

CROUS DE NICE-TOULON

26 Route de Turin

06300 NICE

Procédure d'expertise des opérations immobilières

Prise à bail d'une Résidence universitaire

à Cannes

Table des matières

1.	Contextes, objectifs et projet retenu	3
1.1.	Contexte de l'opération.....	3
a)	Contexte réglementaire	3
b)	Stratégies locales.....	3
c)	Stratégie du porteur de projet	5
1.2.	Présentation générale de l'opération	6
a)	Localisation de l'opération	6
b)	Le contexte foncier.....	7
c)	Contexte urbanistique.....	8
d)	Echéance de l'opération envisagée.....	8
1.3.	Objectifs du projet.....	8
a)	Objectifs fonctionnels.....	8
b)	Objectifs architecturaux	9
c)	Objectifs énergétiques et environnementaux	10
d)	Objectifs exploitation maintenance	10
1.4.	Données juridiques.....	11
2.	Situation actuelle.....	11
3.	Présentation des différents scénarii étudiés.....	12
3.1.	Les scénarii étudiés	12
3.2.	Le scénario privilégié	12
a)	Présentation du projet et argumentaire	12
b)	Dimensionnement du projet	12
3.3.	Procédures, risques, données financières, conduite du scénario privilégié	12
3.4.	Coûts et Soutenabilité du projet	13
a)	Coûts du projet.....	13
b)	Financement du projet.....	13
c)	Déclaration de soutenabilité	13
3.5.	Organisation de la conduite de projet.....	15
4.	Annexes	16

1. Contextes, objectifs et projet retenu

Ce dossier d'expertise porte sur une prise à bail par le Crous de Nice Toulon d'une résidence universitaire construite par l'OPH de Cannes Pays de Lérins qui porte la maîtrise d'ouvrage.

Le Crous a été consulté par l'OPH à titre d'expert et a pu fournir des éléments programmatiques intégrés dans le DCE de l'opération. Le Crous sera également associé au suivi de fin de travaux et aux opérations de réception.

Cette résidence comporte ainsi des caractéristiques conformes aux projets portés par le Crous en maîtrise d'ouvrage directe :

- Une localisation cohérente avec un campus universitaire,
- Des logements de type studios avec salles de bain, sanitaires et coin cuisine intégré, complétés par 6 T2,
- Des espaces de vie étudiante partagés,
- La prise en compte d'une maintenance facilitée pour la vie du bâtiment.

1.1. Contexte de l'opération

a) Contexte réglementaire

Le présent document constitue le dossier d'expertise relatif au projet dénommé « Prise à bail d'une résidence universitaire à Cannes ».

Ce dossier est constitué conformément à la procédure d'examen définie à la procédure d'expertise des opérations immobilières (circulaire du 16 juillet 2020 publiée au BO n°32 du 27 août 2020).

La procédure d'expertise décrite par la présente circulaire concerne toutes les opérations atteignant 3 M€, y compris les prises à bail.

Le logement étudiant est exclu du champ du dispositif de labellisation en raison de son caractère social et normé.

b) Stratégies locales

Contexte local notamment implantation des établissements d'enseignement supérieur :

L'université Côte d'Azur et la Ville de Cannes ont souhaité renforcer le pôle d'enseignement de la Bocca au travers de la construction de bâtiments d'enseignement ainsi que d'un pôle d'hébergement.

Le Campus Georges Méliès (4 445 m²) accueille plus 1 000 étudiants à la rentrée 2021 avec des perspectives d'accroissement pour les années à venir (+36% d'ici 2024). Il propose de nombreuses formations dédiées aux écritures créatives et aux métiers de l'image, de niveau Bac à Bac+8, en programme court, long ou en formation continue, mis en place grâce à la collaboration de la mairie de Cannes et l'Agglomération Cannes Lérins avec l'Université Côte d'Azur (UCA) et d'autres partenaires (Vivendi, Canal+, Banijay, INA, etc.).

