RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Crous
Aix-Marseille
Avignon

Consultation hybride (présentiel - distanciel) du conseil d'administration
du 03 juillet 2023

Délibération n° 5 du 03/07/2023

Patrimoine

Dossier d'expertise modificatif concernant la cité internationale d'excellence de Marseille

Délibération

Il est demandé aux membres du conseil d'administration d'approuver la fiche d'instruction modificative au dossier d'expertise relatif à la construction de 300 logements à la cité internationale d'excellence de Marseille annexée à la présente délibération.
Les modifications du dossier portent sur le montant de l'opération revu à 21,5 M€, la participation des co-financeurs avec l'attribution par le Cnous d'une dotation en crédits d'investissement de 2 M€ avec pour corollaire une réduction de la participation du Crous d'Aix-Marseille sur fonds propre. Le planning opérationnel de l'opération est également revu avec une date d'achèvement des travaux envisagée en juillet 2026.

Il est demandé aux administrateurs d'approuver cette fiche d'expertise modificative et d'autoriser le directeur général du Crous d'Aix-Marseille Avignon à engager toutes les démarches et marchés permettant la réalisation de cette opération.

Vote

Abstention : 0
Contre : 0
Pour : 18

Fabienne Blaise
Rectrice déléguée pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation
Région académique Provence Alpes Côte d'Azur

Crous Aix-Marseille Avignon
31, avenue Jules Ferry
13621 AIX EN PROVENCE cedex 1
Tél : 04 42 16 13 13
crous-aix-marseille.fr

ACADEMIE D'AIX MARSEILLE

CROUS Aix-Marseille Avignon

CONSTRUCTION DE LA CITE INTERNATIONALE D'EXCELLENCE DE MARSEILLE

CPER 2021 – 2027

EXPERTISE

FICHE D'INSTRUCTION MODIFICATIVE

OBJET :

La présente fiche a pour objet de modifier le dossier d'expertise du 7/12/21 relatif à la construction de 300 logements dédiés aux étudiants internationaux d'excellence ayant reçu l'approbation du Préfet dans sa décision en date du 30 mars 2022.

Les modifications au dossier d'expertise sont les suivantes :

1- Modification du montant de l'opération
2- Modification de la participation des co-financeurs
3- Modification du montant et des conditions de l'emprunt
4- Modification du calendrier de l'opération

ARGUMENTAIRE :

1 – Montant de l'opération passe de 20 ME à 21,5 ME (voir fiche de chiffrage)

1.1 – L'augmentation des prix de la construction :

L'opération a été dimensionnée initialement à hauteur de **13.7000 € HT Travaux,** montant qui figure dans l'Acte d'Engagement fourni au stade du concours c'est-à-dire en septembre 2021.

Au stade de la validation de l'APD, c'est-à-dire le 6 octobre 2022 après une année pleine écoulée, une forte augmentation des prix de la construction a été constatée (de l'ordre de 15%), ce qui a amené la Maîtrise d'Ouvrage à re évaluer le montant des travaux et à valider l'estimation du Maître d'œuvre à hauteur de **14 236 482 € HT Travaux (cf courrier de validation APD)**.

Il est à noter que mécaniquement le montant des honoraires de Maîtrise d'œuvre a lui aussi été re évaluée ainsi que les paramètres liés au montant des travaux (tolérances, aléas et révisions de prix).

1.2 – La modulation du taux de TVA lié à la part financée par emprunt PLS

La part des travaux financés par l'emprunt PLS a été réduite aux seuls studios, ce qui a pour effet de limiter **la TVA à taux réduit de 10%** aux seuls travaux concernant la construction des studios.

Le montant des travaux a donc augmenté du fait de l'application d'un taux **de TVA à 20%** sur les travaux de re reconstruction des bureaux et des logements en co-location.

