



CENTRE REGIONAL DES ŒUVRES
UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES
DE NICE-TOULON

Point n°8

**CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 10 DECEMBRE 2021**

PROJETS IMMOBILIERS

a) Plan de relance

Dans le cadre du programme de rénovation des bâtiments publics du Plan de Relance de l'économie lancé en 2020, 4 projets du Crous ont été retenus, ils sont tous localisés à Nice :

- Réhabilitation énergétique de la **résidence Jean Médecin** embarquant désamiantage et réhabilitation des logements des bâtiments E et F avec création de sanitaires – **9,4 m€**
- Réhabilitation énergétique du bâtiment de l'administration de la résidence **Montebello** avec création de 7 nouveaux logements étudiants dans les combles – **730 000 €**
- Changement de la chaudière vétuste de la **résidence Montebello** – **293 000 €**
- Changement de la chaudière vétuste de la **résidence Saint Antoine** – **104 000 €**

Le plan de relance imposait des règles strictes d'engagement des marchés avant la fin d'année 2021 qui ont été respectés pour tous les projets du Crous.

Les travaux sont en cours pour trois d'entre eux. La livraison des nouveaux studios de Montebello est prévue au 1^{re} trimestre 2022.

Les travaux de l'opération Jean Médecin débuteront en mai 2022 pour une livraison en juillet 2023 en vue de pouvoir accueillir les étudiants à la rentrée.

b) Contrat d'avenir 2021-2027 (CPER)

Plusieurs projets du Crous de Nice Toulon ont été retenus dans le volet vie étudiante du contrat d'avenir, faisant l'objet de financement de l'Etat, de la Région et des collectivités territoriales.

Deux projets doivent être réalisés en commun avec des projets de l'Université Côte d'Azur : **le campus Valrose** et **le campus santé de Saint Jean d'Angely**

Dans le cadre d'une action partenariale, des conventions de maîtrise d'ouvrage uniques seraient signées entre le Crous et UCA :

- Le Crous serait désigné maître d'ouvrage unique pour l'opération « Valrose »,
- UCA serait désignée maître d'ouvrage unique de l'opération « Saint Jean d'Angely ».

- **Résidence Valrose**

Sur un terrain affecté par l'Etat à UCA, il s'agit de permettre la reconstruction d'un laboratoire, de locaux administratifs et de 166 logements (studios) à la place d'un bâtiment à déconstruire abritant l'actuel laboratoire UCA LPMC transféré dans la plaine du Var. Seraient implantés 15 logements adaptés et leurs équipements associés destinés à des étudiants en situation en handicap physique lourd nécessitant un accompagnement médical.

La nouvelle résidence se trouverait à proximité immédiate des résidences Crous de Montebello et de l'Alvéole et en face du campus Valrose (sciences). Elle se trouve aussi toute proche du snack Crous de Valrose et du RU de Montebello. Il s'agit d'un secteur très apprécié des étudiants, très bien desservi par le tramway.

Le coût estimatif du projet : **11 millions pour la résidence Crous, 7,2 millions pour les locaux administratifs et de recherche d'UCA.**

Ce projet a été retenu dans le cadre du comité de pilotage du CPER 2021-2027 sur lequel la Région a délibéré. Il bénéficierait de 4 830 000 € de subventions réparties entre :

- 1 500 000 euros de l'Etat
- 1 500 000 euros de la Région
- 830 000 euros de la Métropole NCA
- 1 000 000 du Département des Alpes Maritimes

Il reste à financer 6 170 000 euros pour la résidence Crous.

Le CNOUS envisage un financement à hauteur de 2 millions d'euros.

Le financement de la partie des locaux dédiés aux activités d'UCA reste en cours de finalisation.

Ce projet serait intégralement porté par le Crous dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique en cours de réflexion avec UCA.

Le Crous est d'ores et déjà en cours de rédaction d'un marché d'assistant technique à maîtrise d'ouvrage (ATMO) permettant :

- de réaliser une étude de faisabilité comportant plusieurs scénarii visant si nécessaire à adapter le projet aux financements possibles,
- de rédiger un programme de l'opération commune,
- de lancer la consultation d'un marché global de performance,
- d'analyser les candidatures et offres du groupement d'entreprises,
- de suivre le groupement retenu en phase conception, réalisation et exploitation maintenance.

