés, renforcés et adaptés
- Assurer le montage de projets nécessaires à la réussite des parcours
- Mobiliser les acteurs économiques

Le public ciblé :

- Demandeurs d'emploi de longue durée âgés de plus de 26 ans
- Allocataires de minima sociaux (ASS, RSA...)
- Toute autre personne en difficulté d'insertion sociale et professionnelle

Actions de concertation et d'accompagnement des locataires.

Pendant le chantier, différentes actions sont menées pour informer les locataires sur la nature des travaux, leur déroulement, expliquer les interventions dans leur logement pour anticiper des inquiétudes bien compréhensibles.

La concertation :

En phase étude, une réunion de concertation sur le programme de travaux sera organisée avec les associations représentatives des locataires et des habitants de la résidence, membres de ces associations. Elle aura lieu le 23 octobre 2017

Le projet de réhabilitation sera ensuite présenté en Conseil de Concertation du Patrimoine (CCP) aux associations représentatives.

Avant le début des travaux, au mois de novembre 2017, une réunion publique présentera les objectifs recherchés, le programme des travaux, leur déroulement et l'impact sur les loyers.

L'accompagnement :

Pendant les travaux, le conducteur d'opération de COTE D'AZUR HABITAT sera présent sur site une journée par semaine et pourra rencontrer les locataires.

Les agents de proximité de l'agence d'Antibes, gestionnaire de la résidence, pourront être contactés à tout moment afin de répondre aux questions des résidents.

La Direction de l'Habitat pourra être amenée à intervenir afin de faciliter l'accès à certains logements (squatts éventuels, locataires refusant l'accès à leur logement ...) et le service social sera éventuellement sollicité dans cadre de dossiers de locataires en situation de précarité.

Une page internet sur le site de COTE D'AZUR HABITAT donnera des informations générales au public intéressé sur l'opération de réhabilitation.

Une fois les travaux achevés, une plaquette décrivant les bonnes conduites à tenir et les bons usages des nouveaux équipements sera distribuée et expliquée aux locataires.

## UN CHANTIER ECORESPONSABLE

### Démarche « Chantier propre »

Depuis de nombreuses années, COTE D'AZUR HABITAT a affirmé sa volonté en tant que maître d'ouvrage d'œuvrer dans le sens d'une démarche environnementale pour ses opérations.



A cet effet, une démarche « chantier propre » sera mise en place lors de la réalisation des travaux avec :

- Gestion des déchets
- Limitation des nuisances sonores et de la pollution
- Limitation des risques sur la santé du personnel
- Information des occupants et des riverains
- Désignation d'un responsable chantier propre
- Suivi des consommations d'eau et d'électricité
- Traçabilité des réclamations, incidents et actions dans un journal de chantier

#### SYNTHESE FINANCIERE

Le prix de revient prévisionnel de l'opération correspondant à la quote-part des 186 logements appartenant à COTE D'AZUR HABITAT s'élève à 4 858 088 € TTC.

Ce montant comprend l'ensemble des travaux et honoraires.

La base subventionnable retenue dans le cadre du dossier d'appel à projet est de 3 633 876.42 € HT soit la totalité des travaux H.T. (hors travaux de désamiantage).

#### Objectifs recherchés :

L'objectif principal touche au développement durable en amenant ces bâtiments à un niveau de consommation répondant aux critères actuels en atteignant un niveau de performance énergétique BBC RENOVATION.

#### Résultats escomptés (cible visée)

- Réaliser des économies d'énergie au travers d'une baisse de la consommation de gaz et d'électricité.
- Diminuer l'émission de gaz à effet de serre.
- Baisser les charges des locataires liées à leur consommation d'énergie et diminuer ainsi la précarité énergétique des foyers les plus modestes.
- Favoriser l'accès à l'emploi de personnes en difficulté d'insertion.

#### Calendrier et phasage de l'opération :

Période prévisionnelle d'exécution	Début : 03/07/2017	Fin : 30/06/2020
De juillet 2017 à décembre 2017, phase d'étude et montage des dossiers de financement		
De décembre 2017 à juin 2019, phase de réalisation du programme de travaux de réhabilitation		
De juin 2019 à juin 2020, établissement des décomptes généraux et définitifs après parution des indices de révision définitifs		

### DEPENSES ET RESSOURCES

#### Postes de dépense

Type d'assujettissement	HT
Type d'échéancier	Pas d'échéancier

#### Détails des postes de dépense

Catégorie de dépense	Direct/Indirect	Fonctionnement/ Investissement	Montant ( HT)
Dépenses d'Investissement matériel et immatériel	Direct	Investissement	3 224 289,21 €
Travaux de réhabilitation			
Total :			3 224 289,21 €



### Ressources

<i>Les co-financeurs sollicités couvrent-ils la même période d'exécution et la même assiette de dépenses éligibles ?</i>	Non
<i>Le porteur a-t-il sollicité une avance pour le fond européen ?</i>	Non



**Détails des  
ressources**

Financier	Partenaire	Imputation	Régime d'aide	Taux(%)	Montant (€ HT)	Montant réalisé	Montant retenu	Taux d'avancement
EPCI	Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis			30,00	967 286,67			
RÉGION	Provence-Alpes- Côte d'Azur			11,30	364 196,23			
UNION EUROPÉENNE	Fonds européen de développement régional		C/2011/9380 / Décision d'exemption SIEG	25,00	806 072,30			
<b>Total co- financier</b>				<b>66,30</b>	<b>2 137 555,2 0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Bénéficiaire				33,70	1 086 734,0 1			
COUT TOTAL ELIGIBLE				<b>100,00</b>	<b>3 224 289,2 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



## INSTRUCTION

<b>Service instructeur :</b>	Direction des Affaires Européennes - PACA	<b>Avis du service instructeur :</b>	Favorable
------------------------------	---	--------------------------------------	-----------

### Motivation du service instructeur :

L'opération s'inscrit :

- dans l'axe prioritaire 3 du PO FEDER "Transition énergétique et valorisation durable des ressources"
- dans l'OT4 "soutenir la transition vers une économie à faible émission de carbone"
- dans la Priorité d'investissement PI4c qui vise à "soutenir l'efficacité énergétique, la gestion intelligente de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables dans les infrastructures publiques, y compris les bâtiments publics et dans le secteur du logement"

Elle est donc éligible à l'appel à projet PI4c-2017

De plus, l'opération a obtenu une note de 14/20.

SYNTHESE

#opération éligible au PO, à l'appel, et qui obtient une note de 14/20 sans aucune note éliminatoire#