Budget prévisionnel de l'opération actualisé au 6/06/2023

300 chambres	ct TDC/lgmt			AP € TDC			21 500 000 €
	% cout travaux / typologie			Concours	Estimation actualisée HT au 20/12/22	TVA	TTC
Démolition	2,50%	Démolition	Travaux Phase 1	250 000,00 €	353 250,00 €	10,00%	388 575 €
Construction logements	53,20%	Studios	Travaux Phase 2	7 812 000,00 €	7 528 950,00 €	10,00%	8 281 845 €
	27,95%	Coloc		4 092 000,00 €	3 948 750,00 €	20,00%	4 738 500 €
Construction CLOUS et Hall 438 m² + 50 m²	5,47%	Bureaux		780 800,00 €	772 200,00 €	20,00%	926 640 €
Parking	5,27%	Parking			743 850,00 €	10,00%	818 235 €
Surfaces rénovées bureaux	5,52%	Réhabilitation	Travaux Phase 3	116 800,00 €	780 000,00 €	10,00%	858 000 €
Tranche Optionnelle				400 000,00 €		10,00%	0 €
VRD Espaces verts			Travaux VRD	250 000,00 €		10,00%	0 €
sous total				13 701 600,00 €	14 127 000,00 €		16 011 795 €
Tolérance		Tolérance APD	2,00%	274 032 €	282 540 €	10,00%	310 794 €
Tolérance		Tolérance Trvx	3,00%	411 048 €	423 810 €	10,00%	466 191 €
Aléas		Aléas	3,00%	411 048 €	423 810 €	10,00%	466 191 €
TOTAL 1 - CONSTRUCTION (€ HT)				14 797 728 €	15 257 160 €		17 254 971 €
2 HONORAIRES							
Maîtrise d'œuvre Travaux construction etudes	T.Ferme 1	Forfait définitif	13 744 255 €	3,68%	505 789 €	20,00%	606 946 €
Maîtrise d'œuvre Travaux démolition	T.Ferme 2	Forfait définitif	382 527 €	13,07%	49 996 €	20,00%	59 996 €
Maîtrise d'œuvre Travaux construction	T.Optionnelle	Forfait définitif	13 744 255 €	8,8%	1 210 869 €	20,00%	1 453 043 €
Sous-total MOE	1 766 654 €						
Maîtrise d'Œuvre sur Aléas				7,00%	28 773 €	20,00%	34 528 €
Prime					210 000 €	20,00%	252 000 €
AMO FAISABILITE et OPERATIONNEL	BERIM				41 725 €	20,00%	50 070 €
AMO BIM	M3A City	TF Notifié	21AM13		11 790 €	20,00%	14 148 €
	M3A City	TO Non notifié			9 900 €	20,00%	11 880 €
AMO QEB	SINTEO Phase concours		BC 2021005429		7 580 €	20,00%	9 096 €
AMO AMIANTE	OMEGA Alliance		BC 2022006167		5 600 €	20,00%	6 720 €
Bureau de contrôle	BTP Consultants	TF notifiée	21CT16		13 665 €	20,00%	16 398 €
	BTP Consultants	TO Non notifié			36 260 €	20,00%	43 512 €
Coordonnateur SPS	Qualiconsult	TF notifiée	22CS02		15 370 €	20,00%	18 444 €
	Qualiconsult	TO Non notifié			13 480 €	20,00%	16 176 €
Géomètre - Mise à jour plans	ATGTSM		BC 2021002770		1 340 €	20,00%	1 608 €
Géomètre - Relevé CLOUS	ATGTSM		BC 2021002771		4 200 €	20,00%	5 040 €
Géomètre Modélisation insertion BIM	ATGTSM		BC 2021002871		6 000 €	20,00%	7 200 €
Géomètre - relevé réseaux	ATGTSM		BC 2021004238		3 520 €	20,00%	4 224 €
