



UNION EUROPÉENNE



**RÉGION
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR**



FICHE OPÉRATION CRP INTERFONDS FEDER – FSE

Fonds :	Fonds européen de développement régional
N° opération :	PA0001284
Bénéficiaire :	55204648400457 CDC HABITAT SOCIAL
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 :	55204648400457
Raison sociale :	CDC HABITAT SOCIAL
Adresse :	CS 20023 13272 MARSEILLE CEDEX 08



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 - REHABILITATION DE 109 LOGEMENTS COLLECTIFS - RESIDENCE LES ECHOPPES
Appartenance à un groupe d'opération :	Non

Localisation de l'opération	
Description :	ISTRES
Adresse :	LES ECHOPPES 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>Présentation du site</p> <p>La résidence Les Echoppes est située à Istres dans un environnement de bonne qualité. Le quartier est composé de commerces et services de proximité ainsi que d'écoles. Elle se compose de 109 logements collectifs sur 3 étages et de 110 garages boxés répartis dans deux sous-sols. L'ensemble est assez minéral, l'espace public est entretenu par la commune et les pieds d'immeuble sont bien entretenus.</p>



Le patrimoine à réhabiliter est composé de 2 bâtiments collectifs en R+3 et R+4, soit 109 logements à réhabiliter :

- bâtiment B : 44 logements ;
- bâtiment C : 66 logements y compris le logement du gardien qui ne fait pas l'objet d'une réhabilitation.

Typologie T1 T2 T3 T4 T5

Nombre 7 16 46 34 6

Un enjeu environnemental et social

Une étude menée par la Direction du Patrimoine et de la Gestion Locative du Nouveau Logis Provençal, montre que 24% des locataires des bâtiments des Echoppes sont en état de précarité énergétique, contre 16% sur l'ensemble du parc locatif. De plus, le tableau ci-joint montre une augmentation du taux d'impayés depuis de 400% depuis juin 2014.

Réduire les consommations d'énergie n'est donc pas seulement un enjeu environnemental : l'augmentation à venir du coût de l'énergie va rapidement mettre ces locataires en difficulté financière, et ils seront touchés de plein fouet. Il est donc primordial d'agir sur les bâtiments en améliorant avant tout l'isolation thermique : c'est ainsi qu'on réduira passivement les besoins en énergie, et que les consommations pourront être durablement réduites, avant même d'agir sur l'efficacité du système de chauffage. La réduction des consommations d'énergie est autant une nécessité économique, pour permettre au logement social de mieux remplir son rôle, qu'une nécessité écologique, pour répondre à la crise à venir de l'énergie.

Composition du projet

Le patrimoine à réhabiliter est composé de 2 bâtiments collectifs en R+3 et R+4, soit 109 logements à réhabiliter.

- Année de construction : 1983
- Hauteur : R+3/4
- Structure des bâtiments : Système de caissons préfabriqués et poteaux béton
- Isolation thermique existante en façade : non
- Revêtement de façade existant : enduit
- Toiture : tuiles
- Isolation thermique en toiture : laine de roche datant de la construction
- Sous-sol : parkings sous terrain
- Ventilation des logements : VMC gaz.
- Menuiseries des logements : menuiseries PVC – double vitrage
- Mode de chauffage : chaudières individuelles gaz
- Eau Chaude Sanitaire : chaudières individuelles gaz
- Installations électriques : installations électriques datant de la construction
- Appareillage sanitaire et robinetterie : état correct
- Ordures ménagères : vide-ordures dans les communs

Les raisons de la réhabilitation

Le bâti est structurellement sain, la structure est en bon état. Les bâtiments vieillissent normalement, ils subissent peu de vandalisme. En revanche, ils nécessitent une réhabilitation de fond, en raison du mauvais niveau de performance thermique, de la vétusté de certains équipements, et à la fois en raison de la mauvaise image des ces bâtiments. Tous les éléments problématiques donnent la possibilité d'agir globalement sur l'efficacité énergétique, en utilisant les leviers suivants :

- Façades : insuffisance de l'isolation. Couleurs démodées et vieilles, avec un traitement architectural très sommaire.
- Emetteurs de chauffage : vétustes et peu performants, ils arrivent en fin de vie.
- Chaudières individuelles à gaz vétustes et peu performantes.

L'audit énergétique ci-joint, réalisé sur la base des factures et de la consommation réelle d'énergie montre que les deux bâtiments ont une note thermique C et une étiquette D d'émission de gaz à effet de serre.

