RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Crous
Aix-Marseille
Avignon

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

Délibération n° 5 ter du 03/07/2023

Patrimoine

Dossier d'expertise concernant la construction d'une extension de 84 logements de la résidence Jean Zay sur le site d'Agroparc à Avignon

Délibération

Il est demandé aux membres du conseil d'administration d'approuver le dossier d'expertise annexé à la présente délibération relatif à la construction d'une extension de 84 logements de la résidence Jean Zay sur le site d'Agroparc à Avignon 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

Ne prend pas part au vote : 0
Abstention : 0
Contre : 0
Pour :

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

CPER 2021-2027

V2 - 9-06-23

Crous
Aix-Marseille
Avignon

Construction d'une extension de 84 Logements de la Résidence J.Zay sur le site d'AGROPARC en Avignon

DOSSIER D'EXPERTISE

PROGRAMMATION 2022-2027

Contenu

1. Contextes, objectifs et projet retenu 3
1.1. Les faits générateurs de l'opération 3
1.2. La situation actuelle et future du site sans projet 5
1.3. Le choix du projet 6
2. Evaluation approfondie du projet retenu 7
2.1. Objectifs du projet 7
2.2. Adéquation du projet aux orientations stratégiques 8
2.3. Description technique du projet 8
2.4. Choix de la procédure 8
2.5. Analyse des risques 9
2.6. Coûts et Soutenabilité du projet 11
2.7. Organisation de la conduite de projet 14

1. Contextes, objectifs et projet retenu

1.1. Les faits générateurs de l'opération

1.1.1. Contexte réglementaire

Le présent document constitue le dossier d'expertise conformément à la circulaire n° 2015-146 du 19 août 2015 (BO n°34 du 17/09/2015) relative au projet dénommé « Construction de l'extension de la résidence J.Zay sur le site AGROPARC en Avignon ».

Conformément à la procédure d'examen définie au chapitre III de la circulaire, cette expertise est adressée pour instruction au Recteur d'Académie qui la transmettra avec son avis au Préfet de Région (ainsi qu'à la Région Provence Alpes-Côte d'Azur co financeur du projet).

1.1.2. .Stratégies de l'Etat

L'épidémie du Covid-19 a provoqué une crise économique et sociale profonde dans l'ensemble du pays, avec une incidence à la fois :

- sur l'évolution en profondeur de notre modèle de développement économique, social, territorial et environnemental autour des priorités suivantes qui, en cohérence avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires adopté en 2019, structureront le Contrat de plan Etat-Région 2021-2027 :

- Adaptation du territoire à la transition climatique, énergétique et environnementale ;

- Evolution des mobilités ; équilibre et solidarité des territoires ;

Accentuation de l'effort en matière d'enseignement supérieur et de recherche ;

1.1.3. Stratégies locales

le Contrat d'avenir Provence-Alpes-Côte d'Azur 2021-2027 a été signé le 5 janvier 2021 par le Premier Ministre, Jean Castex, et le Président de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Renaud Muselier ;
- il comporte douze priorités et engage l'Etat et la Région pour la période du Contrat de plan Etat-Région 2021-2027 et se fonde aussi sur la nécessité de relance pour la période charnière 2021-2023 ;
- l'enseignement supérieur est une des priorités du Contrat d'avenir ;
- la situation des étudiants déjà préoccupante, se trouve aggravée tant sur le plan économique, social, sanitaire, que psychologique ;

- l'Etat et la Région s'engagent à cofinancer ces projets dans les conditions prévues dans le projet de protocole territorial d'application ;

1.1.4. Stratégie du porteur de projet

Le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires d'Aix Marseille Avignon (CROUS) 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'Education nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche.

Le CROUS Aix Marseille Avignon gère et met en œuvre la politique définie par le conseil d'administration présidé par le Recteur de l'Académie d'Aix Marseille, assisté d'un vice-président étudiant élu. Le CROUS est constitué de services administratifs centraux à Aix, de deux antennes locales à Marseille et Avignon nommée CLOUS (Centre local des œuvres universitaires et scolaires) et des différentes unités de restauration et d'hébergement.

