



CENTRE REGIONAL DES ŒUVRES  
UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES  
DE NICE-TOULON

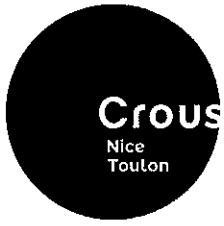
**Point n° 5**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 15 MARS 2021**

---

**Dossier d'expertise de l'opération  
construction d'une résidence neuve Dumont d'Urville à Toulon**

Il est demandé aux administrateurs d'autoriser la directrice générale du Crous de Nice-Toulon à transmettre au Rectorat et à la Région le rapport d'expertise en vue de la construction de la résidence Dumont d'Urville à Toulon.



# **CROUS DE NICE-TOULON**

26 Route de Turin

06300 NICE

**Procédure d'expertise des opérations immobilières**

**Résidence universitaire Dumont d'Urville**

**à Toulon**



## **Table des matières**

1.	Contextes, objectifs et projet retenu.....	6
1.1.	Contexte de l'opération.....	6
a)	Contexte réglementaire.....	6
b)	Stratégies de l'Etat.....	6
c)	Stratégies locales.....	6
d)	Stratégie du porteur de projet.....	8
1.2.	Présentation générale de l'opération.....	9
a)	Localisation de l'opération.....	9
b)	Le contexte foncier.....	10
c)	Contexte urbanistique.....	11
d)	Echéance de l'opération envisagée.....	12
1.3.	Objectifs du projet.....	12
a)	Objectifs fonctionnels.....	12
b)	Objectifs architecturaux.....	12
c)	Objectifs énergétiques et environnementaux.....	14
d)	Objectifs exploitation maintenance.....	15
1.4.	Données juridiques.....	16
2.	Situation actuelle.....	16
3.	Présentation des différents scénarios étudiés.....	17
3.1.	Les scénarii étudiés.....	17
3.2.	Le scénario privilégié.....	17
a)	Présentation du projet et argumentaire.....	17
b)	Dimensionnement du projet.....	18
c)	Performances techniques spécifiques.....	19
d)	Traitement des réseaux et branchements.....	20
3.3.	Synthèse du scénario.....	20
3.4.	Procédures, risques, données financières, conduite du scénario privilégié.....	21
a)	Choix du mode de réalisation et de la procédure.....	21
b)	Analyse des risques.....	23
3.5.	Coûts et Soutenabilité du projet.....	26
a)	Coûts du projet.....	26
b)	Financement du projet.....	26
c)	Déclaration de soutenabilité.....	28
3.6.	Organisation de la conduite de projet.....	28

a) Modalité de la conduite de projet.....	28
b) Organisation de la maîtrise d'ouvrage.....	29
4. Annexes.....	30

## **1. Contextes, objectifs et projet retenu**

### **1.1. Contexte de l'opération**

#### **a) Contexte réglementaire**

Le présent document constitue le dossier d'expertise relatif au projet dénommé « Construction d'une résidence universitaire – Dumont d'Urville à Toulon ».

Ce dossier est constitué conformément à la procédure d'examen définie à la procédure d'expertise des opérations immobilières (BO n°32 du 27 août 2020).

#### **b) Stratégies de l'Etat**

Le projet de construction de la résidence étudiante Dumont d'Urville a été retenu dans le cadre du CPER 2015-2020.

En effet, les projets concernant l'enseignement supérieur et la recherche constituaient les priorités d'investissement du CPER 2015-2020 car ils rejoignent les axes suivants :

- Œuvrer pour l'emploi et la jeunesse, priorités transversales pour le territoire régional ;
- Consolider l'économie régionale de la connaissance et les filières stratégiques ;
- Dynamiser l'accessibilité multimodale ;
- Affirmer le cap de la transition écologique et énergétique ;
- Assurer un développement solidaire des territoires.

Ce sont ainsi plus de 120 opérations d'investissement qui ont été inscrites au Contrat et cofinancées par les six départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les deux métropoles Nice Côte d'Azur et Aix-Marseille Provence et la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée dont plusieurs opérations d'investissement dans les domaines de l'enseignement supérieur et de la recherche : notamment, réhabilitation de locaux universitaires, construction et réhabilitation de logements étudiants, équipement de laboratoires de recherche ... ;

Même s'il n'en fera pas partie, il est à noter que ce projet situé à proximité des campus de centre-ville de l'Université de Toulon répond à l'objectif de la Région inscrit au prochain CPER 2021-2027 de « Favoriser la réussite des étudiants et notamment développer des campus attractifs et fonctionnels, développer les innovations pédagogiques et renforcer l'offre de logements étudiants ».

De plus, les qualités du futur bâtiment en termes de consommation énergétique maîtrisée lui permettent de s'inscrire dans la priorité 1 affichée par l'Etat pour le CPER 2021-2027 « Des campus durables au service de la transition environnementale ».

#### **c) Stratégies locales**

##### **Contexte local notamment implantation des établissements d'enseignement supérieur :**

Le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche en centre-ville de Toulon est l'une des orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Provence Méditerranée approuvé le 6 septembre 2019 :

*« A l'horizon 2030, le cœur métropolitain de Provence Méditerranée, en particulier le centre-ville de Toulon, doit être le premier bénéficiaire du renforcement de l'offre d'enseignement supérieur et de recherche (accueil d'écoles, de laboratoires, de plateformes de recherche et développement...)*

*L'enseignement supérieur se renforce sur deux sites principaux :*

*Le campus historique de La Valette / La Garde, en particulier autour des domaines liés aux sciences et techniques ;*

*Le nouveau pôle universitaire du centre-ville de Toulon, en particulier autour des domaines liés aux sciences humaines et sociales et au numérique.*

*[...]*

*Le fonctionnement de ces deux sites majeurs est optimisé :*

*Par la recherche d'un effet vitrine et par une meilleure intégration urbaine des campus ;*

*Par une offre de desserte en transports en commun renforcée, en particulier à destination du centre-ville de Toulon, entre les deux campus, et en lien avec la gare de La Pauline et par un accès facilité en modes actifs (continuités et maillage des itinéraires cyclables vers les centres-villes proches, stationnement vélo sécurisé) ;*

*Parallèlement, le SCoT poursuit un objectif d'amélioration de la vie étudiante en développant en particulier l'accès aux services urbains ou équipements dédiés aux étudiants, enseignants et chercheurs et ce, en particulier autour des deux principaux campus universitaires, en développant des « effets campus » (lieux de restauration libres, lieux de rencontre, connexions entre les lieux d'études, vie associative, offre sportive...) et le développement d'occasions de rencontres entre les établissements ».*

Le constat est en effet qu'après une prééminence du site de La Garde distante d'une petite dizaine de kilomètres de Toulon, les développements universitaires se concentrent depuis 5 ans sur le centre de Toulon (école d'ingénieurs, Ingémédia, droit & économie).

Selon les chiffres de la métropole Toulon Provence Méditerranée, le nombre d'étudiants en cœur de ville de Toulon est en progression constante :

A la rentrée 2018, il y avait près de 15 000 étudiants dans la Métropole de Toulon, un chiffre en hausse de plus de 10,5% sur 5 ans.

Dans le cœur de ville de Toulon, on dénombrait 1 597 étudiants, en hausse de plus de 36,3% en 15 ans.

A la rentrée 2020, il y a plus de 5000 étudiants inscrits dans un établissement en ville.

La ville de Toulon accueille aujourd'hui :

-7 lycées publics (5 600 élèves),

-6 lycées privés (1 300 élèves)

-le campus universitaire Toulon Porte d'Italie - 3 800 étudiants (UFR Faculté de droit, UFR Sciences Economiques et Gestion, UFR Ingémédia, IUT Métiers du Multimédia et Internet, Institut d'Administration des Entreprises (IAE), Ecole Doctorale 509 « *Civilisations et Sociétés Euro-méditerranéennes et Comparées* » ,

-l'ISEN – 700 étudiants

-le pôle du quartier de la créativité et de la connaissance Chalucet - 1 300 étudiants

Soit un total de 6 900 lycéens et 5 100 étudiants.

Prochainement, le pôle Montety accueillera les étudiants de l'institut de formation en soins infirmiers (IFSI).

### **Contexte local du logement étudiant à tarif social**

Le nombre de boursiers sur critères sociaux du MESRI inscrits dans un établissement de Toulon a légèrement augmenté de 2256 à 2339 entre les années 2016/2017 et 2018/2019.

Or, un déséquilibre important est actuellement connu dans le Var entre deux pôles : 4,8 % de logements à Toulon (une résidence de 106 logements et 136 places) contre 15,4 % à La Garde (3 résidences de 836 logements) par rapport aux effectifs étudiants théoriques. L'ouverture de la résidence Portalis en septembre 2015 a permis de mesurer le besoin en logements étudiants sur le centre de Toulon.

Le terrain d'assiette du projet se situe dans l'enceinte actuelle du Lycée Dumont d'Urville qui abrite actuellement un internat de (106 places filles + 150 places garçons) soit 256 places mutualisées avec d'autres lycées de la ville : lycée Bonaparte, lycée professionnel Georges Cisson, lycée Anne-Sophie Pic et lycée du Parc Saint-Jean.

Le Lycée Rouvière accueille également un internat (56 places filles + 120 places garçons) soit 176 places.

Pour les classes préparatoires CPGE à Dumont d'Urville, 1 place seulement peut être attribuée pour 10 demandes faites.

