



UNION EUROPÉENNE



PRÉFET DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES
CÔTE D'AZUR

**RÉGION
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR**



FICHE OPÉRATION CRP INTERFONDS FEDER – FSE

Fonds :	Fonds européen de développement régional
N° opération :	PA0001002
Bénéficiaire :	78267888200021 FAMILLE ET PROVENCE SA
Action en cours :	En attente comité décisionnel
État opération :	Présenté en comité décisionnel
Version de l'opération :	2

IDENTIFICATION DES BENEFICIAIRES

Chef de file / Bénéficiaire Ultime / Personne Morale	
N° SIRET :	78267888200021
Raison sociale :	FAMILLE ET PROVENCE SA
Adresse :	CS 60400 13097 AIX EN PROVENCE



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	PI4c-2015-Réhabilitation durable énergétique Technique et architecturales de 733 logements au "Jas de Bouffan", Aix en Provence.
Appartenance à un groupe d'opération :	Non

Localisation de l'opération	
Description :	Jas de Bouffan
Adresse :	Adresse :

Appel à projet	
Date limite de remise de dossier	03/09/2015
Référence de l'appel à projet	N° :AP-2015-FEDER-PI4c : Accroître la performance énergétique du lo./.

Liste des comités				
Libellé	Type	Nature	Date	Avis
CRP Interfonds en consultation écrite du 26 novembre 2015	Décisionnel	Dématérialisé	26/11/2015	Accepté
CRP Interfonds en consultation écrite du 25 mars 2019	Décisionnel	Dématérialisé	25/03/2019	

Description de l'opération
<p>Famille & Provence est propriétaire sur le quartier du Jas de Bouffan, quartier de 14000 habitants avec 4000 logements sociaux environ, situé à l'Ouest du centre-ville d'Aix-en-Provence, de 920 logements dont 733 logements construits dans les années 70 dans le cadre d'une ZAC.</p> <p>Après l'intégration en 2009 d'un volet énergétique dans son Plan Stratégique de Patrimoine, Famille & Provence a souhaité engager une requalification complète, ambitieuse et performante des 733 logements répartis en 10 résidences et 23 bâtiments afin de répondre à différentes problématiques.</p>



Le projet concerne la Réhabilitation Durable d'un patrimoine datant de 1975 afin de le faire évoluer thermiquement, de lui redonner une image attractive et valorisante par une requalification énergétique, architecturale et technique (bâtiments et espaces extérieurs), dans le cadre d'une procédure de consultation innovante = Dialogue Compétitif avec marché en Conception-Réalisation. Cette réhabilitation ambitieuse est engagée dans une vraie démarche de Développement Durable en intégrant :

- de la performance énergétique sur le bâti (maîtrise des déperditions et des consommations),
- un engagement environnemental certifié (démarche régionale BDM),
- une amélioration sociale du cadre de vie des locataires avec une ambition d'égalité bioclimatique des logements sans augmentation de loyer,
- une action sociétale de sensibilisation aux économies d'énergie pour contribuer à la lutte contre la précarité énergétique,
- une volonté d'associer à l'activité économique une clause d'insertion par l'économie tout au long de l'opération pour contribuer à l'égalité des chances.

Objectifs recherchés :

Objectifs recherchés :

Famille & Provence, en collaboration avec un assistant maître d'ouvrage, a défini un programme ambitieux précisant les objectifs qualitatifs et multithématiques visés sur ce projet :

- Résoudre les pathologies techniques générant des déperditions énergétiques,
- Obtenir une performance énergétique exemplaire,
- Réduire l'iniquité bioclimatique entre les logements
- Requalifier qualitativement les espaces extérieurs,
- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Valoriser l'image de ce patrimoine,
- Proposer un programme de sensibilisation et accompagnement des locataires de la phase Conception à la phase Exploitation,
- Garantir une performance énergétique par un suivi d'exploitation pendant 2 ans,
- Développer des méthodes de communication innovantes auprès des locataires,
- S'inscrire dans une démarche environnementale certifiée, Bâtiments Durable Méditerranéens,
- Poursuivre la démarche de Responsabilité Sociétale de l'entreprise Famille & Provence en intégrant une clause d'insertion par l'économie sur le marché de Conception Réalisation, faisant partie intégrante des critères de jugement.

