

## 13 HABITAT

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

#### ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- Mme CatherineCHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Christophe MAGNAN
- Mme Marie MARTINOD
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

#### ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Jordan MANGANI, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Jean-Paul GUILBERT, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à Mme PUSTORINO
- Mme Yvette ROCHETTE, donne pouvoir à Mme PUSTORINO

#### ADMINISTRATEURS EXCUSES

- Mme DARMON
- M. Michel BALLARO
- M. Patrick CASU
- M. Abdelali LOUAFI

#### ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSHELDE, Directeur Général
- Mme Helene KERMORGANT, Commissaire aux Comptes
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

Conseil d'Administration du 19 décembre 2025  
Délibération n° 8-CA.25.100

**DELIBERATION RELATIVE AU PLAN DE RENOVATION ENERGETIQUE ET TECHNIQUE (P.R.E.T) DE L'OPERATION « SIMIANE CG » (R175-19), SISE COURS DES HEROS A SIMIANE-COLLONGUE 13109 - MOBILISATION D'UN EMPRUNT GLOBAL DE 1.304.552,83 € AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS - GARANTIE D'EMPRUNT AUPRES DU DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE**

Considérant la délibération du Bureau du Conseil d'administration du 18 septembre 2024, n° 9-B.24.072 approuvant le principe de cette opération ;

**Le Conseil d'Administration,**  
Vu l'article R421-16° du CCH

Après en avoir délibéré  
**A l'Unanimité des Présents et Représentés**

- **AUTORISE** la souscription d'un emprunt pour un montant total de 1 304 552.83€ auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en financement partiel des travaux sur la cité « Simiane CG » à Simiane Collongue dans le cadre du plan de rénovation énergétique et technique aux conditions financières suivantes :

- Type de prêt CDC : Prêt à l'amélioration (PAM)
- Montant du prêt : 1 304 552,83 €
- Taux d'intérêt actuel annuel : Livret A + 0,60 %
- Durée du prêt : 20 ans
- Echéance : annuelle
- Taux annuel de progressivité : 0%
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A,

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du Livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du Livret A applicable est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

- **AUTORISE** la signature de tout document nécessaire à l'exécution du programme d'amélioration détaillé dans le rapport ci-joint ainsi que le ou les contrat(s), réglant les conditions des prêts et la ou les demande(s) de versement de fonds,
- **AUTORISE** la signature de la demande de garantie d'emprunt auprès du Département des Bouches-du-Rhône.

**Extrait certifié conforme,**

Marseille, le 29 décembre 2025

**Le Directeur Général**

**Damien VANOVERSCHELDE**

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

**Le Directeur Général**

**Damien VANOVERSCHELDE**

## RAPPORT N° 8

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

**Délibération du plan de rénovation énergétique et technique (P.R.E.T)  
Dénommée Simiane CG, sis cours des héros à Simiane-Collongue 13109  
Mobilisation d'un emprunt global de 1 304 552,83 € auprès de la Caisse des Dépôts  
Garantie d'emprunt auprès du Département des Bouches-du-Rhône  
R175-19**

Construite au début des années 1970, la résidence Le Grand Chêne, à Simiane-Collongue, « Simiane CG », compte 30 logements : elle vient de faire l'objet d'un programme de réhabilitation énergétique et technique.

Ces travaux se sont inscrits dans les orientations du Grenelle de l'Environnement ont poursuivi un double objectif : améliorer le confort des logements de la résidence et réduire de manière significative les charges liées aux consommations énergétiques.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) de la résidence est ainsi passé de D à B.