Année	2021	2022	2023	2024
Etudiants à Cannes	1133	1188	1403	1543

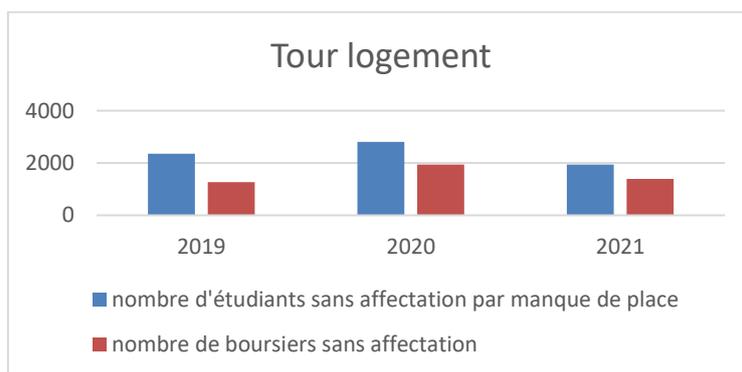
Source : UCA janvier 2022 (annexe 1)

Outre le campus Georges Méliès, d'autres formations d'enseignement supérieur sont dispensées à Cannes : par exemple dans deux lycées qui accueillent des étudiants de BTS, de bachelors, de CPGE, pour certains venant d'un autre département.

Contexte local du logement étudiant à tarif social

Les deux départements du ressort du Crous, Alpes-Maritimes et Var sont caractérisés par une forte pression foncière ainsi que par une augmentation de la population étudiante de 10,8 % dans le Var et de 5,7% dans les Alpes Maritimes entre 2015/2016 et 2020/2021.

Les déficits annuels en logements constatés au Tour Logement s'établissent ainsi :



L'observatoire territorial du logement étudiant des Alpes maritimes rejoint cette évaluation puisqu'il estime à 2500 le nombre de logements nécessaires d'ici 2029. (annexe 2 publication janvier 2022 OTLE Alpes-Maritimes).

Dans les Alpes-Maritimes, les campus sont éclatés par thématique, en plusieurs endroits du territoire (cinq campus principaux à Nice, un à Sophia Antipolis commune de Valbonne, un à Menton ainsi qu'un nouveau à Cannes et à Grasse) et sont de taille plutôt modeste. Cela conduit à devoir multiplier et dimensionner en conséquence les structures d'hébergement et de restauration.

A noter enfin que le Crous constate un déficit en studios qui sont aujourd'hui très demandés, les chambres de 9 m² représentant 53 % du total alors que cette proportion est de 41 % en moyenne au niveau national. Les réhabilitations en cours et futures doivent tenir compte de ce paramètre pour inclure des studios même si cela conduit à diminuer le nombre total de logements. A fortiori les constructions neuves doivent désormais n'être constituées que de studios.

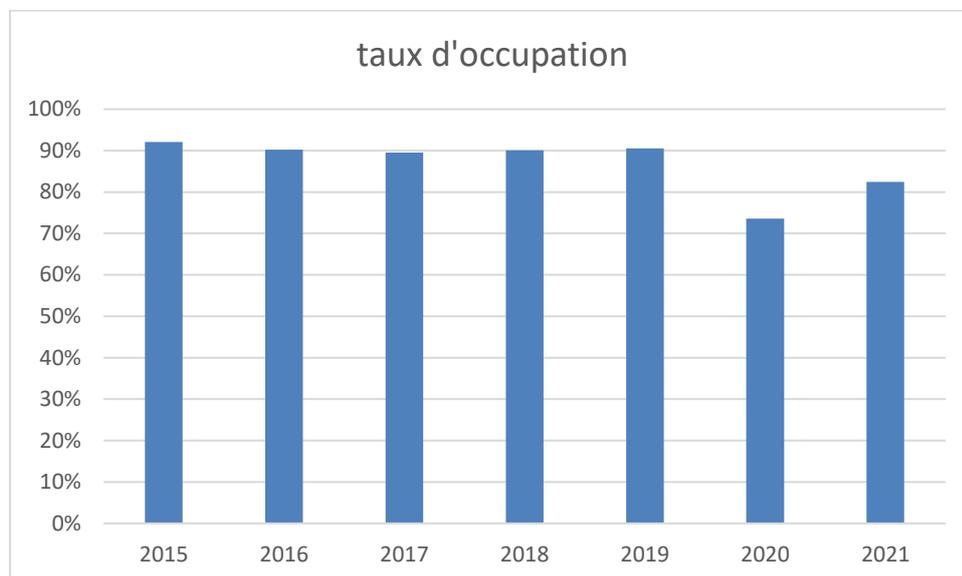
Concernant la ville de Cannes :

Les demandes non satisfaites d'étudiants qui ont déposé une demande de logement Crous en juillet sur les 3 dernières années s'établissent ainsi :

2019 Cannes	148
2020 Cannes	160
2021 Cannes	163

L'unique résidence Crous de Cannes compte 83 logements et est très demandée mais des demandes ne sont pas in fine confirmées ce qui conduit le Crous à faire du surbooking pour remplir la résidence à chaque rentrée.