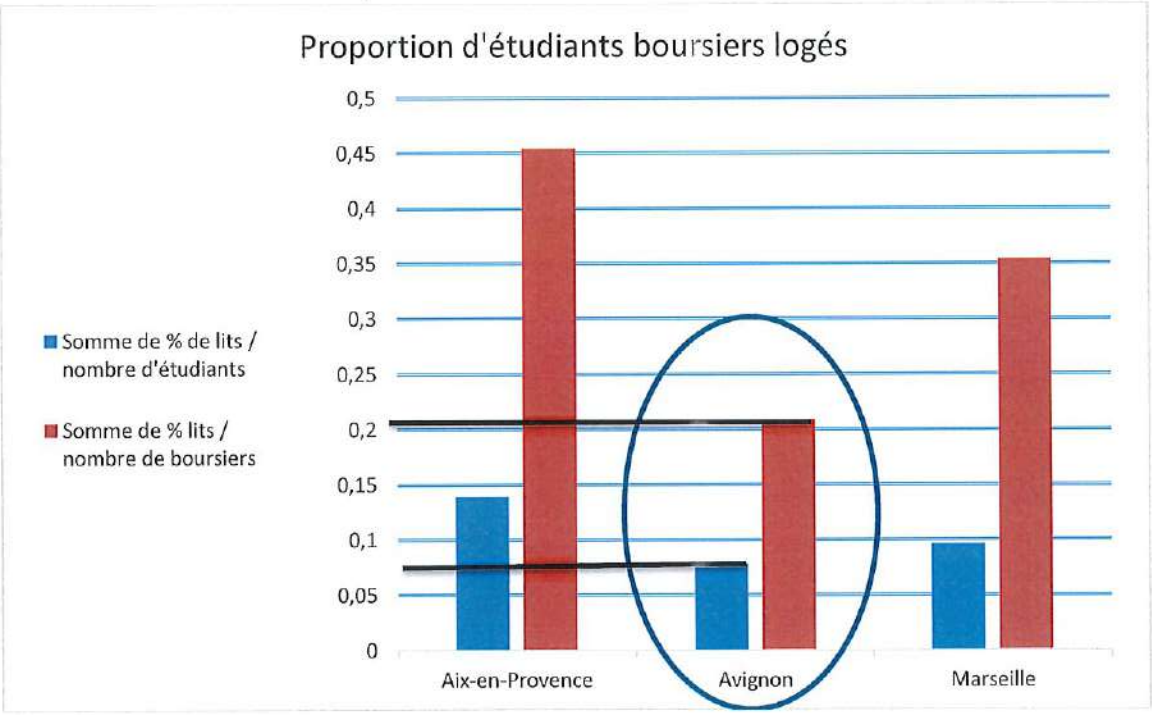
Le parc immobilier du CROUS se compose de 12 cités universitaires (5 à Aix en Provence et 7 à Marseille), soit environ 10700 lits. Il compte également 32 structures de restauration réparties dans les Bouches du Rhône et le Vaucluse.

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. Tous les logements sont meublés avec un accès internet inclus dans le loyer.

Ces dernières années, le CROUS Aix Marseille Avignon a connu une évolution importante de ses missions et une augmentation significative des effectifs d'étudiants accueillis.