Les travaux entrepris pendant une année dont la réception est prévue courant décembre 2025 ont porté sur :

- Remplacement des portes palières
- Création d'un point lumineux en loggia
- Pose de carrelage en loggia
- Rafraîchissement peinture des toilettes
- Mise en sécurité électrique des logements
- Remplacement des volets par des volets électriques
- Dépose du claustrât formant garde-corps et traitement architectural
- Remplacement du réseau de chauffage et des corps de chauffe
- Installation d'une PAC
- Dépose des cumulus
- Installation de sèche-serviettes
- Remplacement des chauffages existants et pose de têtes thermostatiques
- Remplacement des bouches d'extraction (ventilation hydro B)
- Création d'un réseau d'ECS collective (eau chaude sanitaire)
- Application d'une peinture antidérapante sur les volets d'escaliers
- Remplacement des garde-corps de coursives
- Remplacement des garde-corps des escaliers individuels
- Réalisation d'une ITE sur les façades, incluant les loggias

Le montant total des prestations s'élève à 1 779 436,83 € TTC, dont 1 403 427,45 € supportés à date.

Conformément à l'accord locatif collectif conclu avec les résidents en date du 15 avril 2024 dans le cadre de la Charte de Concertation relative au Plan de Rénovation Énergétique et Technique, la contribution des locataires s'effectue sous la forme d'une revalorisation des loyers.

- Il est rappelé qu'une hausse maximale de 12 % a été validée lors du bureau du Conseil d'Administration du 18 septembre 2024. Toutefois, la hausse effectivement appliquée est sensiblement inférieure et s'élèvera en moyenne à 6,23 %.
- À ce titre, les loyers actuels, qui s'établissent en moyenne à 3,12 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois, évolueront pour atteindre 3,31 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée par mois après travaux.

Cette revalorisation restera en grande partie compensée par les économies d'énergie attendues, notamment sur le poste de chauffage. La réduction des charges contribuera ainsi à atténuer l'impact de la hausse de loyer sur le budget des ménages.

Le financement des améliorations portant sur les travaux précités repose sur des subventions obtenues auprès des collectivités territoriales.

À ce titre :

- Le Département des Bouches-du-Rhône a accordé, par décision du 16 mai 2025, une subvention d'un montant de 195 743 €, représentant 15 % du coût TTC des interventions éligibles.
- La Métropole Aix-Marseille-Provence a attribué, le 9 mai 2025, une subvention de 129 141 €. Cette participation, retenue au titre des travaux d'amélioration, correspond à 7,2 % du prix de revient de l'opération.
- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a octroyé, en date du 29 juillet 2025, une subvention complémentaire d'un montant de 150 000 €.

Ces financements permettent de couvrir les dépenses de l'opération et viennent compléter l'emprunt.

Un emprunt de type PAM (prêt à l'amélioration) d'un montant de 1 304 552,83 € sera sollicité auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le présent rapport a pour objet de porter à la connaissance des membres du Conseil d'Administration les modalités financières de l'opération et les caractéristiques des emprunts.