Le taux de remplissage moyen annuel est le suivant :



Il est à noter :

- que depuis novembre 2019, 6 logements soit 7% de la capacité de la résidence sont indisponibles à la suite de dégâts des eaux provenant de malfaçons de façades pour lesquelles le bailleur HABITAT 06 est en contentieux avec le constructeur,
- que l'année 2020 présente un taux plus faible conjoncturel lié à la crise du COVID,
- que pour le moment, il n'est pas possible de louer l'été des logements vides de cette résidence à des groupes d'étudiants en langue, des étudiants stagiaires ou travailleurs saisonniers ce qui dégrade le taux d'occupation par rapport à d'autres résidences du même type à Nice. La cause est la présence de compteurs électricité individuels à ouvrir par chaque entrant (frais + délais) et non de charges forfaitaires répercutées par le Crous. Cela va être résolu pour l'été prochain.

Ainsi le taux d'occupation serait certainement meilleur sans les logements indisponibles et avec la possibilité de louer des logements l'été.

La résidence la bastide rouge n'aura pas de compteurs individuels permettant ainsi de louer l'été et d'optimiser le remplissage.

c) 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 Provenances 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.

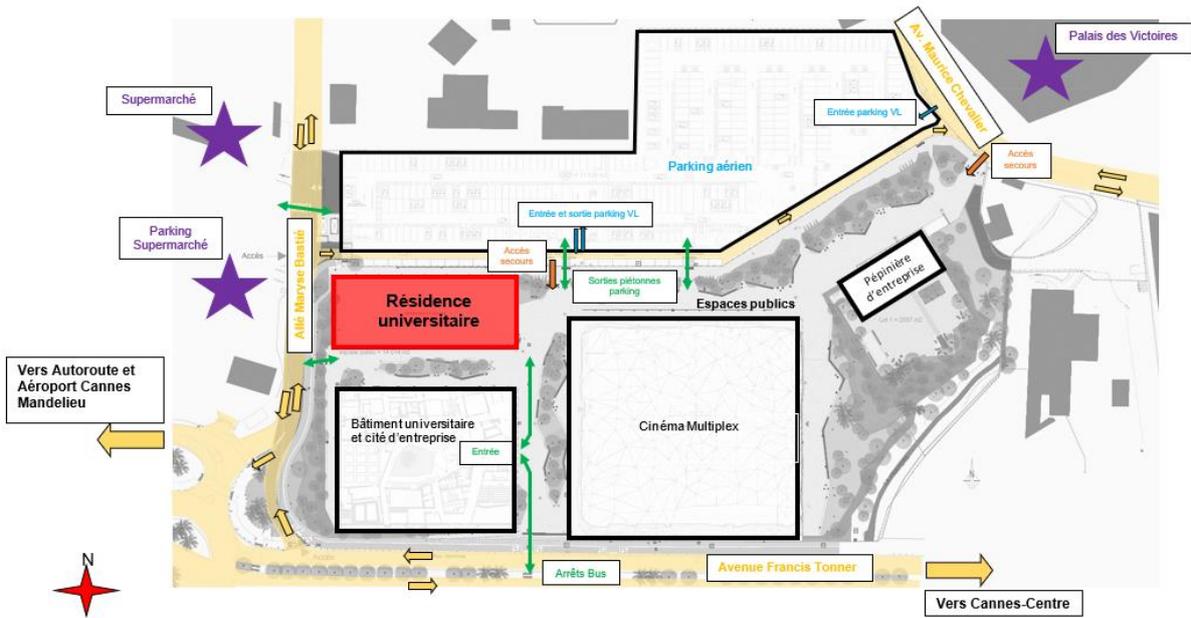
La construction de cette résidence répond à un besoin lié à l'augmentation du nombre d'étudiants sur la ville de Cannes à la suite de la création d'un nouveau campus.