Concernant l'ensemble des étudiants pour la rentrée 2018/2019 : **555 demandes ont été exprimées pour 136 places** disponibles à Portalis.

Ce chiffre était en augmentation pour la rentrée 2019/2020 avec **684 demandes**.

Ce projet a donc une importance stratégique compte tenu de son positionnement à toute proximité des nouvelles implantations de formation d'enseignement supérieur.

#### **d) Stratégie du porteur de projet**

Le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Nice-Toulon est un établissement public à caractère administratif, doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, placé sous la tutelle du Ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

Le CROUS de Nice-Toulon gère et met en œuvre la politique définie par le conseil d'administration présidé par le Recteur délégué l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation de la région académique Provinces Alpes Côte d'Azur.

Le CROUS de Nice-Toulon est constitué de services administratifs centraux à Nice et des différentes unités de restauration et d'hébergement situées à Nice, Cannes, Sophia Antipolis, La Garde et Toulon.

Le parc immobilier du CROUS se compose de 18 résidences universitaires (11 à Nice, 2 à Sophia, 1 à Cannes, 3 à La Garde et 1 à Toulon), soit 4 838 lits (+ 9 % en 4 ans). Il compte également 20 structures de restauration (8 restaurants et 12 cafétérias universitaires) réparties dans les Alpes-Maritimes et le Var, soit 4 730 places en restauration.

Son objectif est de donner à tous les étudiants les mêmes chances d'accès et de réussite dans l'enseignement supérieur en accompagnant leur vie quotidienne.



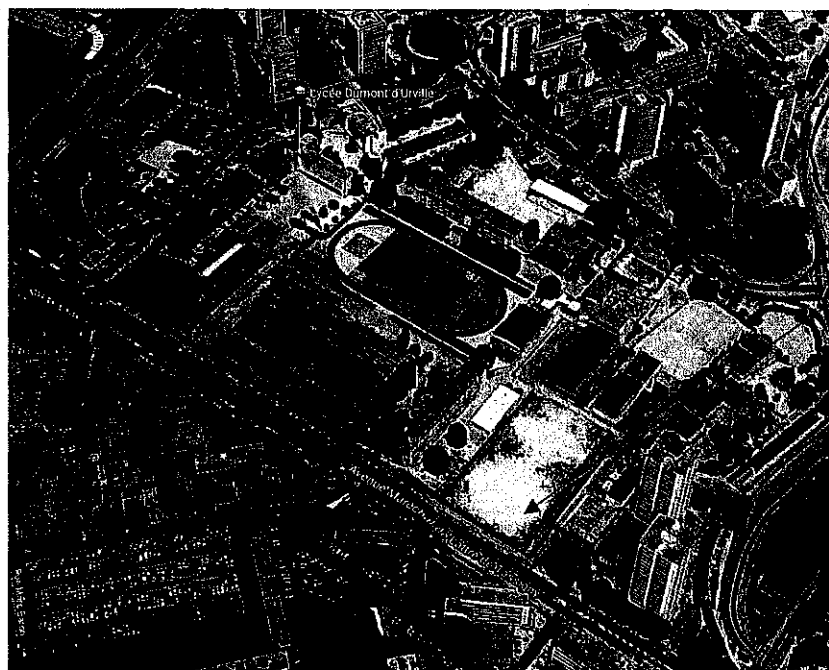
Ces dernières années, le CROUS Nice-Toulon a connu plusieurs ouvertures de résidences à Nice et Toulon, construites par des bailleurs sociaux qui lui en ont confié la gestion. Ces ouvertures accompagnent une croissance constante des effectifs étudiants sur l'académie, à l'image du mouvement national (de 54 184 étudiants académiques en 2005 à 59 771 en 2015 selon l'application ATLAS de l'enseignement supérieur).

La construction de cette résidence répond à un besoin lié à l'augmentation du nombre d'étudiants sur la ville de Toulon. Elle permettra de proposer une offre complémentaire en lien avec les objectifs de la Métropole d'affirmation de l'enseignement supérieur et de la recherche.

## 1.2. Présentation générale de l'opération

### a) Localisation de l'opération

L'emprise allouée au projet est située le long de l'avenue Maréchal De Lattre de Tassigny, et correspond à une superficie minimale d'environ 3800 m2 sans quasi-déclivité, libre de toute construction et localisée pour partie sur un terrain de sport.