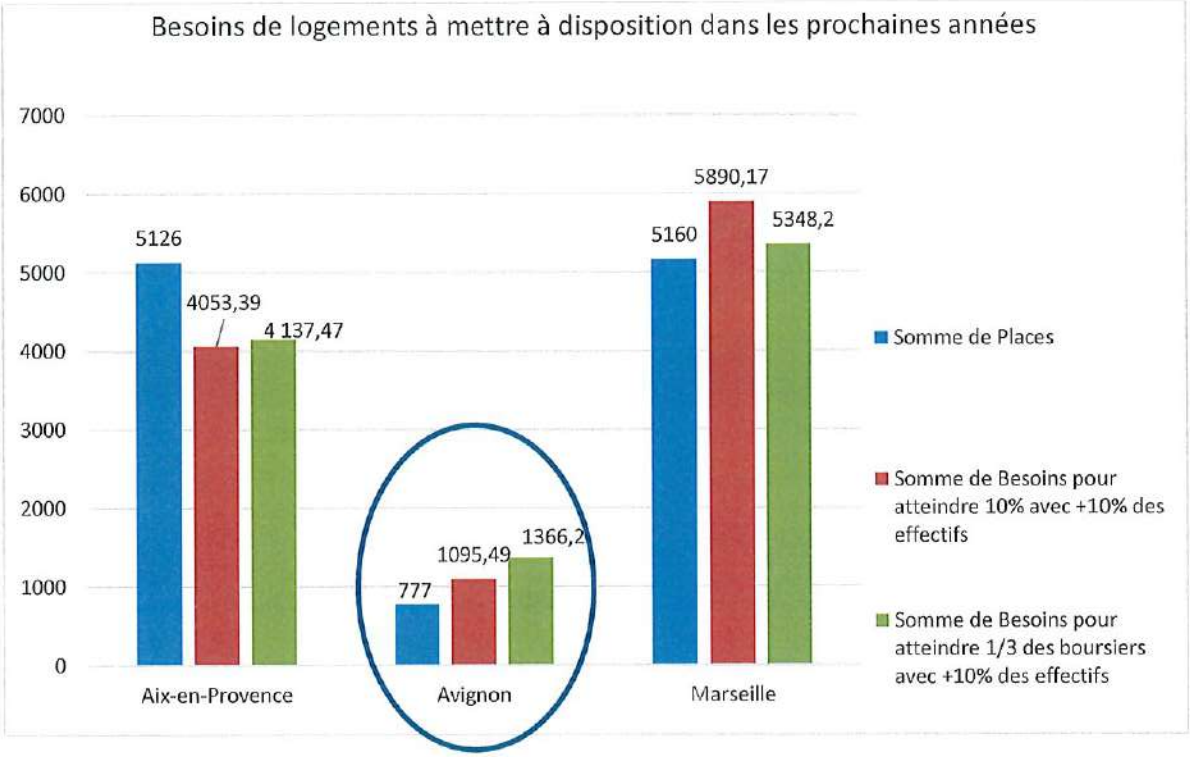
Proportion de logements mis à disposition des étudiants boursiers

Le ratio de logements étudiants par rapport à la population étudiante a été fixé à 10% dans les préconisations du plan Anciaux 1 et 2 (2004 et 2008). Ce même plan fixe aux CROUS l'objectif de loger 1/3 des boursiers. Alors que l'offre dépasse aujourd'hui largement ces objectifs à Aix, ***le graphique ci-dessous fait apparaître un déficit à Avignon et une situation tendue à Marseille.***



Cette situation ne pourra aller qu'en s'accentuant au regard de l'évolution prévisible des effectifs avec une hypothèse de croissance de 10% dans les 10 prochaines années.

Besoins de logements à mettre à disposition dans les prochaines années



En se plaçant dans cette hypothèse, on voit naturellement qu'à Aix, on dépasse d'ores et déjà largement les objectifs.

En revanche, en Avignon, on voit que le nombre de places est à doubler pour atteindre le ratio relatif au tiers de boursiers. Soit un déficit de 589 places au total.