1.2. Présentation générale de l'opération

a) Localisation de l'opération

L'emprise allouée au projet est située à proximité de l'avenue Francis Tonner, sur une parcelle de 1568 m² libre de toute construction.

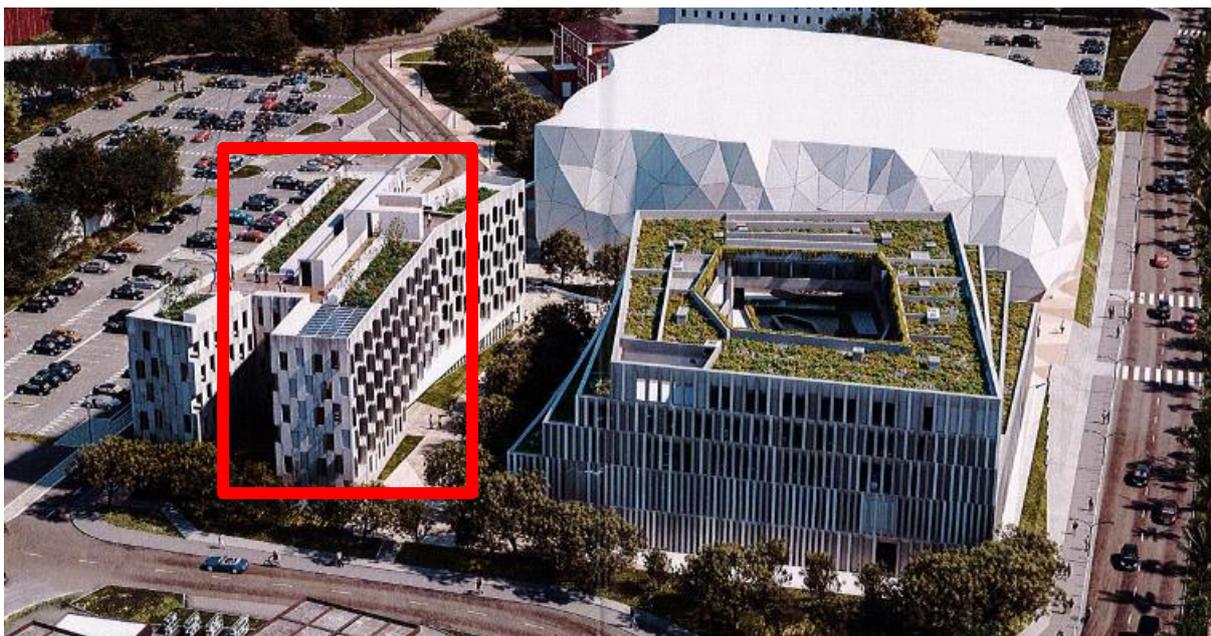




b) Le contexte foncier

La parcelle foncière (605) est propriété de l'OPH de Cannes / Pays de Lérins.





c) Contexte urbanistique

Le terrain est situé en zone UE du PLU, relative aux équipements.

d) Echéance de l'opération envisagée

L'opération est portée par l'OPH Cannes Pays de Lérins. La livraison est prévue pour fin juillet 2022.

1.3. Objectifs du projet

L'opération porte sur la construction d'une résidence de 172 logements étudiants dont 165 T1, 5 T2 et 1 T3 sur le nouveau campus universitaire Georges Méliès à Cannes.

a) Objectifs fonctionnels

Le projet permettra de proposer une offre de logements à différents types d'étudiants à proximité immédiate de leur lieu d'étude au campus Georges Méliès (situé à 50 mètres).

Concernant le CROUS Nice-Toulon, une étude est actuellement menée pour exploiter un espace de restauration au sein du bâtiment principal du Campus Georges Méliès qui pourra fonctionner en synergie avec la résidence.

La résidence est également très bien desservie par le réseau de transport en commun de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins Palm Bus.