Zone d'implantation de la résidence

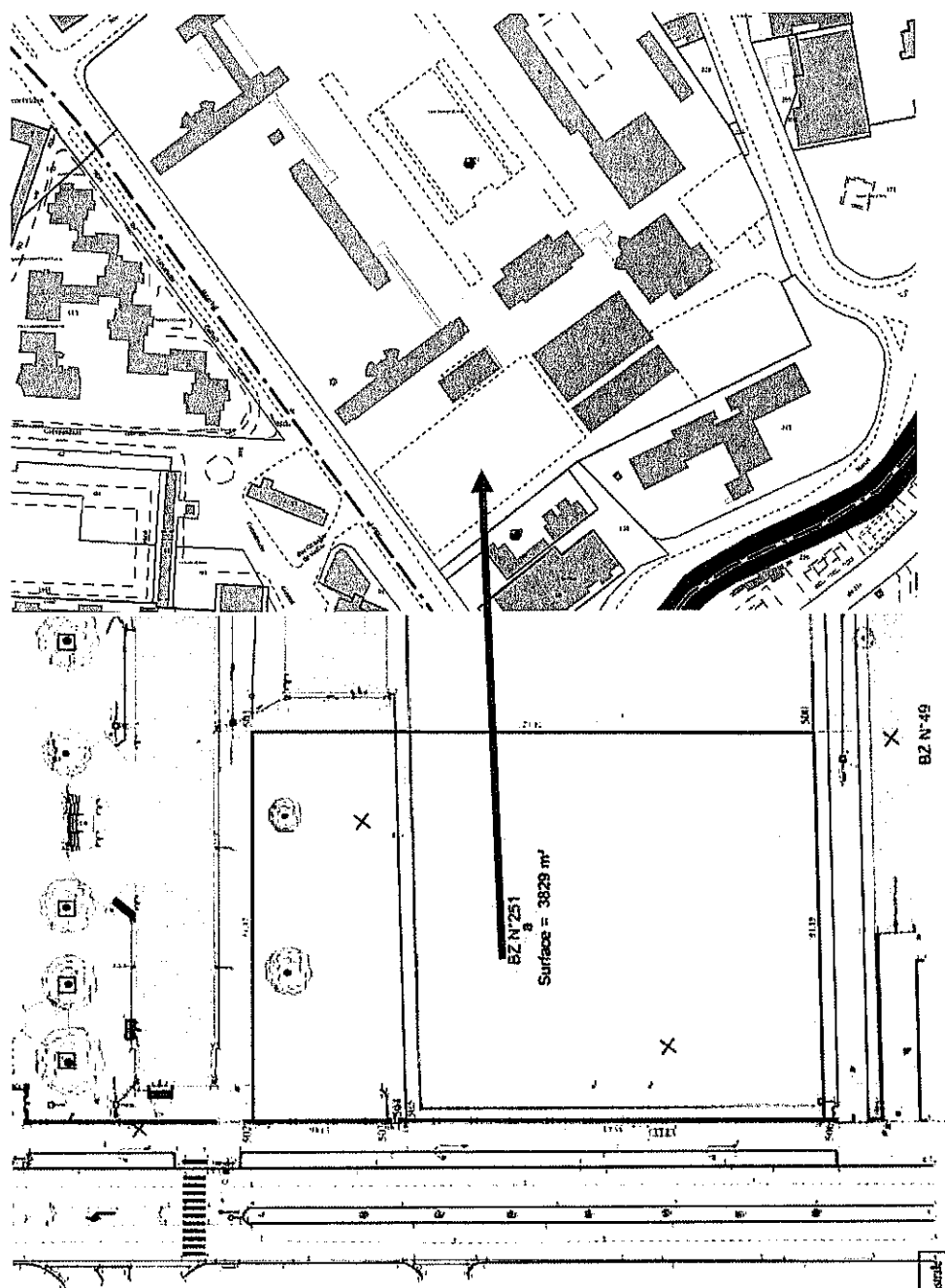


## b) Le contexte foncier

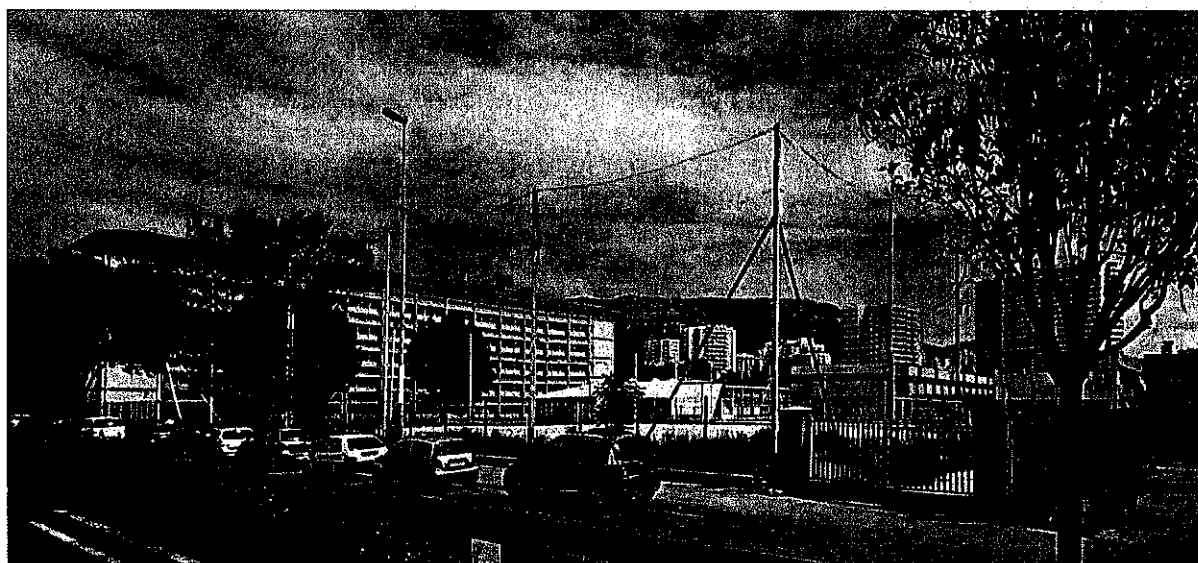
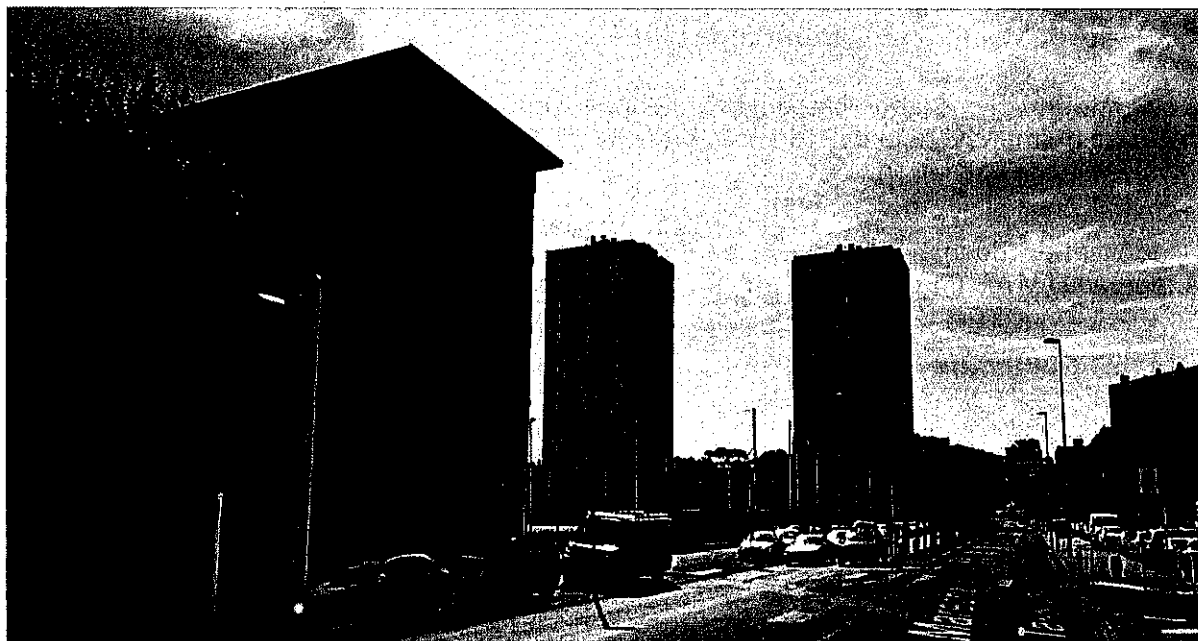
Par délibération n°19-540 du 26 juin 2019 la Région Sud a décidé d'approuver le projet d'acte notarié de cession au Crous à un euro symbolique, de la parcelle BZ 251 d'une surface de 38 ares et 29 centiares en vue de la construction d'une résidence étudiante.

L'acte authentique d'achat du terrain par le Crous a été signé le 21 novembre 2019.

Cette parcelle, représentée en rouge dans le plan ci-dessus est issue de la division de la parcelle BZ numéro 201 d'une surface de 08h hectares, 66 ares et 72 centiares sur laquelle est implantée sur lycée Dumont d'Urville, un établissement français d'enseignement secondaire et supérieur.



Le bâtiment prendra donc sa place sur la rive Est de l'avenue, entre un des bâtiments d'enseignement secondaire du lycée qui dresse un pignon étroit sur la voirie côté Nord, et des tours résidentielles de grande hauteur au Sud du terrain.



### **c) Contexte urbanistique**

Le terrain est situé en zone UC : Zone de tissu diversifié rassemblant grands et petits ensembles collectifs du Plan local d'urbanisme de la ville de Toulon.

Une servitude de tréfonds Marine Nationale est à prendre en compte dans le cadre des limites de la nouvelle parcelle (2m non constructible de part et d'autre de la canalisation).

Un certificat d'urbanisme a été délivré par le Préfet du Var le 13 mars 2019. Ce certificat confirme, article 1, que le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Ce certificat, dont la validité était de 18 mois n'a pu être prolongé. Une réunion de précadrage avec les services de l'urbanisme et en lien avec la DDTM a été organisée en septembre 2020 en vue d'intégrer les préconisations nécessaires dans le programme de l'opération pour confirmer sa faisabilité.

#### **d) Echéance de l'opération envisagée**

Le calendrier de l'opération présente les jalons essentiels de définition du projet et de mise en œuvre du marché, à la date du présent rapport. Il conviendra de tenir compte des délais d'analyse et de validation.

La notification du marché de conception réalisation pourrait intervenir avant la fin de l'année 2021 avec un objectif de **livraison de l'opération en avril 2024**.

### **1.3. Objectifs du projet**

L'opération porte sur la construction d'une résidence de 200 logements T 1 au centre de Toulon, dans l'enceinte actuelle du lycée Dumont d'Urville et proche des pôles d'enseignement supérieur de Toulon.

#### **a) Objectifs fonctionnels**

Le projet permettra de proposer une offre de logements à différents types d'étudiants. Ainsi, les étudiants de classes préparatoire disposeront d'une offre complémentaire à celle de l'internat de Dumont d'Urville.

La proximité du campus de la place d'Italie (5/10 minutes de marche) et de Chalucet (20 minutes de marche) permettra à ces étudiants de se loger à proximité de leurs lieux d'études alors que certains sont aujourd'hui sur les résidences de La Garde.

La résidence est également bien desservie par le réseau de transport en commun avec des accès en bus direct vers la gare, le quartier Chalucet et le Campus de la Garde (30 minutes en bus).

Concernant le CROUS Nice-Toulon, la proximité de la résidence Portalis (10/15 minutes de marche) permettra également de mettre en place une synergie de services au bénéfice des étudiants.

A noter qu'au sein du campus Porte d'Italie, le CROUS exploite également une cafétéria et un restaurant.

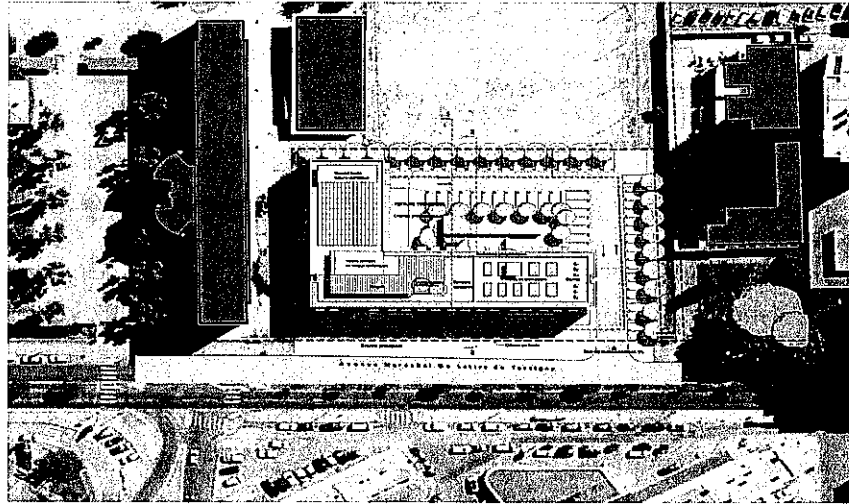
Le projet permettra enfin d'accroître l'offre de studios, modalité de logement qui a la préférence des étudiants. Or le Crous souffre d'un déficit de studios par rapport à la moyenne nationale.

En France entière, le ratio de chambres par rapport au parc total est d'environ 41% au niveau national (chiffres CNOUS). Actuellement, le Crous dispose de 2454 chambres pour un total de 4593 logements, soit un ratio de 53%.