Géotechnique	GEOTEC	G1/G2/G4	BC 2021003137		15 850 €	20,00%	19 020 €
Géotechnique - Sondage complémentaire	GEOTEC	Sondage G2	BC 2022004939		8 300 €	20,00%	9 960 €
Géotechnique - Pollution des sols	GEOTEC	Devis	Pas notifié		7 000 €	20,00%	8 400 €
Diag Arboricole	CEBA		BC 2022006088		1 950 €	20,00%	2 340 €
Amiante plomb déchet avant démolition CLOUS	BTP Diag		BC 2021005430		2 790 €	20,00%	3 348 €
Complément diag avant démolition + PEMD CLOUS	BTP Diag		BC 2022004318		3 130 €	20,00%	3 756 €
Prélèvement Amiante avant démolition CLOUS	BTP Diag	x165 U	BC 2021006298		4 950 €	20,00%	5 940 €
Prélèvement Amiante avant démolition CLOUS	BTP Diag	x40+7 U	BC 2022006166		2 365 €	20,00%	2 838 €
Prélèvement Amiante avant démolition CLOUS	BTP Diag	x34 U	BC 2023???		1 020 €	20,00%	1 224 €
Etudes des structures/Façades					0 €	20,00%	0 €
Tests infiltrométrie et tests acoustiques	ESTIMATION				8 000 €	20,00%	9 600 €
Diag énergie renouvelable						20,00%	0 €
Publicité				F	6 000 €	20,00%	7 200 €
Reprographie - Imprémium	Scan Plans existants CLOUS		BC 2022000832	F	57 €	20,00%	68 €
Reprographie - Imprémium	Scan Plans existants Bât 5 AMJ		BC 2023000234	F	149 €	20,00%	179 €
Reprographie - Imprémium	Scan Plans géometre AMJ		BC 2023000783	F	19 €	20,00%	23 €
Huissier				F	12 000 €	20,00%	14 400 €
Investigations techniques diverses				F	45 000 €	20,00%	54 000 €
Assurances DO				150%		10,00%	0 €
TOTAL 2 - HONORAIRES (€ HT)					2 294 438 €		2 753 325 €
TOTAL GENERAL €					17 551 598 €		20 008 296 €
3 ACTUALISATION – REVISION							
Actualisation				3,00%	423 810 €	10,00%	466 191 €
Révision honoraires (MOE)			3 ans	3,00%	36 326 €	10,00%	39 959 €
Révision Travaux			2 ans	3,00%	457 715 €	10,00%	503 486 €
TOTAL 3 - ACTUALISATION - REVISION (€ HT)					917 851 €		1 009 636 €
4 FRAIS FONCIERS							
Taxe Aménagement	Exonération car recours à prêt aidé					10,00%	0 €
Redevance archéologie préventive	Exonération					10,00%	0 €
Concessionnaires (Eau, électricité, réseau urbain)	Réseau d'assainissement à charge CROUS				175 000 €	10,00%	192 500 €
TOTAL 4 - FRAIS FONCIER (€ HT)					175 000 €		192 500 €
TOTAL TDC HT actualisé							
TVA (travaux et MOE) 10%							
TVA Autres prestations 19,60%							
TOTAL TDC TTC actualisé					18 644 448 €		21 210 432 €
							289 568,01 €
Equipements mobiliers à charge CROUS	Matelas, frigo, micro-onde		420	300	126 000,00 €	20,00%	151 200 €
	Rideaux, signalétique		188	300	56 400,00 €	20,00%	67 680 €
					18 826 848,39 €		21 429 311,99 €