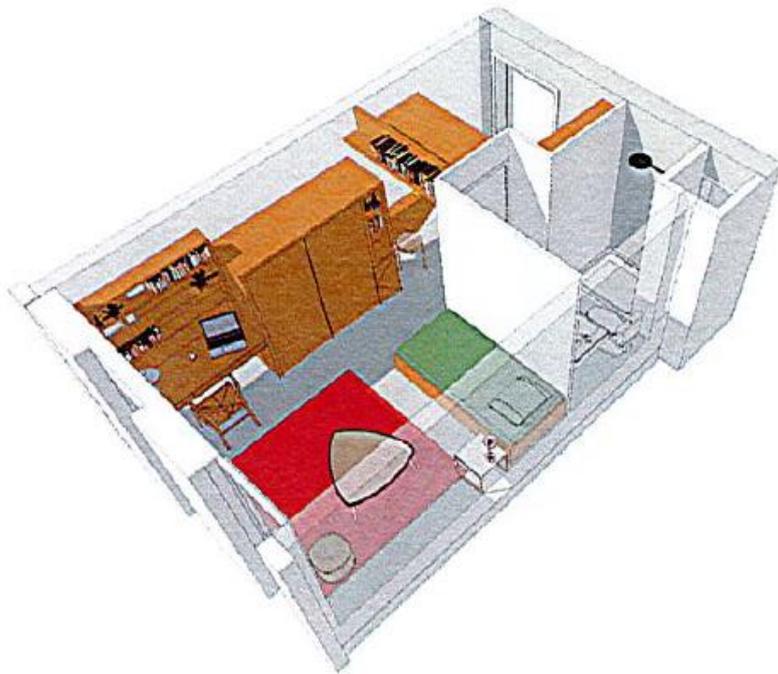
Ainsi, les lignes A, 1 et 27 disposent d'un arrêt à 5 minutes de la résidence. Les lignes 1et surtout A (Bus à Haut Niveau de Service) sont des lignes structurantes du réseau. Elles permettent de rejoindre le centre-ville de Cannes en 15 minutes.

Deux lignes nocturnes (n1 et n2) disposent d'un arrêt à moins de 5 minutes de la résidence.

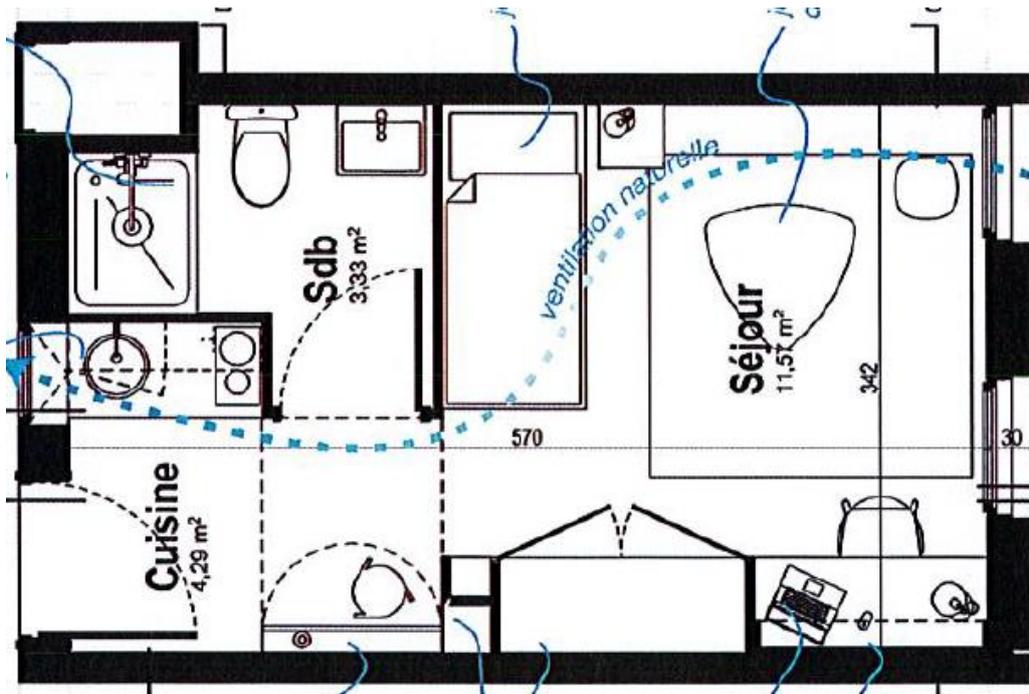
b) Objectifs architecturaux

Le projet porte une ambition architecturale forte pour le bâtiment et son insertion dans le site. La lisibilité du pôle universitaire comme sa bonne articulation fonctionnelle avec les autres entités du site est un des enjeux forts de cette opération.