## I – DECOMPOSITION DU PRIX DE REVIENT

	Poste budgétaire	Int Marché	II° MARCHÉ	% PDR IIT	IIT	TVA 6,5%	TVA 10%	TTC	OBSERVATION
<b>I - CHARGE FONCIERE</b>									
9%	Acquisition Terrain	50		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	Frais de Notaire	50		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	Etudes géotechniques	SC000H		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	Taxe Aménagement + Archéo.	50		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	PFAC (Part. Fin. Assain. Coll.)	50		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	Raccordement Réseaux	50		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	Démolition	7 Four et hab		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	Dépollution	50		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	Repère en sous-sol	7		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	VHD - Terrassements	V000 à 1000		0,00%	0,00 €			0,00 €	
	Autres				0,00 €			0,00 €	
5%	Impôts	DV500		0,00%	0,00 €			0,00 €	
<b>TOTAL CHARGE FONCIERE</b>				<b>0,00%</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	
<b>II - BATIMENT</b>									
	ENVELOPPE TX			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
	ITE			30,03%	601 808,00 €	20 037,17 €	13 149,30 €	644 002,47 €	
	Murs/elles Extérieures			13,52%	271 370,77 €	12 175,03 €	0,00 €	233 554,60 €	
	Elastibilité / Couverture			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
	Serrures			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
	Cloisons Doublage			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
	Murs/elles Intérieures			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
	Ø Carrelage / Faïence / Sol's souples			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
	Peinture			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
	Plomberie Chauffage Ventilation			23,25%	417 542,00 €	13 710,72 €	16 025,71 €	440 079,32 €	
	Elec/biobio			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
	T.O. Aménagement Esp EXT			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
	Autres TX (démontage)			0,00%	0,00 €		0,00 €	0,00 €	
10%	Impôts (tâches AO et TVX)	DV500		7,02%	124 301,77 €		12 430,18 €	130 818,04 €	
<b>TOTAL BATIMENT</b>				<b>86,02%</b>	<b>1 368 189,43 €</b>	<b>61 923,72 €</b>	<b>42 413,18 €</b>	<b>1 482 636,33 €</b>	
<b>III - HONORAIRES</b>									
9%	Maitrise d'ouvrage	MISER		5,73%	91 080,00 €	2 757,21 €	4 094,89 €	97 932,10 €	
	Assistance Maitrise et Ouvrage	50							
	Contrôle Technique	CONTECH		0,01%	12 070,00 €	389,61 €	578,63 €	13 038,23 €	
	Coordination SP5	C500		0,51%	8 190,00 €	247,83 €	368,22 €	8 806,05 €	
	Géomètre	G00001		0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Diagnostic (Amiante, DPE, Plomb et	DV500		0,04%	15 000,00 €	454,00 €	674,39 €	16 128,48 €	
	Certification	QUALI		0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Constat d'Haussier (DPE/PC)	H000H		0,13%	2 000,00 €	60,54 €	89,02 €	2 150,00 €	
3,5%	Conduites Opérations	DV500		2,74%	43 533,62 €			43 533,62 €	
1,2%	Assurance DO	D00		0,01%	14 925,01 €			14 925,01 €	
	Autres Honoraires			0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
10%	Honoraires Impôts	DV5000		2,10%	34 793,89 €	1 053,30 €	1 584,31 €	37 411,60 €	
<b>TOTAL HONORAIRES</b>				<b>13,08%</b>	<b>222 393,42 €</b>	<b>4 982,68 €</b>	<b>7 370,36 €</b>	<b>234 726,44 €</b>	
<b>PRIX DE REVIENT HORS REVISIONS</b>				<b>100%</b>	<b>1 690 592,85 €</b>	<b>60 886,39 €</b>	<b>49 783,63 €</b>	<b>1 697 262,78 €</b>	
5%	REVISION - ACTUALISATION	REVACTH		6%	74 703,67 €	0,00 €	7 470,37 €	82 174,04 €	
<b>PRIX DE REVIENT REVISE</b>					<b>1 665 296,62 €</b>	<b>60 886,39 €</b>	<b>57 253,90 €</b>	<b>1 779 436,83 €</b>	

## II – PLAN DE FINANCEMENT

Sur la base d'un investissement arrêté à la somme de 1 779 436,83 € TTC le plan de financement s'établit de la façon suivante :

- Conseil Départemental	195 743 €
- Conseil Régional	150 000 €
- EPCI	129 141 €
- Emprunt PAM	1 304 553 €
- Fonds propres	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 779 437 €</b>

**Les caractéristiques financières de l'offre de prêt à l'amélioration de la CDC pour un montant global de 1 304 553 € sont :**

Caractéristiques financières de l'offre de prêt :

- Type de prêt : PAM
- Montant du prêt : 1 304 552,83 €
- Taux d'intérêt actuel annuel : Livret A + 0,60 %
- Durée du prêt : 20 ans
- Echéances : annuelles
- Taux annuel de progressivité : 0 %

**III – GARANTIE D'EMPRUNT**

La garantie du Département des Bouches-du-Rhône sera sollicitée à hauteur de 100 % du montant de l'emprunt contracté auprès de la CDC pour une durée couvrant la totalité de la période de remboursement.

\* \*

\*

Le Conseil d'administration est invité à prendre délibéré conformément au projet de délibération qui lui a été présenté.