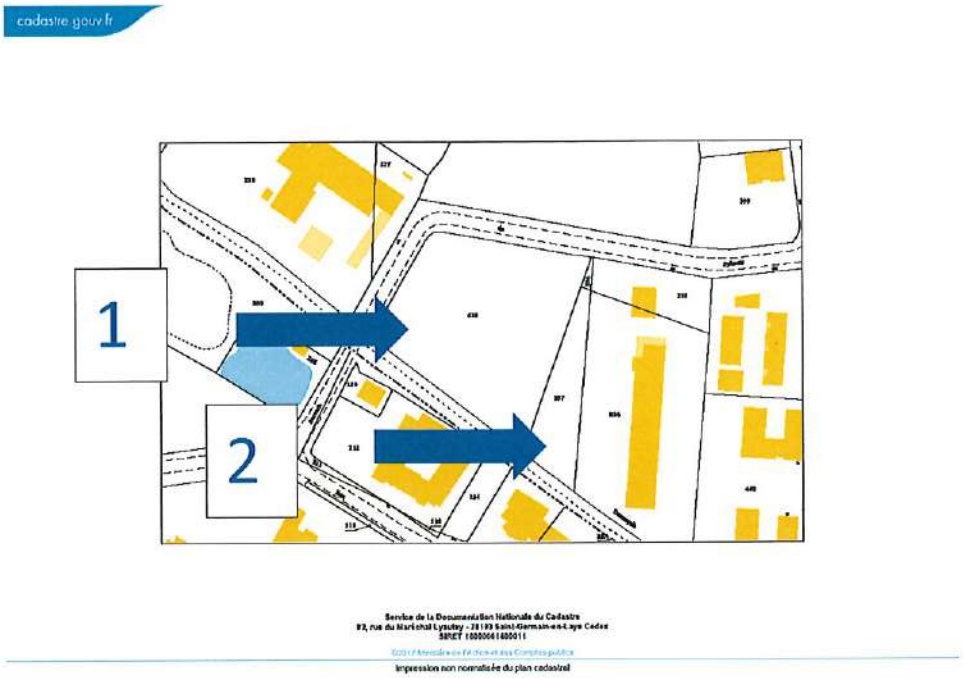
Dans un contexte marqué par la cherté des loyers et l'inflation de la demande de logements, aggravé par les conséquences économiques de la crise sanitaire, l'objectif est de soutenir la construction de nouveaux logements et de poursuivre la rénovation des anciennes résidences universitaires. ***Un doublement du nombre de logements créés ou rénovés par rapport au CPER 2015-2020 est aujourd'hui indispensable pour répondre aux besoins ; cela implique de créer près de 1300 logements.***

Le développement du parc de logements sociaux étudiants s'inscrit en cohérence avec la politique nationale de création de 60 000 logements. Conformément au Plan Climat Régional, les projets retenus devront permettre une réduction de la consommation énergétique.

1.2. La situation actuelle et future du site sans projet

1.2.1. Panorama de l'existant

Le site AGROPARC voit depuis plusieurs années le rapatriement d'unités d'enseignement et de recherche depuis le centre-ville d'Avignon. Ce site offre en effet tous les avantages liés à ce type d'activité et dispose de toues les facilités de desserte en transport en commun et en stationnement. Le CROUS, fidèle à sa vocation d'accompagnement de tous les aspects de la vie étudiante souhaite augmenter l'offre de logement déjà pr&sente sur le site.



1.2.2. Difficultés et inadaptations des locaux actuels, diagnostic

Le site offre une capacité totale de 170 logements, La **résidence J.ZAY** est située à l'épicentre des implantations de l'Université d'Avignon et du Pays de Vaucluse.

Le **restaurant universitaire AGROPARC** est situé à proximité immédiate et fait lui-même l'objet d'un projet d'extension de capacité de production. ***A cet titre le programme du projet objet de l'expertise intègre un espace de vie collective de type « tiers-lieu » pouvant accueillir des étudiants souhaitant prendre leur repas au sein de la résidence.***

1.2.3. La situation future du site sans projet (le « scénario de référence »)

Le taux d'occupation de la résidence J.Zay est actuellement optimisé mais ne peut pas répondre à la demande en forte augmentation.

1.3. Le choix du projet

1.3.1. Les objectifs de l'opération et le contexte foncier

L'emprise retenue initialement correspond à une parcelle notée « 1 » sur le plan cadastral. Cette emprise très largement surdimensionnée a fait l'objet d'échanges avec l'Aménageur (CITADIS) qui cherche à optimiser la consommation de foncier.