A travers ce programme soumis à consultation sous forme de Dialogue Compétitif avec un marché en Conception Réalisation, Famille & Provence visait en termes de performance une réduction à minima de 50 % du Cep (155 kWh/m².an (état existant) à 72 kWh/m².an. (objectif) avec la demande de faire bénéficier tous les logements, en moyenne annuelle, d'une diminution de 40% des consommations réelles pour le chauffage et des charges communes relatives à l'éclairage des communs et à la ventilation. L'obtention de cette performance doit se faire avec un engagement de garantie de performance et la mise en œuvre un programme de sensibilisation et accompagnement des locataires. Au cours du Dialogue Compétitif, cette ambition a été revue à la hausse et la proposition retenue du Lauréat de cette consultation, a permis d'envisager une réduction des dépenses énergétiques jusqu'à 70%, avec le passage d'un CEP de 155 kWh/m².an (état existant) à 45,5 kWh/m².an. (état projeté – bâtiment modélisé) et une diminution conséquente de l'émission des gaz à effet de serre : de 30 kgeq CO₂/m².an (état existant) à 8 kgeq CO₂/m².an (état projeté).

D'un point de vue engagement sociétal, Famille & Provence affirme la volonté, sur cet ambitieux programme performantiel, vis-à-vis des locataires de :

- Ne pas augmenter le loyer en lien avec ce programme de travaux,
- Maîtriser ou réduire les dépenses énergétiques des locataires, directes ou indirectes (= charges locatives) selon l'évolution du prix de l'énergie.
- Proposer une amélioration constante de la qualité de service.

Résultats escomptés (cible visée)

Diminuer les dépenses énergétiques des locataires est le premier résultat attendu. Au-delà du traitement de l'enveloppe du bâti, de la maîtrise des déperditions et de l'amélioration de la performance et des consommations par les systèmes et équipements mis en œuvre, une grande partie du programme se concentre aussi sur l'accompagnement et la sensibilisation des 733 locataires aux économies d'énergie. Une action très spécifique de suivi est prévue sur une cinquantaine de logements



environ, qui bénéficieront d'une métrologie adaptée pour un suivi pendant 2 ans d'exploitation afin de confirmer le niveau théorique d'économies annoncées.

D'autres résultats sont attendus sur une évolution qualitative du cadre de vie des locataires avec un patrimoine, des immeubles et des espaces extérieurs totalement requalifiés, permettant une appropriation adaptée par les locataires de leur lieu de vie.

Enfin, la Réhabilitation Durable doit permettre d'obtenir un cadre bâti pérenne et « maîtrisé » en coût global pour les années à venir avec une forte valorisation permettant de maintenir une attractivité forte de ce patrimoine, valorisant ainsi les locataires actuellement occupants de ces logements.

Calendrier et phasage de l'opération :

Période prévisionnelle d'exécution	Début : 01/01/2015	Fin : 31/12/2019
------------------------------------	--------------------	------------------

Les différentes phases du projet depuis sa mise en œuvre sont les suivantes :

- Octobre 2011 : Etudes de lancement du Projet avec la désignation de l'Assistant Maître d'Ouvrage,
- Juin 2012 : Lancement de l'Audit Energétique, Architecturale et Technique et des « enquêtes » locataires (questionnaires sur le comportement et les usages vis-à-vis des dépenses énergétiques).
- Juillet 2013 : Restitution et Rendu final de l'Audit Energétique, Architecturale et Technique,
- Septembre 2013 : Elaboration du programme fonctionnel pour le marché de Conception / Réalisation
- Novembre 2013 : Lancement consultation Appel d'Offres restreint, Dialogue Compétitif, phase Candidatures
- Février 2014 : Lancement du Dialogue Compétitif avec 3 candidats retenus, phase Offres
- Mai 2015 : Désignation par la CAO du groupement Lauréat du Dialogue Compétitif pour le marché Conception/Réalisation