Les graphiques ci-joints montrent la répartition des déperditions de la résidence, calculée dans le cadre de l'audit



énergétique. Les plus grosses déperditions viennent des toits terrasse, des combles, des cloisons amiante (« glasal ») qui donnent sur les loggias des logements et des murs de façade.

De ce fait, le chauffage représente la plus grosse partie des consommations d'énergie

Objectifs recherchés :

L'ensemble du projet a été étudié dans une seule et unique cohérence :

- Améliorer la qualité de service fournie aux locataires en assurant le bon fonctionnement du chauffage, en mettant à neuf les installations électriques et en adaptant les logements aux besoins actuels.
- Permettre aux locataires une importante économie de charges, en cohérence avec la mission du Nouveau Logis Provençal.
- Offrir un habitat respectueux de l'environnement grâce à une réhabilitation pérenne : l'isolation thermique est le premier axe de travail, avant l'intervention sur les systèmes de chauffage, afin de réduire passivement les besoins en énergie et afin de pouvoir recourir à des équipements simples de fonctionnement et d'entretien.

Résultats escomptés (cible visée)

Ces travaux de réhabilitation permettent d'atteindre les cibles suivantes :

- Consommation d'énergie primaire de 44 kWhep/m².an (étiquette A), avec une diminution de la consommation d'énergie des bâtiments de 65% environ. Ce niveau de performance correspond au niveau N1 de l'Appel à Propositions (consommation à atteindre inférieure à 64 kWhep/m².an pour une altitude inférieure à 400 m dans le département des Bouches-du-Rhône.
- Emission de gaz à effet de serre de 27 kgéqCO₂/m².an (étiquette B), avec une diminution des émissions de 67% environ.

Le calcul réglementaire a été déterminé grâce à l'étude TH-C-E ex ci-jointe.

Calendrier et phasage de l'opération :

Période prévisionnelle d'exécution	Début : 01/02/2015	Fin : 31/12/2016
<ul style="list-style-type: none"> • Dépôt de la Déclaration Préalable : septembre 2015 • Lancement de l'appel d'offres : septembre 2015 • Ordre de service de démarrage des travaux : décembre 2015 • Démarrage des travaux : janvier 2016 • Fin des travaux : décembre 2016 • Fin de la Garantie de Parfait Achèvement : décembre 2017 		

DEPENSES ET RESSOURCES

Postes de dépense

Type d'assujettissement	TTC
Type d'échéancier	Pas d'échéancier

Détails des postes de dépense

Catégorie de dépense	Direct/Indirect	Fonctionnement/ Investissement	Montant (TTC)
Dépenses d'Investissement matériel et immatériel	Direct	Investissement	2 429 784,00 €
Dépenses de travaux			
Total :			2 429 784,00 €

Ressources

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



**RÉGION
PROVENÇE
ALPES
CÔTE D'AZUR**





**Détails des
ressources**

Financier	Partenaire	Imputation	Régime d'aide	Taux(%)	Montant (€ HT)	Montant réalisé	Montant retenu	Taux d'avancement
DEPARTEMENT	Bouches-du-Rhône			13,29	322 968,90	0,00	0,00	0,00
REGION	Provence-Alpes-Côte d'Azur			9,67	234 870,00	141 587,14	0,00	5,83
UNION EUROPEENNE	Fonds européen de développement régional		C/2011/9380 / Décision d'exemption SIEG	48,34	1 174 459,00	371 445,12	868 721,66	15,29
Total co-financier				71,29	1 732 297,90	513 032,26	868 721,66	21,12
Bénéficiaire				28,71	697 486,10			
COUT TOTAL ELIGIBLE				100,00	2 429 784,00	513 032,26	868 721,66	21,12



INSTRUCTION

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

Motivation du service instructeur :

Demande d'avenant en date du 22 janvier 2019

Objet de la demande : Changement de raison sociale et numéro SIRET du bénéficiaire

Suite à l'Assemblée Générale du 18/12/2018, OSICA a absorbé l'ensemble des ESH du pôle CDC Habitat et change de nom pour "CDC Habitat Social".

La SA HLM OSICA a donc absorbé la SA HLM Le Nouveau Logis Provençal.

Suite à la fusion, le porteur change de dénomination sociale et devient la SA HLM CDC Habitat Social et change également son numéro de Siret ainsi que ses statuts.

Toutes les pièces justificatives ont été transmises par mail le 14 février 2019.

AVIS FAVORABLE du service instructeur