En anticipation de la convention de maîtrise d'ouvrage unique, le Crous souhaite lancer dès à présent ce marché qui comprendrait des parties techniques (faisabilité, programme, rédaction et analyse des documents du marché global de performance, suivi administratif et technique de l'exécution du marché). Chaque partie technique pourrait ne pas être mise en œuvre sans indemnité au cas où le projet commun devrait être abandonné à la suite de difficultés notamment de nature financière.

Le coût de ce marché serait réintégré dans le coût global de l'opération à la suite d'une clef de répartition définie avec UCA. Seule la faisabilité complémentaire serait à la charge du Crous si le projet était abandonné à l'issue de cette première phase.

Les besoins d'UCA et les éléments programmatiques seront travaillés directement avec UCA par l'ATMO.

Il vous est demandé d'autoriser le lancement, l'attribution et la signature de ce marché d'ATMO par la directrice générale du Crous.

- **Résidence Saint Jean d'Angely**

Sur un terrain affecté par l'Etat à UCA, il s'agit de permettre la construction d'environ 230 logements au cœur d'un campus en cours d'extension. La nouvelle résidence se trouverait au cœur du campus Saint Jean d'Angely et à proximité immédiate des résidences Crous Romain Gary et d'Olivier Chesneau, du RU SJA et de la cafétéria du même nom.

Il s'agit d'un secteur très apprécié des étudiants, très bien desservi par le tramway et proche d'une gare SNCF secondaire.

Coût estimatif du projet : **14 millions d'euros** pour la résidence Crous.

Ce projet a été retenu dans le cadre du comité de pilotage du CPER 2021-2027 sur lequel la Région a délibéré. Il bénéficierait de 6 125 000 € de subventions réparties entre :

- 2 000 000 euros de l'Etat
- 2 000 000 euros de la Région
- 1 150 000 euros de la Métropole NCA
- 1 000 000 du Département des Alpes Maritimes

Il reste à financer 7 850 000 euros.

La position du CNOUS sur ce dossier n'est pas encore arrêtée.

- Le Quartz

L'ensemble immobilier du Quartz est composé d'un immeuble de logements comprenant un local servant d'accueil au rez de chaussée et de 3 commerces : une galerie d'art, une boucherie et un cabinet d'infirmier également en rez de chaussée.

Initialement, le projet d'achat par le Crous portait uniquement sur l'achat de l'immeuble de logements. A la demande d'une élue de la Ville et de la Métropole il a ensuite été décidé d'acquérir la galerie d'art afin de créer un tiers lieu pouvant notamment abriter un foyer étudiant et une épicerie solidaire.

Les domaines (DDFIP) ont réalisé une évaluation de la valeur vénale de l'immeuble de logement ainsi qu'une évaluation ayant valeur de porter à connaissance des 3 commerces, en intégrant des marges de négociations selon les valeurs vénales suivantes :

	logements	boucherie	galerie	infirmiers
valeur vénale	2 135 000,00 €	249 000,00 €	252 000,00 €	120 000,00 €
marge de négociation	15%	10%	10%	10%
valeur avec marge de négociation	1 814 750,00 €	224 100,00 €	226 800,00 €	108 000,00 €

Le plan de financement du projet Quartz a été construit sur un montant total de 3 600 000 € répartis entre :

- 2 041 550 € pour l'acquisition de l'immeuble de logement et de la galerie d'art sur la base de la valeur vénale avec négociation,
- 1 558 450 € de travaux et frais d'études.

Ce projet a été validé en mai 2021 dans le cadre du CPER, il devait bénéficier de 1 920 000 euros de subventions réparties entre :

- 600 000 € de l'Etat,
- 600 000 € de la Région PACA – Sud,
- 360 000 € du Département du Var,
- 360 000 € de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Le propriétaire du Quartz l'office HLM Toulon habitat méditerranée (THM) a informé le Crous dès le début de l'année 2021 de difficultés financières liées à la réorganisation métropolitaine et à sa fusion avec un autre office ainsi que de son souhait que la vente ait impérativement lieu avant la fin d'année 2021.

Dans cette optique, plusieurs échanges entre le Crous et THM ont eu lieu en vue de finaliser l'opération. Une consultation de maîtrise d'œuvre a été lancée par le Crous pour pouvoir tenir un calendrier serré pour livrer le bâtiment pour la rentrée 2022 (le marché n'a pas été notifié). De plus, il est à noter que l'immeuble était encore occupé par un locataire sans droit ni titre et que des dégradations avaient été constatées dans les parties communes de l'immeuble depuis l'évaluation.