2 – Modification de la participation des co-financeurs et du calendrier de l'opération

La participation du CNOUS de 2 ME (cf tableau ci-dessous).

La tutelle du CROUS, c'est-à-dire le Centre National a consenti au titre de 2023 une dotation en crédits d'investissement de 2 ME. Cette dotation est retranscrite dans le contrat annuel de gestion au titre du BI 2023 (cf document en annexe).

La participation des collectivités à 3 ME (cf tableau ci-dessous).

La ville de Marseille, le département et la Métropole d'Aix Marseille ont porté leur contribution à hauteur de 1 ME chacune.

La réduction de la participation du CROUS sur fonds propres (cf tableau ci-dessous).

Du fait de la participation du CNOUS, le CROUS a réduit ses engagements sur fond propres pour être cohérent avec le bilan financier de l'année 2023 qui fait apparaître un très faible fonds de roulement.

Calendrier prévisionnel des consommations en AE et CP actualisé au 9/06/2023

Financement	2022		2023		2024		2025		2026		TOTAL	TOTAL
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
Etat - CPER	918 972	768 985			1 081 028	1 000 000		231 015			2 000 000	2 000 000
Région					2 000 000	1 000 000		250 000		500 000	2 000 000	1 750 000
Collectivités locales			200 000	200 000	2 800 000	1 850 000		250 000		950 000	3 000 000	3 250 000
Emprunts					12 000 000	3 000 000	300 000	4 800 000		4 500 000	12 300 000	12 300 000
CNOUS			1 700 000	350 000	300 000	1 650 000	0				2 000 000	2 000 000
Mobilisation auto-financement	175 672	13 680			24 328	161 992		24 328			200 000	200 000
TOTAL	1 094 644	782 665	1 900 000	550 000	18 205 356	8 661 992	300 000	5 555 343	0	5 950 000	21 500 000	21 500 000

3 – Modification du montant et des conditions de l'emprunt

Le déplafonnement du loyer des appartements en co-locations et l'équilibre de l'opération

Une fois appliqué le taux d'emprunt au coût des travaux, la charge de redevance correspondant au financement du projet est définie. L'équilibre de l'opération est obtenu en adaptant la recette à hauteur des charges. La recette est la résultante du cumul des loyers sur une année déduction faite du taux de vacance (15%).

Le loyer des studios étant plafonné en fonction de la nature de l'emprunt, la variable d'ajustement est le loyer des appartements en co-location qui ne sont pas financés par emprunt PLS.

La présente expertise modificative porte sur les loyers différenciés qui figurent dans le compte d'exploitation ci-dessous.

L'augmentation des taux d'intérêt

Conformément à la conjoncture et l'augmentation des prix de la construction et de l'ICC, les taux d'intérêts des emprunts PLS ont suivi une évolution à la hausse de 2,61 à Environ 4% (à consolider par une offre de prêt actualisée).

Cité Internationale 225 logements		
Coût de l'opération :		*22 500 000 €*
Subventions :		10 000 000 €
fonds propres		200 000 €
prêt PLS (2,61%)		12 300 000 €
Coût par logement pour l'étudiant		
logement standard :		16
loyer au m2		13,50 €
loyer mensuel :		216,00 €
charges mensuelles *(tous fluides et internet haut débit compris)* :		60,00 €
complément mobilier :		7,00 €
TOTAL coût étudiant		283,00 €
APL boursier		188,00 €
APL non boursier		142,00 €
coût résiduel boursier		95,00 €
coût résiduel non boursier		141,00 €
Conditions d'exploitation par le CROUS		
Produits année 1 :		
recette théorique annuelle		518 400 €
vacances et impayés :	15%	77 760 €
TOTAL :		440 640 €
Charges année 1		
remboursement d'emprunt	année 1	711 310 €
frais de gestion (115 €/logement)		34 500 €
TOTAL :		745 810 €
Résultat année 1		- 305 170 €

Cité Internationale : simulation d'exploitation sur la durée des remboursements

OPERATION	Studios PLS	Coloc
Places	200	100
PRIX REVIENT	13 918 139,00 €	8 581 861,00 €
CPER	4 000 000,00 €	
Collectivités	4 000 000,00 €	
CNOUS CROUS	2 200 000,00 €	

terrain		0
Par studio		
par m²	4 349 €	
Par coloc		
par m²	2 353 €	

TFPB	
frais de gestion	115,00 €
PGR	de 0,3% à 1%
loyer au m² de	13,50
S.U.	3 200,00
loyer au m² de	25,00
S.U.	1 700,00
taux d'occup	85,00%
inflation	1,00%