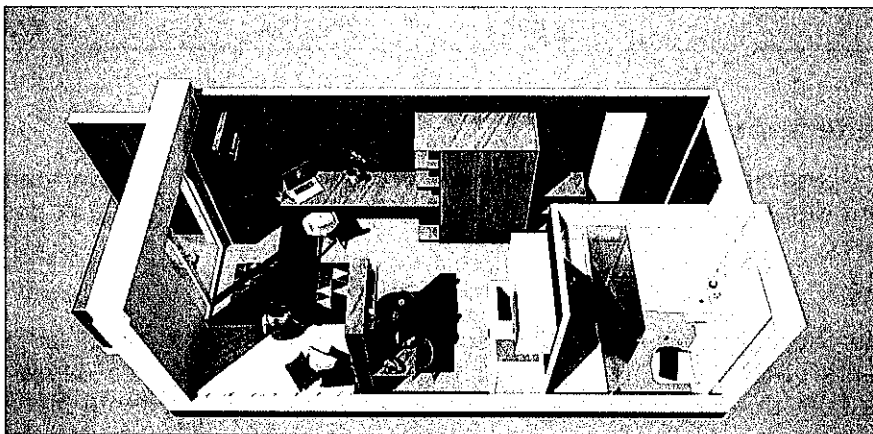
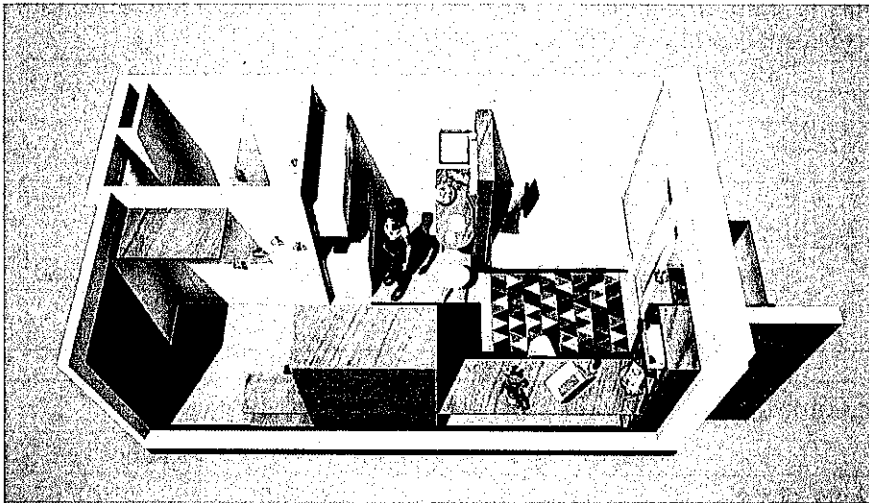
#### **b) Objectifs architecturaux**

Une étude de faisabilité confiée à un architecte a fait apparaître les hypothèses suivantes.

Le projet pourrait prendre la forme d'une équerre, évitant ainsi les vis-à-vis entre logements. Cette forme simple dégage un espace « cœur d'îlot » ouvert à l'Est et au Sud qui reçoit un espace vert et un parking VL de 68 places conformément à la demande de la Ville. Ce stationnement est réalisé en surface, les sous-sols étant proscrits en raison de l'inondabilité du site et sera planté d'arbres à haute tige.



L'habitabilité des studios est particulièrement importante. D'une superficie de 18m<sup>2</sup> minimum, les logements pourraient se décomposer en 3 zones : un espace d'entrée avec l'accès à la salle de bain individuelle raccordée à une gaine verticale de plomberie accessible depuis le couloir, une zone regroupant la kitchenette, le repas et de multiples rangements fermés, enfin au côté de la baie vitrée, la zone du lit et du bureau se faisant face permettant un usage mixte jour/nuit.



Quantitativement important, le programme de 200 logements étudiants pourrait se répartir de manière homogène sur les quatre étages autour d'une cage d'escalier et d'un ascenseur central, accessibles directement depuis le hall principal. Deux autres escaliers en bout d'aile assureraient les besoins d'évacuation réglementaire.

Le rez-de-chaussée serait conçu comme un espace ouvert et donc polyvalent, largement vitré sur l'avenue. Des sous-espaces y seraient aménagés pour permettre les échanges.

L'aile Est de la toiture serait réservée aux installations techniques, notamment la chaufferie ainsi qu'éventuellement l'implantation d'un champ de panneaux photovoltaïques d'environ 160 m<sup>2</sup>.

Enfin, le projet s'attachera également à développer un panel de solutions bioclimatiques raisonnées et simples à maintenir, portant l'accent sur des mesures passives telles qu'une forte inertie, une forte isolation thermique, un confort d'été de qualité, des protections solaires extérieures, la qualité des matériaux biosourcés et recyclables, des consommations et besoins réduits en ECS, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'eau chaude : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. L'aménagement de la toiture participera également à la lutte contre les îlots de chaleur.

### c) Objectifs énergétiques et environnementaux

Au stade de la faisabilité, le gain énergétique a été estimé de la manière suivante, sur la base d'un scénario de référence établi sur la RT actuelle.

CROUS Nice RT2012	kWhEF/m <sup>2</sup>	kWhEP/m <sup>2</sup>	€/kWh	€/m <sup>2</sup>	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Hyp chauffage gaz	14	13,75	40	0,6	3,3
Hyp elec	50	129	80	4,0	10,8
Total	63,75	142,75	71	4,55	14,1

Le scénario cible correspond à l'objectif E3C1

CROUS Nice E3C1	kWhEF/m <sup>2</sup>	kWhEP/m <sup>2</sup>	€/kWh	€/m <sup>2</sup>	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
Hyp chauffage gaz	11	11	40	0,4	2,6
Hyp elec	40	103,2	80	3,2	8,7
Total	51	114,2	71	3,64	11,3

La surface de plancher étant de 5289 m<sup>2</sup>, on peut estimer les gains suivants

	Base	E3C1	Economie E3C1
Consommation énergétique kWhEF	337 174	269 739	67 435
Emission kgCO <sub>2</sub>	74 547	59 638	14 909
Coût Energie €TTC	28 878 €	23 102 €	5 776 €

#### • Gain environnemental du projet

Les ambitions du programme de l'opération concernant les performances environnementales sont décrites dans le programme de l'opération. Les principaux postes sont donnés ci-dessous.

##### - Confort d'été

Le Crous souhaite aller au-delà des exigences réglementaires. L'objectif dans la pièce principale des logements étudiant est le suivant : la température de l'air ne devra pas dépasser 28°C plus de 10% du temps d'occupation sur la période allant de début Mai à fin Octobre.

### Confort hygrothermique

Le confort hygrothermique hivernal comme estival au sein des logements sera travaillé, notamment au regard des éléments suivants :

- Le respect des températures de consigne indiquées dans les fiches-espaces ;
- La prise en compte des contraintes extérieures (climat, vents, etc.) ;
- La qualité des équipements de chauffage et de ventilation ;
- La qualité de l'isolation thermique du bâti ;
- La limitation des risques de condensation.

### Confort visuel

L'éclairage naturel sera privilégié dans le souci d'une bonne gestion énergétique du bâtiment, tout en préservant les résidents du risque de surchauffe et d'éblouissement par le soleil.

### Confort acoustique

L'isolation phonique par rapport à l'extérieur mais également l'isolation au sein du bâtiment devront donc être toutes deux traitées avec soin. Les attentes du maître d'ouvrage porteront notamment sur la prise en compte de :

- L'isolement entre les circulations communes et les logements (notion de compatibilité des espaces, bruyant/calme) ;
- L'isolement entre logements (y compris entre chambres d'une colocation) ;
- La réduction de la transmission des bruits d'impacts (couloirs, escaliers, logements) ;
- La réduction du niveau de réverbération des couloirs / cage d'escalier.

### Chantier

Le chantier devra être à faibles nuisances et une charte de chantier devra être réalisée, en vue de la maîtrise des impacts environnementaux.

## **d) Objectifs exploitation maintenance**

L'efficacité énergétique de l'objectif E3C1 est de 202 € / kWhEF.

Dans le cadre de ce projet, le Crous envisage de demander au groupement retenu de mettre en place un commissionnement.

Il s'agit d'un processus d'assurance qualité appliqué tout au long de la vie du projet qui vise à garantir l'entière fonctionnalité et la continuité de service des systèmes et équipements du bâtiment construit.

Le processus de commissionnement utilisé dans ce projet visera les objectifs suivants :

- Assurer que les équipements, les systèmes, les automatismes et la GTB soient correctement paramétrés et réglés ;
- Vérifier et documenter la performance des équipements et des systèmes conformément à la réalisation ;
- Assurer que le personnel d'exploitation et de maintenance soit formé de façon adéquate, afin d'être en mesure d'opérer et d'entretenir le bâtiment de façon optimale.

Les éléments concernés par la démarche de commissionnement seront les suivants :

- Système de comptage et de gestion des données ;
- CVC (équipements de chauffage, ventilation, climatisation) et automatismes associés ;
- Eau chaude sanitaire ;
- Eclairage et automatismes associés ;
- Protections solaires et/ou ouvrants motorisés éventuels et leurs automatismes associés ;
- GTB.

L'ensemble des éléments fait l'objet d'un commissionnement de niveau modéré. Les éléments suivants nécessiteront, quant à eux, un niveau de commissionnement plus approfondi :

- Les systèmes de ventilation : mesures de débits et pression par échantillonnage doivent être effectuées afin de garantir l'atteinte des débits de ventilation prévus en conception
- Les systèmes de gestion de l'éclairage : l'ensemble des équipements de gestion (détecteurs de présence et de luminosité) doivent être correctement réglé à réception (seuil de luminosité pour l'extinction et temporisation). Des essais sont réalisés par échantillonnage après réception et en présence de l'AMO pour vérifier le bon fonctionnement des installations.
- Les systèmes de production de chaleur : dans le cas d'une production de chaleur par chaudières, vérification de la régulation de la cascade des différents systèmes de production
- Les systèmes de production ou de récupération pour l'ECS : vérification de la régulation de la priorité ECS/chauffage et vérification du bon fonctionnement des installations de récupération ou d'énergies renouvelables
- Le cas échéant, les systèmes centralisés d'extinction dans les chambres
- Les systèmes de comptage : vérification de la cohérence de l'ensemble des valeurs remontées par les compteurs (électriques et calorifique).