Le bâtiment en forme de H, permet la création de logements traversants afin de pouvoir créer améliorer le confort d'été.



L'habitabilité des studios a été particulièrement étudiée. D'une superficie de 19 m² minimum, ils se décomposent en 3 zones : un espace d'entrée avec l'accès à la salle de bain individuelle et la zone kitchenette puis côté de la baie vitrée, la zone du lit et du bureau / séjour permettant un usage mixte jour/nuit.



Le bâtiment dispose d'une toiture végétalisée et accessible comme un roof top permettant aux étudiants de profiter d'espaces extérieurs.

c) Objectifs énergétiques et environnementaux

Dans le cadre de la construction de la résidence universitaire Bastide Rouge, l'un des objectifs prioritaires qui a été porté par le maître d'Ouvrage est la réduction des charges.

Cela passe notamment par la réduction des besoins énergétiques du bâtiment. En ce sens, le bâtiment respecte les exigences suivantes :

- RT 2012 - 20% soit le niveau E2 du référentiel Energie Carbone et Bbio < Bbiomax - 20%
- Réduction des besoins de chauffage qui devront être inférieurs à 18 kWh/m²SDP
- Atteinte d'un taux de couverture annuel par énergie renouvelable de 30% sur la production d'ECS. Dans le cas, d'un raccordement au réseau de chaleur, il est simplement demandé de réduire les besoins en ECS par la mise en place de système de récupération.
- Des objectifs de confort d'été forts.

d) Objectifs exploitation maintenance

Dans le cadre de ce projet, l'OPH a imposé au groupement retenu la mise en place d'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 vise 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 sont 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 réglés 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

L'opération est portée par l'OPH Cannes Pays de Lérins.

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 Cannes passera de 83 à 255.

3. Présentation des différents scénarii étudiés

3.1. Les scénarii étudiés

Le Crous ne disposant de foncier à Cannes, il ne lui était pas possible d'envisager une construction en maîtrise d'ouvrage directe.

Dés lors, la location d'une résidence portée en maîtrise d'ouvrage par un bailleur constitue la seule solution possible pour disposer sur ce nouveau campus d'une offre de logement Crous à tarif social.

3.2. Le scénario privilégié

a) Présentation du projet et argumentaire

Le projet comptera 172 logements étudiants de type studio, T2 et T3, 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 ...

b) Dimensionnement du projet

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

Le bâtiment comporte un unique bureau dédié à un agent d'accueil du Crous ouvert en journée. Il n'y aura pas d'autres services administratifs.

3.3. Procédures, risques, données financières, conduite du scénario privilégié

Il s'agit d'une prise à bail. Les procédures sont portées par le maître d'ouvrage, l'OPH Cannes Pays de Lérins

3.4. Coûts et Soutenabilité du projet

a) Coûts du projet

L'OPH Cannes Pays de Lérins a indiqué que le coût toutes dépenses confondues de l'opération est de **13 136 191 €**.

Le montant du marché de conception réalisation est 9 799 800 € HT, soit 10 779 780 € TTC.

Un coût additionnel supplémentaire de 49 049,25 € HT est prévu pour sécuriser le toit portant le coût total du marché à de 9 848 849 € HT , soit 10 883 734 € TTC.

b) Financement du projet

Le projet est financé par l'OPH Cannes Pays de Lérins à travers la clé de répartition suivante :

- 2 000 000 € : Subvention de la ville de Cannes,
- 863 000 € : subvention du Cnous,
- 450 000 € : subvention du Crous sur fonds propres,
- 743 734 € : financement par l'OPH sur fond propre,
- 9 079 457 € : prêts.

Les prêts sont décomposés en 3 types de prêts :

- 1 230 803 € : prêt PLS foncier sur 50 ans,
- 2 380 000 € : prêt de haut de bilan sur 40 ans,
- 5 468 654 € : prêt PLS pour la réalisation des travaux.