PLS tx fix A	complément
12 300 000	0
4,00%	
30	30

	annuité	annuité	PGE/PCRC	frais de gestion dont assurances	TFPB	Dépense totale CROUS	recette théorique maximale	recettes sur coloc	Recette totale CROUS : loyer x tx d'occupation	solde	solde cumulé	seuil d'équilibre
1	711 310	0	41 754 €	34 500		787 565	518 400	510 000	874 140	86 575	86 575	76,58%
2	711 310	0	56 229 €	34 845		802 385	523 584	515 100	889 875	87 490	174 065	77,25%
3	711 310	0	70 989 €	35 193		817 492	528 820	520 251	905 892	88 399	262 465	77,93%
4	711 310	0	86 039 €	35 545		832 895	534 108	525 454	922 198	89 303	351 768	78,61%
5	711 310	0	101 383 €	35 901		848 594	539 449	530 708	938 798	90 204	441 972	79,30%
6	711 310	0	117 025 €	36 260		864 595	544 844	536 015	955 696	91 101	533 073	79,99%
7	711 310	0	132 969 €	36 622		880 901	550 292	541 375	972 899	91 997	625 070	80,69%
8	711 310	0	149 221 €	36 989		897 520	555 795	546 789	990 411	92 891	717 961	81,40%
9	711 310	0	150 714 €	37 359		899 382	561 353	552 257	1 008 238	108 856	826 817	80,76%
10	711 310	0	152 221 €	37 732		901 263	566 966	557 779	1 026 387	125 124	951 940	80,13%
11	711 310	0	153 743 €	38 109		903 163	572 636	563 357	1 044 862	141 699	1 093 640	79,50%
12	711 310	0	155 280 €	38 491		905 081	578 362	568 991	1 063 669	158 588	1 252 228	78,88%
13	711 310	0	156 833 €	38 875		907 019	584 146	574 681	1 082 815	175 796	1 428 024	78,27%
14	711 310	0	158 401 €	39 264		908 976	589 988	580 428	1 102 306	193 330	1 621 354	77,66%
15	711 310	0	159 985 €	39 657		910 952	595 887	586 232	1 122 147	211 195	1 832 549	77,06%
16	711 310	0	161 585 €	40 053		912 949	601 846	592 094	1 142 346	229 397	2 061 946	76,47%
17	711 310	0	163 201 €	40 454		914 965	607 865	598 015	1 162 908	247 943	2 309 889	75,88%
18	711 310	0	164 833 €	40 859		917 002	613 943	603 995	1 183 841	266 839	2 576 728	75,29%
19	711 310	0	166 481 €	41 267		919 059	620 083	610 035	1 205 150	286 091	2 862 819	74,71%
20	711 310	0	168 146 €	41 680		921 136	626 284	616 136	1 226 842	305 706	3 168 525	74,14%
21	711 310	0	169 828 €	42 097		923 235	632 547	622 297	1 248 926	325 691	3 494 216	73,57%
22	711 310	0	171 526 €	42 518		925 354	638 872	628 520	1 271 406	346 052	3 840 268	73,01%
23	711 310	0	173 241 €	42 943		927 494	645 261	634 805	1 294 292	366 797	4 207 065	72,46%
24	711 310	0	174 974 €	43 372		929 656	651 713	641 153	1 317 589	387 933	4 594 998	71,91%
25	711 310	0	176 723 €	43 806		931 839	658 230	647 565	1 341 305	409 466	5 004 464	71,36%
26	711 310	0	178 491 €	44 244	0	934 045	664 813	654 040	1 365 449	431 404	5 435 868	70,82%
27	711 310	0	180 276 €	44 686	0	936 272	671 461	660 581	1 390 027	453 755	5 889 623	70,29%
28	711 310	0	182 078 €	45 133	0	938 522	678 175	667 187	1 415 047	476 526	6 366 149	69,76%
29	711 310	0	183 899 €	45 585	0	940 794	684 957	673 858	1 440 518	499 724	6 865 873	69,24%
30	711 310	0	185 738 €	46 040	0	943 089	691 807	680 597	1 466 448	523 359	7 389 232	68,72%
			4 443 809 €									

4 – Modification du calendrier de l'opération

Les difficultés structurelles du recours à l'emprunt

Compte tenu des difficultés structurelles de l'Etablissement et des suites de la période de la crise sanitaire. Les résultats financiers ne permettaient pas de contracter un emprunt.

Cette période a été mise à profit néanmoins pour avancer les études mais le retard pris dans le déroulement de l'opération est à ce stade de l'ordre de 2 années.

L'objet de la présente expertise est de recaler le planning opérationnel :

NOUVEAU PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION :

Validation de l'APD /	octobre 2022
PRO/DCE Démolition et travaux préparatoires	janvier 2024
Notification marchés de travaux préparatoires	avril 2024
Notification marchés de travaux	Décembre 2024
Début des travaux	février 2025
Fin des travaux	juillet 2026