#### **1.4. Données juridiques**

Le terrain a été cédé par la Région au Crous à l'euro symbolique sous réserve de la construction d'une résidence dans un délai de 5 années.

Il a été acté le fait de réserver 50 logements à des apprentis et 50 autres à des étudiants de CPGE. Faute de demandes suffisantes de ces deux catégories d'étudiants, les logements pourront être attribués à d'autres étudiants.

Cette opération ne présente pas de difficultés juridiques particulières.

## **2. Situation actuelle**

Ce chapitre est sans objet car il s'agit d'un terrain non bâti.

Il n'y a pas de projet alternatif sur ce terrain.

Avec la construction de cette résidence, le nombre de places de logements proposées par le Crous sur la commune de Toulon passera de 136 à 336.



### **3. Présentation des différents scénarii étudiés**

#### **3.1. Les scénarii étudiés**

L'opération a été inscrite au CPER 2005-2010 puis au CPER 2015-2020. À la suite d'un comité territorial en 2018 où les collectivités et l'Etat ont rappelé l'importance du projet, la Région a mis en œuvre le processus pour le transfert du terrain au CROUS. Ce point a été traité par la suite respectivement au Conseil d'administration du CROUS en date 30 novembre 2018 et du 10 juillet 2019.

Aucun porteur de projet de type office HLM n'a pu être identifié.

Le Crous a donc décidé de prendre en charge la maîtrise d'ouvrage directe de l'opération.

Un préprogramme tel qu'exposé ci-avant a été réalisé par un cabinet d'architecture.

#### **3.2. Le scénario privilégié**

##### **a) Présentation du projet et argumentaire**

Le projet comptera 200 logements étudiants de type studio de 18 m<sup>2</sup> au moins dont 10 PMR de 20 m<sup>2</sup>, implantés sur quatre étages surmontant un rez-de-chaussée occupé majoritairement par les locaux communs de la Résidence : Hall d'accueil, loge et appartement du gardien, espaces de convivialité et de travail, laverie, locaux d'entretien, etc ...

Ce projet s'inscrit dans la continuité des résidences les plus récentes du CROUS répondant aux critères de confort en termes de surface et de commodités recherchés par les étudiants. En effet, deux résidences ont été livrées dans les 4 dernières années :

- Olivier Chesneau (196 logements étudiants et un Faculty club 51 logements) à proximité du campus de Saint Jean d'Angely,
- Romain Gary (203 logements) à proximité du campus de Saint Jean d'Angely
- L'Alvéole (200 logements) à proximité du campus Valrose.

Ces résidences sont très demandées par les étudiants. Elles présentent des caractéristiques similaires en termes de typologie (studio T1) et de nombre de logements (200) par résidence.

La création d'espaces de convivialité et de co-working répond également aux besoins et souhaits des étudiants de disposer d'espaces communs au sein de la résidence.

S'agissant d'une construction neuve, une importance particulière sera apportée au clos-couvert et aux équipements, à travers des orientations fortes :

- Une forte inertie du bâtiment sera recherchée,
- Une maintenance simple, un entretien maîtrisé et optimisé,
- Des vitrages et menuiseries permettant d'optimiser le confort thermique, visuel et acoustique,
- Des consommations réduites en ECS et en besoin de chauffage,
- Un confort d'été de qualité,
- L'utilisation des énergies renouvelables : panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Le projet s'attachera à développer un panel de solutions bioclimatiques raisonnées et simples à maintenir, portant l'accent sur des mesures passives telles qu'une forte compacité, une forte isolation thermique, la qualité des matériaux pour partie bio-sourcés et recyclables, des protections solaires extérieures, des capteurs thermiques solaires pour l'eau chaude. L'aménagement de la toiture participera également à la lutte contre les îlots de chaleur.

Le projet devra atteindre le niveau E3C1 du label Energie-Carbone.

Ainsi, sera atteint le niveau « Energie 3 », correspondant à un objectif de consommation RT2012-20% ce qui nécessite une enveloppe et des systèmes performants, de recourir de façon significative aux énergies renouvelables et l'installation d'une production d'énergies renouvelables afin de couvrir une partie des consommations du bâtiment.

Le niveau carbone retenu sera le niveau « Carbone 1 ». Ce niveau vise à orienter le projet dans une démarche d'évaluation des impacts du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction, exploitation et fin de vie), et de réduction de ces dits impacts.

L'utilisation d'énergies renouvelables fait partie des enjeux majeurs de cette opération.

Les objectifs énergétiques et environnementaux sont indiqués dans les tableaux ci-dessous.

Consommation énergie (référence) En kWh <sub>th</sub> /an	Consommation énergie (RT2012) En kWh <sub>th</sub> /an	Consommation énergie «obli» En kWh <sub>th</sub> /an	Consommation énergie «obli» En kWh <sub>th</sub> /an	Gain énergétique (rendu livraison) En kWh <sub>th</sub> /an	Gain énergétique (rendu livraison) En kWh <sub>th</sub> /an
337174	28,8	269739	23,1	67435	16,4

Efficacité énergétique (coût du kWh économisé) En €/kWh économisé	Emission de Gaz à effet de serre initiale En kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /an	Emission de Gaz à effet de serre à livraison En kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /an	Economie de Gaz à effet de serre En kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /an
202	74547	59638	14909

## b) Dimensionnement du projet

- **Services présents concernés par le projet :**

Le bâtiment comportera un unique bureau dédié à un agent d'accueil du Crous, ouvert en journée. Il n'y aura pas d'autre service.

SERVICES	Ministère <sup>1</sup>	Effectifs	Pdt	SUB	Eff/Pdt	SUB/Pdt	SUB/Pdt
Crous Toulon	Nice ESRI	1	1	4100	1	20	20
Total services	des						

### c) Performances techniques spécifiques

Le projet permettra de proposer 200 logements de type T1 de 18 m2 et des espaces communs. La répartition des surfaces estimée lors de l'étude de faisabilité est la suivante :

Code local	Désignation du local	surface unitaire	nb locaux	total SU
<b>A</b>	<b>Accueil et services résidents</b>			<b>343</b>
	<i>Accueil</i>			
A1	Sas d'entrée	6	1	6
...	Hall d'accueil	40	1	40
	Loge d'accueil	20	1	20
	Stockage loge	5	1	5
	Espace boîtes aux lettres (B.A.L)	21	1	21
	Sanitaire visiteurs PMR	4	2	8
	<i>Services aux résidents</i>			
	Salle de convivialité	140	1	140
	Laverie	20	1	20
	Stockage convivialité	8	1	8
	Salles de travail	25	3	75
<b>B</b>	<b>Hébergement</b>			<b>3 690</b>
B1	Studios	18	190	3 420
B2	Studios PMR	20	10	200
B3	Logement gardien (T3)	70	1	70
<b>C</b>	<b>Locaux gestion / maintenance</b>			<b>78</b>
...	Vestiaires du personnel H&F	5	2	10
	Sanitaire-douches du personnel	3	2	6
...	Lingerie	30	1	30
	Stockage maintenance	8	1	8
	Local ménage central	6	1	6
	Locaux ménage d'étages	3	4	12
	Local VDI	6	1	6
<b>Total surfaces utiles (SU)</b>				<b>4 111</b>
CO	Circulations communes (19% SU)			781
	Cloisons intérieures (10% SU)			411
<b>Total surface de plancher (SDP)</b>				<b>5 303</b>
LV	Local vélos	106	1	106
LP	Local poubelles	26	1	26
LT	Locaux techniques (3% SU)			123

Les logements seront répartis sur les 4 étages de la résidence.

### **Performance énergétique :**

Ces aspects ont déjà été en partie évoqués supra.

Les orientations suivantes pourront être prises pour guider la conception du bâtiment :

#### **• Au niveau du bâti**

- De manière générale, adopter une conception bioclimatique
- Inertie du bâtiment : privilégier l'isolation par l'extérieur
- Limiter les surfaces vitrées pour réduire les risques de surchauffe et éviter de recourir à du rafraîchissement actif.
- Prévoir dans les chambres des ouvrants pouvant être maintenus ouverts la nuit pour assurer un rafraîchissement naturel
- Mettre en place des protections solaires efficaces, adaptées à chaque orientation
- Viser un niveau d'isolation performant, a minima de type BBio – 10%
- Traiter soigneusement les ponts thermiques
- Favoriser des systèmes constructifs simples
- Revêtements intérieurs : exigences sur les émissions de COV

#### **• Au niveau des équipements**

- Chaufferie gaz avec chaudière condensation, réalisation d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie
- Ventilation simple flux, si possible de type auto réglable pour assurer une meilleure qualité d'air
- Mise en place possible d'une production d'ECS solaire en toiture du bâtiment.
- Eclairage LED
- Mise en place possible de production photovoltaïque en toiture
- Robinetterie économe, notamment mitigeurs avec eau froide au centre et débit limité.

#### **• Au niveau des espaces extérieurs**

- Favoriser les revêtements clairs pour limiter les surchauffes
- Végétaliser au maximum les espaces extérieurs pour limiter l'effet îlot de chaleur
- Favoriser la végétation adaptée à la sécheresse et mise en place d'arbres à ombrage
- Possibilité de revêtements perméables pour les places de parking

### **d) Traitement des réseaux et branchements**

Le réseau de chauffage sera neuf.

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales conformément aux recommandations du certificat d'urbanisme.