Les différentes étapes à venir du projet sont à présent les suivantes :

- Juin 2015 : Pré information des locataires témoins sur le projet global, désignés « ambassadeurs énergétiques »
- Juillet 2015 : Signature du marché de Conception-Réalisation,
- Septembre 2015 : Mise en place d'instrumentation et métrologie sur les 50 logements prévus en suivi d'exploitation,
- Octobre 2015 : Avant-Projet Détaillé et Autorisation d'Urbanisme
- Octobre 2015 : 1ère phase de Consultation et Information des locataires sur le programme de travaux et projet global
- Novembre 2015 : Obtention de l'ensemble des autorisations de financements auprès des partenaires financiers
- Novembre 2015 : 2ème phase de Consultation et Information des locataires sur le programme de travaux et projet global
- Mars 2016 : Lancement des travaux selon phasage prévisionnel proposé par le groupement Lauréat avec mise en place du programme de sensibilisation et de communication,
- Mars 2018 : Réception finale des travaux
- Avril 2018 : Début du suivi d'exploitation des derniers bâtiments réceptionnés avec poursuite du programme de sensibilisation centré sur les 50 logements témoins environ.
- Avril 2020 : Bilan du suivi d'exploitation sur 2 ans pour confirmation de l'atteinte de la performance énergétique annoncée.

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 de prestations externes de service	Direct	Investissement	449 844,80 €
maitrise d'oeuvre			
Dépenses de prestations externes de service	Direct	Investissement	296 432,00 €
sensibilisation et métrologie			



**RÉGION
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR**



Dépenses d'Investissement matériel et immatériel	Direct	Investissement	340 740,90 €
dépenses de préparation de chantier			
Dépenses d'Investissement matériel et immatériel	Direct	Investissement	10 456 955,71 €
Travaux			
Total :			11 543 973,41 €

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
DEPARTEMENT	Bouches-du-Rhône		Auc / Aucun régime d'aide	7,20	831 417,00	0,00	0,00	0,00
Autre partenaire récurrent	Communauté du Pays d'Aix		Auc / Aucun régime d'aide	30,70	3 543 606,00	2 481 649,92	0,00	21,50
UNION EUROPEENNE	Fonds européen de développement régional		C/2011/9380 / Décision d'exemption SIEG	25,00	2 885 993,35	327 291,61	327 291,61	2,84
REGION	Provence-Alpes-Côte d'Azur		C/2011/9380 / Décision d'exemption SIEG	5,50	634 453,75	0,00	0,00	0,00
Total co-financier				68,39	7 895 470,10	2 808 941,53	327 291,61	24,34
Bénéficiaire				31,61	3 648 503,31			
COUT TOTAL ELIGIBLE				100,00	11 543 973,41	2 808 941,53	327 291,61	24,34



INSTRUCTION

Service instructeur :	Direction des Affaires Européennes - PACA	Avis du service instructeur :	Favorable
------------------------------	---	--------------------------------------	-----------

Motivation du service instructeur :

Demande d'avenant en date du 19 novembre 2018

Objet : Prorogation des délais de réalisation et éligibilité des dépenses.

Le bénéficiaire de l'opération sollicite une modification du calendrier de réalisation ainsi qu'une prolongation de la période d'éligibilité des dépenses.

En effet, celui-ci avait fait mention dans sa seconde demande d'acompte d'un décalage de chantier en raison de :

- Accident de chantier ayant entraîné une interruption des travaux pendant 1 mois
- Remplacement de sous-traitants pour la réalisation des travaux du lot façade

AVIS FAVORABLE du service instructeur pour prorogation des délais de réalisation et d'exécution financière.