



Point n° 05

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

Opérations Jean Médecin et Dumont d'Urville :
point d'étape, modalités de financement dont emprunt, délégations

Opération de réhabilitation des bâtiments E et F de la résidence Jean Médecin à Nice

Cette opération a déjà été évoquée en détail devant le conseil d'administration qui a choisi la répartition à retenir entre les chambres de 9,6 m² et les studios.

Pour rappel, le descriptif détaillé de l'opération est joint ci-après en annexe.

La réhabilitation des bâtiments E et F de la résidence Jean Médecin bénéficie des crédits du plan de relance.

Le marché de conception réalisation est estimé à 7,4 millions d'euros HT.

Il vous est proposé d'autoriser la directrice générale du Crous de Nice Toulon ou en cas d'absence ou d'empêchement de cette dernière, le directeur adjoint, à prendre toutes décisions ou actes permettant notamment :

- La sélection des candidatures et des offres du marché de conception réalisation en mode dialogue compétitif, l'attribution et la signature du marché de conception réalisation.
- La définition de la composition d'une éventuelle commission ad hoc au stade de l'attribution du marché de conception réalisation,
- La mise en place d'autres marchés ou conventions le cas échéant,
- L'exécution des marchés et notamment du marché de conception réalisation notamment en cas d'avenants.

ANNEXE : RAPPEL DE PRESENTATION DU PROJET DE REHABILITATION DE LA RESIDENCE JEAN MEDECIN BAT E ET F à NICE

Enjeu : mettre à niveau les deux derniers bâtiments du parc de logement du Crous qui sont obsolètes.

Le contexte :

Les bâtiments A, B, C et D de la résidence Jean Médecin viennent d'être rénovés grâce aux financements du CPER 2015-2020 et à une subvention du CNOUS.

L'état des bâtiments E et F est dégradé avec, en outre, la présence d'amiante.

Il s'agit de la dernière résidence du Crous pour laquelle les sanitaires sont collectifs.



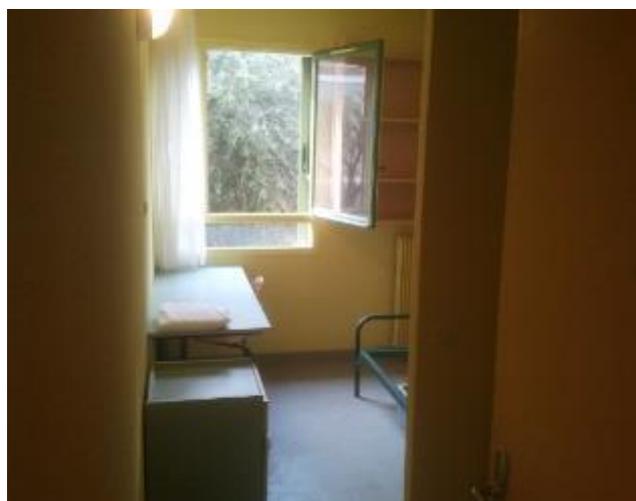
Entrée



Chambre



Sanitaires communs



Description synthétique du projet

Il s'agit de :

- maintenir l'offre de logements étudiants Crous à tarif social conformes aux standards actuels,
- supprimer l'amiante,
- créer un bâtiment performant d'un point de vue énergétique.

Ce projet répond aux exigences du plan de relance pour la rénovation énergétique des bâtiments publics.

Conformément à la décision du conseil d'administration du 29 janvier 2021, seront créés 59 nouveaux studios, certains par la fusion de deux chambres.

Les nouvelles chambres bénéficieront d'une cabine tri-fonction et seront équipées de plaques de cuisson ainsi que d'un four micro-ondes et d'une hotte à charbon.

Description détaillée du projet :

Les travaux énergétiques portent sur :

- Remplacement des menuiseries simple vitrage,
- Isolation des façades et des planchers bas,
- Remplacement des réseaux et émetteurs de chauffage et de la VMC,
- Rénovation de la chaufferie et de la sous station,
- Production d'ECS solaire,
- Relamping et éclairage automatique.

Les travaux de réhabilitation des chambres et de mise aux normes portent sur :

- Transformation des logements et de certaines salles de travail en logements,
- Désamiantage,
- Déposes et démolitions ponctuelles,
- Intégration de cabines tri fonction,
- Rénovation des chambres et des parties communes : sols, murs, plafonds, menuiseries,
- Mise aux normes électriques de l'ensemble du bâtiment,
- Création de chambres PMR et accessibilité,
- Remplacement du mobilier.

Plan de financement

L'opération est entièrement financée dans le cadre du plan de relance lié à la rénovation énergétique des bâtiments publics.

A noter que la fermeture des deux bâtiments E et F pendant la durée des travaux génèrera une perte de recettes d'environ 850 000 euros pour le Crous.

Planning prévisionnel

La livraison des bâtiments rénovés est prévue en septembre 2023.