### **3.3. Synthèse du scénario**

#### **• Tableau de synthèse du(es) bâtiment(s) concerné(s) :**

<b>Descriptif</b>	<b>Construction d'une résidence de 200 logements étudiants</b>
Montant de l'investissement initial (en € TTC)	13 080 000 €
Numéro Chorus du/des bâtiment(s) si répertorié(s)	Pas de référence car construction neuve
Consommation énergétique primaire kWhep/an à l'échelle globale du projet (inclus les sites libérés) (L)	114,2
GES kg.eqCo2/an à l'échelle globale du projet (inclus les sites libérés) (L)	59638

<b>Occupation</b>		
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre		
<b>Surfaces</b>	<b>SUB</b>	<b>SUN</b>
Administration		
Enseignement		
Recherche		
Autres	4100	20
<b>Total</b>	4100	20
<b>Effectifs</b>		
Postes de travail pour activité « Administration »		
ETPT Enseignants chercheurs et assimilés	0	
Agents / BIATSS	1 agent Crous	
Chercheurs hébergés	0	
<b>Total</b>	0	
<b>Étudiants</b>		
Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)		
Formation continue		
<b>Total</b>		<b>200</b>
<b>Taux d'occupation</b>		
Ratio SUN/SUB (BIATSS)		0,004878049
Ratio SUB/PDT (BIATSS)		sans objet
Ratio SUN/PDT (BIATSS)		sans objet
Surface d'archives (en m <sup>2</sup> )		sans objet
Emplacements de stationnement (nombre)		68
Surface du restaurant RIE ou RIA le cas échéant		sans objet

### 3.4. Procédures, risques, données financières, conduite du scénario privilégié

#### a) Choix du mode de réalisation et de la procédure

La procédure retenue a été arrêtée en lien avec l'assistant à maîtrise d'ouvrage compte tenu notamment du planning de l'opération afin de permettre au CROUS de choisir parmi les différentes solutions techniques proposées par les candidats concepteurs - réalisateurs, la proposition la plus efficiente pour atteindre les objectifs d'amélioration énergétique et de confort d'usage poursuivis dans le cadre de l'opération.

De plus, une mission de commissionnement sera incluse dans le marché de conception réalisation

La mise en œuvre de l'engagement contractuel sur l'amélioration des performances énergétiques prendra les formes suivantes :

1. Définition d'une situation de référence respectant la réglementation thermique en vigueur.
2. Audit de la performance énergétique théorique proposée par chacun des soumissionnaires
3. Contrôle, en cours d'études et au moment de la livraison des bâtiments concernés de la performance énergétique obtenue au moyen d'une notice technique récapitulative des améliorations réalisées et du catalogue de saisie complet ayant servi de base au calcul RT.

L'objectif de performance énergétique sera complété par des objectifs d'amélioration du confort d'usage et de pérennité et qualités techniques des prestations proposées.

Compte tenu du montant prévisionnel des travaux, le marché de conception - réalisation devra être conclu selon une procédure formalisée conformément à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique.

Le montant estimé des marchés des prestataires intellectuels (Bureau de contrôle, Coordonnateur SPS) est inférieur aux seuils de passation des marchés formalisés. La consultation sera organisée suivant une procédure adaptée.

## b) Analyse des risques

*En phase des études* (programmation, études de conception avant travaux) :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts	Impacts sur les délais	Probabilité	Mesures de maîtrise ou de réduction	Pilotage du risque
Mise en place du financement : Financement dans le cadre du CPER 2015-2020	Retard dans le versement des subventions	Faible	Fort	Moyenne	Obtenir les conventions ou décisions de financement ce qui est fait pour la Région et TPM. Anticiper régulièrement des échéances de versement.	Direction du CROUS
Prévention des aléas techniques spécifiques (plomb, amiantes, sols, etc.)	Mauvaise estimation du budget de l'opération nécessitant un financement complémentaire	Moyenne	Moyenne	Faible	Expertise croisée des équipes de projets du CROUS et de l'équipe de préprogrammation pour la fixation de l'enveloppe financière affectée aux travaux. Cette enveloppe a été réévaluée par l'AMO	Direction de projet du CROUS
Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, opération à tiroirs, monument historique, etc.)	Etudes de sols  Sans objet	Important	Moyen	Très faible	Etudes géotechniques réalisées en amont de la consultation	Direction de projet du Crous

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts	Impacts sur les délais	Probabilité	Mesures de maîtrise ou de réduction	Pilotage du risque
Retard ou recours contre les autorisations administratives	Ne pas obtenir de permis de construire	Très faible	Moyen	Faible	Travail en amont avec les services de l'Etat et de la ville en vue de l'instruction du dépôt de permis de construire  Peu de tiers directement concernés par la construction ayant un intérêt à agir vis-à-vis du permis  Affichage et constat d'huisier	Direction de projet du CROUS
Difficultés dans la réalisation des études	Augmentation du Coût prévisionnel des travaux	Faible	Faible	Faible	Engagement du concepteur – Réalisateur sur un montant forfaitaire intangible en l'absence de sujétions techniques imprévues et / ou de modifications de programme	Direction de projet du CROUS
	Retards dans les validations	Faible	Faible	Faible	Anticipations des échéances et des procédures de validation	Direction du CROUS

### En phase de travaux :

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts	Impacts sur les délais	Probabilité	Mesures de maîtrise ou de réduction	Pilotage du risque
Mise en place du financement dans le cadre du CPER 2015-2020	Retard dans le versement des subventions	Faible	Faible	Faible	Obtenir les conventions ou arrêté de financement ce qui est fait pour la Région et TPM. Anticiper régulièrement des échéances de versement.	Direction du CROUS
Difficultés dans les travaux causées par les entreprises ou la maîtrise d'ouvrage (retards, défaillances, modification du programme, etc.)	Interface entre lots : sans objet			Sans objet	Sans objet	Sans objet
	Défaillance d'entreprises	Faible	Faible	Faible	Une analyse de la capacité financière des entreprises permettra de réduire le risque	Direction de projet du CROUS
	Travaux modificatifs	Faible	Faible	Moyenne	Mise en place d'une procédure stricte de Fiche de Travaux Modificatifs permettant d'anticiper toutes les conséquences des modifications envisagées en phase chantier	Direction de projet du CROUS



Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts	Impacts sur les délais	Probabilité	Mesures de maîtrise ou de réduction	Pilotage du risque
Découvertes non anticipées au niveau du sol ou des bâtiments	Pollution du sol	Moyenne	Important	Faible	Une étude de pollution des sols a été réalisée ainsi que les études géotechniques. Il sera demandé au groupement de réaliser leur propre étude G2 au moment de la remise des offres ou d'accepter les conséquences des risques éventuellement détectés ultérieurement	Direction de projet du CROUS
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres, etc.)	Intempéries :	Faible	Faible	Faible	Forfaitisation d'un nombre de jours d'intempéries prévisibles	Direction de projet du CROUS
	Opération réalisée à proximité des bâtiments du Lycée	Faible	Faible	Faible	Organisation des travaux et bruit de chantier à anticiper au regard des dates examens ou épreuves CPGE.	Direction de projet du CROUS Lycée Dumont d'Urville
	Sinistres :	Faible	Faible	Faible	Etudier la possibilité de prendre une police d'assurance TRC	Direction de projet du CROUS

**En phase d'exploitation :**

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts	Impacts sur les délais	Probabilité	Mesures de maîtrise ou de réduction	Pilotage du risque
Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages	Dérive des Dépenses de maintenance				Une attention particulière doit être portée dans le cadre de la consultation des concepteurs - réalisateurs à la maintenabilité des installations, équipements, au choix des matériels Un commissionnement sera mis en place	Direction de projet du CROUS

### 3.5. Coûts et Soutenabilité du projet

#### a) Coûts du projet

L'estimation financière pour l'opération est estimée à **13 080 000 €**,

Elle est détaillée dans le tableau ci-dessous.

COÛTS €/TTC	TOTAL
Coût prévisionnel des travaux	10 632 826 €
Coût de la Maîtrise d'œuvre	1 063 282 €
Coût opérations tiroirs <sup>2</sup>	Sans objet
Coût des AMO et études (programmiste, CT, CSPS, CSSI, OPC, ...) <sup>3</sup>	319 767 €
Aléas (au moins <b>5%</b> du coût des travaux)	531 641 €
Révisions de prix) %	531 641 €
<b>Total coût d'investissement (K€) TTC TDC</b>	<b>13 079 157 €</b>

#### Coûts récurrents additionnels à l'issue de l'opération :

Aucun coût récurrent additionnel n'est prévu à ce stade de l'expertise.

#### b) Financement du projet

##### Hypothèse initiale :

L'opération a été initialement estimée à 12 800 000 euros. Elle a été revue suite à l'établissement du programme à 13 080 000 €.

Ce projet fait l'objet de subventions du CPER précédent par les collectivités locales pour un total de 3,2 m€, répartis entre :

- La Région Provence Alpes Côte d'Azur : 1 600 000 €
- Le Département du Var : 800 000 €
- La Métropole Toulon Provence Méditerranée : 800 000 €

Le Crous devait initialement contracter un prêt de 9 500 000 € (actualisé à 9 780 000 €) afin de financer l'ensemble de l'opération.

La crise liée à la COVID 19 a eu des impacts importants sur les ressources en fonds propres de l'établissement et a engendré des pertes financières significatives.

Les autorités de tutelle financière du Crous ont souhaité que soit revu à la baisse le niveau d'emprunt envisagé initialement, faute de visibilité sur les ressources futures de l'établissement dans le contexte d'une crise sanitaire à la durée incertaine.