Ce projet a fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration du Crous du 5 juillet 2021, en approuvant le principe et autorisant la directrice générale à lancer et signer les procédures d'acquisition de l'immeuble.

Mi-juillet 2021, THM a informé le Crous qu'un investisseur lui avait communiqué une offre d'achat pour l'ensemble immobilier au montant de la valeur vénale sans marge de négociation, soit un total de 2 756 000 € et dans l'état du bâtiment. Il a également précisé son souhait de vendre la totalité de l'ensemble immobiliers (immeubles de logements et commerces). Ce prix d'achat représente un écart de 714 450 euros supplémentaire par rapport au plan de financement.

Lors de réunions le 13 juillet et le 15 septembre, confirmées par courriers ensuite, le Crous a adressé de nouvelles propositions financières à THM :

Acquérir l'ensemble immobilier pour le montant de la valeur vénale avec marge de négociation, soit : 2 373 650 €.

Cette hypothèse, nécessitait un investissement supérieur pour le Crous de 332 100 euros. Elle impliquait également pour le Crous de déterminer le mode de gestion des deux commerces.

Acquérir l'immeuble de logements et la galerie d'art au montant de la valeur vénale sans marge de négociation, soit : 2 387 000€

Cette hypothèse, nécessitait un investissement supérieur pour le Crous de 345 450 euros. Dans cette hypothèse, THM restait propriétaire des 2 autres commerces qu'il aurait pu céder à la valeur vénale estimée par les domaines.

Ces propositions n'ont pas été acceptées par THM.

Une proposition d'achat à la valeur vénale de l'ensemble immobilier aurait porté le montant de l'opération à 4 315 000 euros a minima.

Cette hypothèse a été étudiée mais le prix du logement après travaux passait de 68 000 € à 81 400 € ce qui très élevé.

Considérant le coût final trop élevé de l'opération d'acquisition ainsi que d'autres impacts financiers difficilement évaluables (dégradations de l'immeuble, complexité d'éviction de l'occupant sans droit ni titre, gestion des commerces dont la galerie d'art en rupture de loyers, l'impossibilité d'ouvrir à la rentrée 2022), il est proposé l'abandon de ce projet et l'affectation des crédits à un autre projet.

- **Trotabas**

Le projet de construction d'une résidence de 75 logements pour 5.5 millions d'euros sur un terrain affecté à l'Université par l'Etat a été retenu dans le cadre du contrat d'avenir mais les financements sont prévus pour une seconde phase de ce contrat.

Le CNOUS a redirigé vers ce projet les 870 000 euros identifiés pour le projet Quartz.

L'Etat et la Région pourraient également rediriger les 1,2 millions d'euros du projet Quartz vers le projet Trotabas.

c) **Dumont d'Urville**

Cette opération de 200 logements dont le coût estimé est de 13 400 000 € a été financée par :

- L'Etat (CNOUS et emprunt CROUS) : 10 200 000 €
- La Région Sud PACA : 1 600 000 €
- Le Département du Var : 800 000 €
- La Métropole Toulon Provence Méditerranée : 800 000 €

Une décision de financement de 200 logements en PLS a été signée par le préfet du Var. Le Crous a reçu le 26 novembre 2021 un accord du comité national de la banque des territoires en vue de souscrire un prêt de 6,4 millions d'euros.

Le marché de conception réalisation de la résidence universitaire Dumont d'Urville est en fin de phase passation. L'avis du jury ayant été recueilli le 24 novembre 2021, le marché va être notifié la seconde quinzaine de décembre, à l'issue de l'approbation du budget rectificatif n°2 2021.

Cette résidence permettra d'accueillir 200 étudiants dans des studios de 18 à 20 m². Chaque studio comprend un coin cuisine et une cabine tri-fonction. La résidence sera composée d'un grand tiers lieu et de deux grandes salles de travail au rez-de-chaussée.

Les travaux devraient débuter en octobre 2022 et se terminer en novembre 2023. Une optimisation du délai sera recherchée avec le groupement lauréat afin de pouvoir se rapprocher si possible de la date de rentrée universitaire.