A noter que les deux bâtiments devront être libres de toute occupation à compter du 1^{er} juin 2022, date du début des travaux.

Procédure :

L'opération sera réalisée via un marché de conception réalisation avec dialogue compétitif.

Une première phase de sélection des candidatures sera suivie d'une phase de dialogue compétitif avec les trois candidats admis à remettre une offre.

L'objectif est de notifier le marché en novembre 2021 conformément aux exigences du plan de relance (notification avant la fin d'année 2021).

Ensuite, la phase conception durera environ 6 mois et la phase de travaux durera environ 13 mois à partir de juin 2022, afin que le bâtiment puisse être livré pour accueillir des étudiants à la rentrée 2023.

Opération construction de la résidence étudiante Dumont d'Urville à Toulon

1/ Descriptif de l'opération

La construction d'une résidence neuve à Toulon a été plusieurs fois évoquée devant le conseil d'administration.

Pour rappel, le descriptif de l'opération est joint en annexe.

2/ Modalités de financement : emprunt

Ce projet se concrétise désormais grâce à la finalisation du plan de financement **prévisionnel**.

Montant **estimé** du projet toutes dépenses confondues :13 080 000 euros

Financement Région CPER :1 600 000 euros

Financement TPM CPER :800 000 euros

Financement Département du Var CPER :800 000 euros

Financement CNOUS :3 580 000 euros

Emprunt :6 300 000 euros

Le Crous bénéficie d'un agrément de la DDTM obtenu en décembre 2020 qui lui permet de prétendre à un Prêt Locatif Social (PLS). Ce 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 €. Le seul marché de conception réalisation est estimé à 10 500 000 euros HT.

L'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 correspondant au taux du livret A.

Ce prêt présente l'avantage de permettre au Crous de bénéficier d'une TVA à 10 % pour certains postes du projet et d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans.

L'opération présente un résultat excédentaire pour le Crous de plus de 100 000 euros par an.

Ce montage a fait l'objet d'un avis favorable de principe du contrôleur budgétaire régional.

Il vous est demandé de donner un avis favorable au principe de ce prêt pour un montant compris entre 6,1 et 6,4 millions d'euros en fonction du montant final de l'opération.

3/ Délégations

Concernant l'opération Dumont d'Urville, **il vous est proposé d'autoriser la directrice générale du Crous de Nice Toulon ou en cas d'absence ou d'empêchement de cette dernière, le directeur adjoint, à prendre et signer toutes décisions ou actes permettant notamment :**

- **De solliciter et conclure l'emprunt nécessaire à la réalisation du projet dans les conditions évoquées ci-avant (PLS entre 6,1 et 6,4 millions d'euros),**
- **La sélection des candidatures et des offres du marché de conception réalisation en mode procédure avec négociation, ainsi que l'attribution et la signature du marché de conception réalisation,**
- **La définition de la composition du jury du marché de conception réalisation,**
- **La conclusion d'autres marchés ou conventions le cas échéant,**
- **L'exécution des marchés et notamment du marché de conception réalisation notamment en cas d'avenants.**

**ANNEXE : RAPPEL DE PRESENTATION DU PROJET
DE RESIDENCE ETUDIANTE CROUS DUMONT D'URVILLE à TOULON**

Enjeu : renforcer l'offre de logements étudiants Crous à tarif social sur le secteur de Toulon, en cohérence avec les besoins prioritaires des étudiants de l'Université de Toulon et des établissements d'enseignement supérieur du nouveau campus Chalucet.

Le contexte :

Le département du Var comme celui des Alpes Maritimes est un territoire sous tension en matière de logements, tout particulièrement en zone urbaine.

Le logement étudiant n'échappe pas à ce constat.

Le Crous propose dans ces deux départements 4593 logements correspondant à 4828 lits répartis comme suit :

	Logements	Lits
NICE	3179	3294
CANNES	84	84
SOPHIA ANTIPOLIS	446	478
VAR (Toulon et La Garde)	884	972

L'objectif fixé par le MESRI est que le Crous loge 10 % des étudiants et un tiers des étudiants boursiers.

Nombre de logements nécessaires au CROUS pour atteindre l'objectif de 10% des étudiants

Site	Nombre d'étudiants	Nombre de logements CROUS disponibles	Capacités nécessaires pour atteindre le taux de 10%	Déficit actuel
Ensemble de l'académie	61204	4532	6120	1588
Nice	38500	3128	3850	722

Nombre de logements nécessaires au CROUS pour atteindre l'objectif de 33% des boursiers

Site	Nombre d'étudiants boursiers	Nombre de logements CROUS disponibles	Capacités nécessaires pour atteindre le taux de 33%	Déficit actuel
Ensemble de l'académie	17388	4532	5738	1206

Pour la rentrée 2019-2020, hors étudiants internationaux individuels (« free mover »), 2353 étudiants de l'académie n'ont pas obtenu le logement sollicité dans une résidence Crous. Parmi eux, 1272 sont des boursiers.