---

2

3

## Plan de financement prévisionnel : nouvelle hypothèse

Le Crous a recherché des financements supplémentaires pour diminuer le niveau de l'emprunt.

Plusieurs pistes ont été explorées :

- le projet a été présenté dans le cadre du plan de relance mais n'a pas été retenu (projet neuf qui ne répondait pas aux critères prioritaires du plan de relance),
- une inscription dans le cadre du futur CPER 2021-2027 a été envisagée et non concrétisée (cela aurait été le troisième CPER et aurait lésé des projets nouveaux),
- une demande argumentée de crédits exceptionnels a été déposée auprès du CNOUS qui l'a acceptée pour un montant prévisionnel maximum de 3 800 000 euros fléchés sur ce projet.

Le plan prévisionnel de financement a été revu. Plusieurs organismes bancaires ont été sollicités :

- Banque des territoires (proposition reçue),
- Crédit agricole (proposition reçue),
- Banque Postale (échanges mais sans proposition au final),
- Crédit coopératif (ne travaille avec les CROUS),
- Société générale (contact pris mais aucune suite donnée),
- Caisse d'Épargne (contact pris mais aucune suite donnée).

Les offres de la banque des territoires (dépendant de la caisse des dépôts et consignation), plus favorables, ont retenu l'attention du Crous.

Ont été envisagées les hypothèses suivantes pour un emprunt d'une durée de 25 ans :

- un prêt PHARE à taux fixe
- ou celle d'un prêt PLS à taux mixte une partie égale à 1,1 % fixe et une partie à taux variable indexée sur le livret A.

Le prêt PLS présente l'avantage de permettre au Crous de bénéficier d'une TVA à 10 % pour la plupart des postes de l'opération et d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans.

C'est cette hypothèse qui a été retenue.

Dès novembre 2020, les démarches avaient été entreprises pour demander à la DDTM l'agrément indispensable dans l'hypothèse d'un prêt locatif social.

L'agrément de la DDTM a été obtenu en décembre 2020 sur la base du précédent plan de financement avec emprunt de 9,5 millions d'euros. La DDTM a indiqué en mars 2021 que la modification du plan de financement était sans incidence sur l'agrément. A noter toutefois que cette décision d'agrément (en annexe) a une durée limitée et devra faire l'objet d'une prolongation ou d'une demande de renouvellement en considération du calendrier de l'opération.

Le prêt doit être égal au minimum à 50 % du prix de revient de l'opération au sens de l'article D 331-9 du code de la construction.

L'assiette prévisionnelle du PLS est évaluée à 12 000 000 €.

En conclusion pour le financement, un emprunt de 6,3 millions de type prêt locatif social (PLS) serait souscrit auprès de la banque des territoires pour une durée de 25 ans et un taux mixte : une part fixe pour 1,1 % et une part variable adossée au taux du livret A.

Le tableau ci-dessous résume le plan de financement prévisionnel.

<b>Financeurs</b>	<b>Montant issus du CPER 2015-2020</b>
Etat	
Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur	1 600 000
Département	800 000
Collectivités locales (ville, TPM)	800 000
Fonds propres (dont emprunt)	6 300 000
Autres (CNOUS)	3 580 000
<b>Total</b>	<b>13 080 000</b>

### **c) Déclaration de soutenabilité**

La soutenabilité du projet résidence étudiante de Dumont d'Urville a été attentivement examinée par le contrôleur budgétaire régional. Cette autorité de tutelle a veillé à ce que le CROUS de Nice Toulon conserve des marges de manœuvre budgétaires suffisantes pour répondre à ses engagements et envisager d'engager d'autres opérations dans les années à venir.

La soutenabilité de l'opération a été examinée sur la base des critères suivants :

- une simulation d'emprunt PLS de 6 300 000 euros sur une durée d'amortissement de 25 ans avec échéance constante avec un taux a été proposée par la banque des territoires,

- des recettes tenant compte d'un taux d'occupation prudentiel de 85 %.

- des charges incluent des provisions pour gros entretiens à hauteur de 0,6 % dès la première année, des charges mensuelles à hauteur de 75 euros par logement et la masse salariale correspondant à 1,3 ETP,

- un montant prévisionnel de loyer et de charges de 360 euros mensuels.

Dans le contexte évoqué ci-avant, le projet de compte d'exploitation annuel est positif :

<b>Compte annuel d'exploitation</b>	
Recettes par an	771 862 €
Charges par an	634 551 €
Solde	137 311 €

Ce montage a fait l'objet d'un avis favorable de principe du contrôleur budgétaire régional le 4 mars 2021 (lettre en annexe).

### **3.6. Organisation de la conduite de projet**

#### **a) Modalité de la conduite de projet**

Le montage du projet est piloté par la direction générale avec l'appui du service du budget et des finances.

Le suivi opérationnel de l'opération sera réalisé par le service projet et travaux en lien avec le directeur adjoint et si nécessaire la directrice générale.

Compte tenu des enjeux liés à ce projet a été décidé le recours à des prestations expertes externalisées.

Suite à un appel d'offre, un marché a été conclu avec un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour suivre la passation et l'exécution du marché de conception réalisation ainsi qu'avec un cabinet d'avocat spécialisé en commande publique afin de limiter les risques juridiques.

### **b) Organisation de la maîtrise d'ouvrage**

L'équipe projet est constituée des personnes suivantes :

- Direction :

Julien Brémond : directeur adjoint, ingénieur divisionnaire des travaux publics de l'Etat aura la charge du pilotage du projet (formation d'ingénieur des TPE et expérience en maîtrise d'ouvrage publique et conduite d'opération : réhabilitation de bâtiments en sites occupés au ministère de la Justice, exploitation routière sur autoroute...).

- Service projets et travaux :

Seront dédiés au projet pour 25% de leur temps de travail :

Jean François Pessi : chef de projet et conducteur de l'opération – expérience en conduite et suivi d'opération/ Expérience professionnelle de 30 dans la direction de projets en Bureau Etudes et Entreprises de réalisation (Tertiaire – hôteliers et habitat) et missions de restructuration et réhabilitation de sites pour les ministères de l'intérieur (Préfecture) et de l'Education (INRIA)

Dominique Vazia : technicien patrimoine (diplômée d'un BTS de génie civil étude et économie de la construction avec une expérience de maître d'œuvre d'exécution dans un cabinet d'architectes durant 20 ans, a rejoint le Crous en septembre 2019) suivra le travail de l'AMO et l'exécution technique du marché.

Clémentine Bordignon : technicien patrimoine (diplômée d'un Master 2 Immobilier et Urbanisme avec une expérience de 4 ans en qualité d'assistante juridique dans une entreprise de BTP du secteur privé en région parisienne, en charge notamment de la sinistralité travaux en responsabilité civile professionnelle et décennale ; a rejoint le Crous en 2014) suivra le travail de l'AMO et l'exécution administrative et financière du marché de conception réalisation.

- Service commande publique :

Sera dédiée au projet pour 20% de son temps de travail :

Elodie Giordana – responsable du bureau de la commande publique, (diplômée d'un master 2 et expérience de quatre ans à ce poste) suivra l'exécution administrative et juridique des marchés (AMO et conception réalisation) en lien avec Clémentine Bordignon (service projets et travaux).

- Service financier :

Un binôme de deux agents pour 10 % de leur temps de travail sera constitué pour assurer l'exécution financière du marché en lien avec Clémentine Bordignon (service projets et travaux).

### Prestations externalisées pour cette opération :

Le groupement SCET / GESCEM a été retenu en tant qu'AMO pour suivre l'opération sur les aspects technique, administratif, financiers et juridiques.

Le Crous est également accompagné par un conseil juridique : le cabinet Charrel.

### **3.7. Planning prévisionnel de l'opération**

Le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage a été notifié en juillet 2020.

Les études de faisabilités sont réalisées.

Le programme est rédigé.

Les pièces du DCE du marché de conception réalisation sont finalisées.

Le marché de conception réalisation est prêt à être publié.

La décision de financement pour la construction des 200 logements en PLS signée par Monsieur le Préfet du Var en décembre 2020.

La décision de financement a fait l'objet d'une validation de principe par la banque des territoires.

Le contrôleur budgétaire régional a donné un avis favorable au montage proposé.