Le taux des prêts PLS est indexé sur le taux du livret A. Il est calculé selon la formule :
taux PLS = 1.01% + taux du livret A.

c) Déclaration de soutenabilité

De nombreux échanges ont eu lieu entre le Crous et le bailleur concernant la convention de location et les éléments constitutifs de la redevance annuelle à payer par le Crous. Il est à noter que le coût final toutes dépenses confondues de l'opération se situe en moyenne haute pour ce type de programme, soit 76 373 € / logement.

L'opération bénéficie d'un niveau de subvention de 15% de la ville de Cannes, unique collectivité à financer. Le taux de participation du Crous et du Cnous est de 10%.

Il a donc été nécessaire de rechercher un équilibre de l'opération acceptable pour le Crous et pour le bailleur. Ainsi, plusieurs simulations ont été réalisées avec des hypothèses faisant varier :

- le taux d'occupation et le taux d'évolution des loyers, sources d'augmentation potentielle des recettes pour le Crous
- et le taux d'évolution du livret A, induisant mécaniquement une hausse de la redevance.

L'hypothèse finale de compte d'exploitation tient compte des éléments ci-dessous et est présentée en annexe 5 du présent document. Cette hypothèse a été validée par l'OPH et présentée au Crous et au contrôleur budgétaire régional :

- il a été retenu comme hypothèse un taux moyen pour le PLS de 2.41% sur 40 ans conformément à la note technique MTES/DHUP du 16 juin 2020,
- il a été convenu entre le Crous et l'office de retenir comme assiette pour les frais de gestion de l'office, les assurances et les provisions pour grosses réparations (PGR) le montant du marché de conception réalisation, soit 10 883 734 €TTC.
- par ailleurs, le montant des frais de gestion du bailleur est de 0.25% de ce montant, contre 0,30% initialement,
- les recettes (loyers) et les dépenses (frais de gestion, PGR, charges du Crous) font l'objet de révisions annuelles dans le compte d'exploitation indexées sur l'indice IRL. Il a été pris comme hypothèse une augmentation des charges de 0.1% par an et une augmentation des recettes de 0.05% par an dans les hypothèses afin de vérifier une situation en théorie plus défavorable que la réalité,
- les fonds propres investis par l'OPH seront récupérés intégralement à hauteur de 18 593 € par an.
- les recettes liées aux loyers ont été calculées avec un taux d'occupation de 85% (contre une moyenne de plus de 90% dans les résidences aux typologies de logements similaires du Crous).
- les loyers des T1 ont été fixés à 380 € charges compris, ceux des T2 à 440 € en hypothèse basse. Pour autant le loyer des T2 est à réévaluer par le Crous. Le T3 n'a pas été valorisé,
- à la demande de l'office, la convention porte sur une durée de 50 ans, compte tenu de la durée du prêt foncier.

Sous ces conditions :

- Le solde annuel reste positif tous les ans pour le Crous.
- Au bout de 40 ans, le solde annuel cumulé est positif de 1 260 735 €
- A l'échéance de la convention, le solde cumulé sera positif de 4 535 699 €

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

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

La convention de location prévoit des clauses de sauvegardes pour le Crous :

- Résiliation possible si le taux d'occupation est inférieur à 75% pendant 2 ans,
- Diminution temporaire des frais de gestion du bailleur et des provisions pour gros entretien en cas de solde négatif.

3.5. Organisation de la conduite de projet

Sans objet pour le Crous, compte tenu de la prise à bail.

3.6. Planning prévisionnel de l'opération

Selon l'OPH Cannes Pays de Lérins, la livraison de la résidence réalisée à travers un marché de conception réalisation est prévue fin juillet 2022.

L'objectif du Crous est de pouvoir accueillir des étudiants dès la rentrée 2022.

4. Annexes

Annexe 1 : projection des effectifs étudiants sur Cannes

Annexe 2 : Programme de l'opération

Annexe 3 : Décision de financement pour la construction des 172 logements en PLS signée par Monsieur le préfet des Alpes Maritimes

Annexe 4 : projet de convention de location simple

Annexe 5 : Compte d'exploitation prévisionnel sur la base d'un taux du livret A à 2,41 % (aujourd'hui 2.11%), d'un taux d'occupation de 85 % et d'une augmentation annuelle des recettes de 0.5%.