Le nombre d'étudiants internationaux individuels sans affectation peut être estimé à plus de 1000.

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).

Ainsi, 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 + 10,5% sur 5 ans.
- Dans le cœur de ville de Toulon, on dénombrait 1 597 étudiants, en hausse de + 36,3% en 15 ans.
- D'ici la rentrée 2021, ce chiffre aura plus que triplé et dépassera alors les 5000 étudiants en ville.

Or, concernant l'offre de logement étudiant social, un déséquilibre important est actuellement connu dans le Var entre les deux pôles géographiques : 4,8 % de logements à Toulon (136 logements) contre 15,4 % à La Garde (836 logements) par rapport aux effectifs étudiants théoriques.

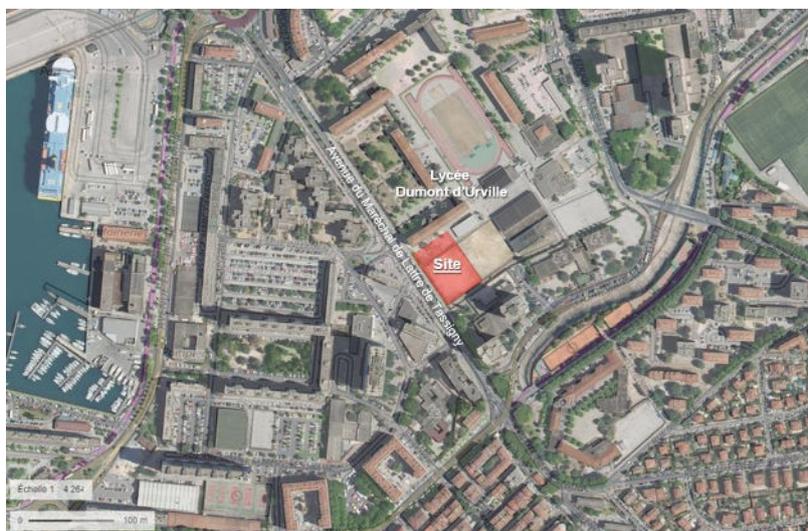
L'ouverture de la résidence Portalis en septembre 2015 a permis de mesurer le besoin en logements étudiants sur le centre de Toulon (en 2018 : 555 vœux exprimés pour 136 places disponibles, en augmentation en 2019 : 684 demandes).

Points forts du projet

Le projet de future résidence jouxte le Lycée Dumont d'Urville et se trouve à proximité du campus de centre-ville de l'Université de Toulon.

Il est également situé à moins de 10 minutes à pied de la résidence Crous Portalis de 136 logements permettant ainsi une complémentarité de fonctionnement et des économies d'échelle.

Cette nouvelle offre de logements serait également cohérente avec les attentes des étudiants de séjourner dans ce secteur de ville.



Plan prévisionnel de financement

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 CNOUS va apporter une subvention pour équilibrer l'opération établie à ce jour autour de 3 580 000 euros.

Le Crous va contracter un prêt locatif social (PLS) envisagé à ce jour sur 25 ans pour un montant compris entre 6,1 et 6,4 millions d'euros afin de financer l'ensemble de l'opération. La décision de d'agrément pour la construction de 200 logements locatifs aidés (PLS) a été signée par le Préfet du Var en décembre 2020.

Le taux du PLS comporte une partie fixe à 1,1 % et une partie variable assise sur le taux du livret A. Il permet de bénéficier pour certains postes de dépenses d'un taux de TVA à 10% et d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans.

Le loyer envisagé, charges comprises, est de 360 euros mensuels.

Le résultat de l'opération serait excédentaire pour le Crous de plus de 100 000 euros permettant de dégager quelques marges financières pour financer d'autres projets

Description détaillée du projet :

Le projet porte sur la création d'une résidence de 200 studios de 18 m² composés d'un coin cuisine et d'une salle de bain avec sanitaires intégrés. La résidence disposera de parties communes en rez-de-chaussée aménagées en espaces de travail et de détente pour les étudiants.

AMENAGEMENT INTERIEUR D'UN STUDIO 18 m²



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.

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

Evaluation du foncier disponible :

Par délibération n°19-540 du 26 juin 2019 la Région Sud a décidé d'approuver le projet d'acte notarié de cession à un euro symbolique.

L'acte authentique d'achat du terrain a été signé le 21 novembre 2019 entre la directrice générale du CROUS Nice-Toulon et le Président de la Région Sud pour une réalisation dans les cinq ans.

Situation du terrain au regard des dispositions d'urbanisme :

Un certificat d'urbanisme désormais caduque avait 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.

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 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.

Procédure de réalisation de la construction

La construction va être réalisée grâce à un marché de conception réalisation avec négociation en vue d'une notification en fin d'année 2021 et d'une mise en service à la fin du second trimestre 2024.