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

<b>CALENDRIER PREVISIONNEL</b>	<b>Fait/non fait</b>	<b>Date de Lancement mm/aaaa</b>	<b>Date de finalisation mm/aaaa</b>
Études faisabilité / Cadrage	Fait		
Études de programmation	Fait		
Consultation	Non fait	16/03/2021	20/12/2021
Conception	Non fait	01/01/2022	01/08/2022
Réalisation / Travaux	Non fait	01/09/2022	01/03/2024
Réception	Non fait	01/03/2024	31/03/2024
(Exploitation)	Non fait		31/03/2024

### **4. Annexes**

Annexe 1 : Décision de financement pour la construction des 200 logements en PLS signée par le Préfet du Var

Annexe 2 : Avis du Contrôleur budgétaire régional

Préfecture du Var

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Service habitat et  
rénovation urbaine

244, avenue de l'Infanterie de  
Marine  
BP 501  
83041 TOULON Cedex

Téléphone : 04 94 46 80 70  
Télécopie : 04 94 46 80 07

Mel :  
SHRU-LSRU.DDE-Var@  
var.gouv.fr



**DECISION DE FINANCEMENT**  
**POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES**

Numéro d'opération :  
2020DD0830166

N° SIREN du maître d'ouvrage  
180600041

Famille d'organisme  
Tiers secteur

Bénéficiaire Nom, raison sociale, forme ...  
CENTRE REGIONAL OEUVRES UNIV SCOLAIRES

26 RTE DE TURIN

06300 NICE

Décisionnaire  
DDTM Var

N° de décision  
2020DD08300162

Nature de l'opération  
Neuf

Commune (Insee)  
83137 Toulon

Exercice  
2020

Nature des logements

Résidence universitaire

Type de bénéficiaire

Etudiants

Zone de prix

Zonage "123" : Zone 2

Zonage "ABC" : Zone A

Opération : Résidence universitaire Dumont d'Urville  
avenue De Lattre De Tassigny  
83000 Toulon

**Le Préfet,**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment ses articles R.331-1 à R.331-25 et R.381-1 à R.381-6, ainsi que les textes réglementaires pris pour leur application,

Vu le Code Général des Impôts (CGI) et notamment ses articles 257 - 7° - 1 - c et 278 sexies 1 - 2 et 3,

**DECIDE :**

- ARTICLE 1.** La présente décision porte agrément pour la construction de 200 logement(s) locatif(s) sociaux dont 0 individuel(s) et 200 collectif(s) se décomposant comme suit :
- 200 logements PLS
- au bénéficiaire désigné : CENTRE REGIONAL OEUVRES UNIV SCOLAIRES (n° SIREN : 180600041).
- La présente décision ouvre droit pour la réalisation de ces logements à un prêt PLS auprès : PLS Banque non connue
- ARTICLE 2.** Les caractéristiques financières de l'opération sont données en annexe.
- ARTICLE 3.** La présente ouvre droit au taux réduit de TVA pour les logements agréés en article 1 en application des articles 257 - 7° - 1 - c et 278 sexies - 1 - 2 et 3 du C.G.I. Le nombre de logements, la nature et le montant des travaux sont précisés en annexe à la présente décision.
- ARTICLE 4.** La demande de prêt devra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la présente décision.  
La déclaration d'ouverture de chantier devra intervenir dans un délai de 18 mois à compter de la date indiquée ci-dessous.
- ARTICLE 5.** La convention ouvrant droit à l'APL prévue au 3° de l'article L.351-2 du CCH doit être signée avant le versement du premier acompte (logements financés en PLUS, PLA-1 ou PLUS-CD) ou la signature du contrat de prêt (logements financés en PLS ou PSLA).
- ARTICLE 6.** En cas de non réalisation, de réalisation partielle de l'opération ou de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, la présente décision sera annulée et le montant des éventuels acomptes sera reversé par le bénéficiaire de la présente décision.
- ARTICLE 7.** Le directeur départemental des territoires et de la mer et le directeur départemental des finances publiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Fait à TOULON

le : 16/12/2020

L'adjointe au chef de service  
Habitat Rénovation Urbaine  
Responsable du bureau  
Politique Habitat Logement Social

  
Catherine Bluneau-Cerlier



## ANNEXE A LA DECISION DE SUBVENTION ET D'AGREMENT (5161 Neuf)

### A. PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (TVA à taux réduit)

Aide : PLS

Financements	Montants	Quotités	Taux
<b>I - Partie Subventions</b>			
Subvention Etat	0,00	0,00%	
Subvention Région	1 600 000,00	12,47%	
Subvention EPCI	800 000,00	6,24%	
<b>Sous-total Subventions</b>	<b>2 400 000,00</b>	<b>18,71%</b>	
<b>II - Partie Prêts</b>			
PLS Banque non connue	9 500 000,00	74,05%	
<b>Sous-total Prêts</b>	<b>9 500 000,00</b>	<b>74,05%</b>	
<b>III - Partie Fonds Propres</b>			
Fonds propres	929 300,00	7,24%	
<b>Sous-total Fonds Propres</b>	<b>929 300,00</b>	<b>7,24%</b>	
<b>Total du Financement (I + II + III)</b>	<b>12 829 300,00</b>	<b>100,00%</b>	
<b>Coût de l'opération / dépassement</b>	<b>12 829 300,00</b>		

### B. CARACTERISTIQUES FINANCIERES DE L'OPERATION

I - Assiette de la subvention : 0,00 €

Aide : PLS	Nombre de logements	Surface utile
Logements « Collectif »	200	3 600,00 m <sup>2</sup>
Logements « Individuel »		
<b>Totaux pour le financement des logements « PLS »</b>	<b>200</b>	<b>3 600,00 m<sup>2</sup></b>

#### TOTAL DE LA DECISION

Nombre de logements : 200	Surface utile :	3 600,00 m <sup>2</sup>
Assiette : 0,00 €	<b>SUBVENTION :</b>	<b>0,00 €</b>
	Taux moyen de subvention :	0,00 %

(\*) calcul au prorata des surfaces utiles.

#### TOTAL GENERAL DE LA DECISION

**SUBVENTION : 0,00 €**

#### II - Caractéristiques financières (TTC, Taux de TVA réduit)

Charge foncière H.T.	590 000,00 €
Coût du bâtiment ou des travaux	9 973 000,00 €
Prestations intellectuelles et frais	1 100 000,00 €
Prix de revient H.T.	11 663 000,00 €
Montant de la TVA	1 166 300,00 €
Prix de revient TTC	12 829 300,00 €
Prix de revient TTC au m <sup>2</sup> de surface utile (PR/SU)	3 563,69 €/m <sup>2</sup>

### **C. Principaux éléments de la convention ouvrant droit à l'APL**

Les éléments de loyer ou de redevance de cette opération seront précisés lors de la signature de la convention APL.

Direction régionale des Finances publiques  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du  
département des Bouches-du-Rhône  
Contrôle Budgétaire Régional  
16 rue Borde  
13 357 Marseille Cedex 20

Marseille, le 04 mars 2021

Le Directeur régional des Finances publiques  
de Provence – Alpes - Côte d'Azur  
et du département des Bouches-du-Rhône  
à

Affaire suivie par : Mme Testart  
xxx.xxx@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 04 91 17 92 xx  
Réf. : 2021 - 27 /DRFIP-PACA/CBR

Madame Mireille BARRAL  
Directrice générale du CROUS de Nice

**Objet :** Capacités d'emprunt du Crous de Nice – Résidence DUMONT D'URVILLE

**Références :**

- document de contrôle du CROUS de Nice du 27 janvier 2020, modifié ;
- arrêté du 13 décembre 2019 portant suspension du contrôle budgétaire a priori sur certains organismes en application de l'article 215 du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique

Conformément aux dispositions des textes cités en référence, vous avez sollicité l'avis du contrôleur budgétaire régional sur les capacités d'emprunt du CROUS de Nice pour la construction de la résidence universitaire DUMONT D'URVILLE.

Vous avez communiqué à ce titre divers documents précisant le coût prévisionnel de l'opération et son mode de financement, soit :

- coût prévisionnel de l'opération : 13 080 K€ (sachant que le foncier vous a été cédé par la Région) ;
- financements externes (CNOUS, région, département, métropole) : 6 780 K€ ;
- financement par emprunt CROUS : 6 300 K€ via un « prêt PLS » de 25 ans avec un taux prévisionnel variable de 1,61 %. Le recours à ce type d'emprunt permet au CROUS de bénéficier d'une TVA au taux réduit de 10 % et d'une exonération de taxe foncière sur la durée du prêt.

Vous avez également fait parvenir un compte prévisionnel d'exploitation de la résidence présentant un solde annuel positif à compter de sa date d'ouverture prévue à la rentrée scolaire 2024. Ce compte d'exploitation est fondé sur un taux d'occupation prudentiel de 85 % des 200 logements pour un loyer mensuel de 360 €. Il intègre en frais d'exploitation les provisions pour gros entretien (dès l'année de mise en service), les frais de personnel correspondant à 1,5 ETPT et les charges de fonctionnement.

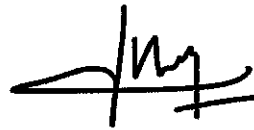
**La situation financière rétrospective du CROUS n'appelant pas de réserve et l'examen isolé de l'opération ne suscitant pas d'observation, le CBR donne un avis favorable à votre demande sur les capacités d'emprunt du CROUS de Nice pour l'opération DUMONT D'URVILLE.**

Néanmoins, j'attire votre attention sur le fait :

- que, sauf à pouvoir décaler le début de l'amortissement de l'emprunt à la date de la mise en service de l'immeuble, par mobilisation de financements externes qui seraient encaissables avant la fin des travaux, la mobilisation des fonds empruntés s'intégrera dans

le compte d'exploitation général du CROUS de Nice et pèsera donc sur sa situation financière globale avant que l'immeuble ne génère ses recettes ;  
- qu'au cours de cette même période de conception et de construction, les ressources du CROUS seront également amoindries en raison de la fermeture des ailes E et F de la résidence Jean Médecin, pour un montant estimé à 800 K€ ;  
- que si l'engagement de l'opération DUMONT D'URVILLE paraît malgré tout soutenable au regard de la situation budgétaire actuelle de votre organisme, il conditionne et peut remettre en cause votre capacité à engager simultanément d'autres opérations immobilières, dont il conviendra d'envisager le cadencement en conséquence et d'étudier au cas par cas la faisabilité, a fortiori si le financement de celles-ci nécessite, même partiellement, un recours à l'emprunt.

Par délégation,



Le contrôleur  
budgétaire régional  
J.F. Dagues  
Avis favorable  
2021.03.04 18:14:52  
+01'00'