1.3.2. Les options possibles

L'option alternative étudiée consiste à partager l'emprise de la résidence existante par détachement de parcelle (avenant modificatif à l'AOT). La faisabilité de cette hypothèse a été étudiée sous l'angle de l'urbanisme réglementaire avec les services instructeurs de la Ville et la DDT 84.

1.3.3. Le projet retenu parmi les options possibles

Le scénario retenu est l'option alternative qui donne toutes les garantiés de conformité réglementaire et de qualité environnementale.

Ce scénario fait l'objet d'un échange en cours avec la Direction de la CDC Habitat Social, titulaire de la convention d'AOT de la résidence existante.

2. Evaluation approfondie du projet retenu

2.1. Objectifs du projet

Un service adapté à l'étudiant / Personnalisation

- L'ambition du CROUS est d'afficher clairement une volonté d'offrir un accueil et des services adaptés autour de tous les aspects de la vie étudiante sur ce site.
  Rompre l'isolement en favorisant la vie sociale et créer des aménagements pour l'appropriation de son espace de vie par l'étudiant.

  Une expérience a déjà été menée, il s'agit d'aménagement des parois des studios par des panneaux-grilles qui permettent à l'étudiant de personnaliser son espace par accrochage de posters, documents, objets. Ce type d'expérimentation est à promouvoir dans le cadre du présent projet.

Une mise en visibilité du CROUS sur le campus

- L'ensemble des implantations et des services du CROUS (restaurant universitaire, cafétéria Ginko) sur le site doivent être visibles et accessibles. La logique de site consiste à regrouper les logements dans une zone homogène.

Une articulation maitrisée avec le campus / Gestion des flux

- La gestion des flux piétons entre les différentes implantations d'enseignement et de recherche du site est primordiale.

Une opération innovante / Confort d'été et inertie

- Le recours à des dispositifs innovants en termes de développement durable pour répondre aux enjeux du moment tels que le la sobriété énergétique, le confort d'été (aspect primordial eu égard aux évolutions prévisibles du climat et à l'environnement très minéral du site).

Une construction de haute qualité / Préfabrication

- Le recours à la préfabrication et à la construction bois est un gage de qualité, de performance et de réduction des nuisances pendant les travaux.

2.2. Adéquation du projet aux orientations stratégiques

2.2.1. Cohérence avec les stratégies de l'Etat

Les Schémas Pluriannuels de Stratégie Immobilière (SPSI) définissent les relations immobilières que l'Etat entretient avec l'université et le CROUS, en cohérence avec les orientations de la politique immobilière de l'Etat et les autres documents stratégiques des opérateurs, tels que les contrats de plan Etat-région et les contrats de performance des opérateurs. Le SPSI contient deux parties :

- le diagnostic comprend les volets physique, fonctionnel, réglementaire et financier relatifs aux immeubles utilisés par les opérateurs ;
- les orientations stratégiques concernent l'évolution du parc utilisé par les opérateurs ont pour but d'optimiser la ressource immobilière, au double bénéfice des stratégies métiers et de l'amélioration de la performance immobilière.

Le SPSI du CROUS a reçu un avis favorable de la Direction Générale de l'Enseignement Supérieur et de la Direction Immobilière de l'Etat respectivement en dates du 6 mai et du 19 mai 2021.
La validation par le CA du CROUS est assujettie à l'avis du Contrôleur Budgétaire Régional qui étudie la soutenabilité budgétaire des opérations du futur CPER au regard du niveau d'emprunt et de la trésorerie de l'Etablissement.

2.3. Description technique du projet

2.3.1. Dimensionnement du projet

La capacité du programme a été définie en fonction des options majeures retenues en termes d'emprise et réponse à la demande mais aussi en fonction de la capacité constructive qui elle-même résulte de l'application des règles de prospect.

2.3.2. Performances techniques spécifiques

Le calendrier de l'opération est bâti sur un objectif de livraison des logements pour la rentrée universitaire 2027.

Le projet sera conforme à la nouvelle réglementation environnementale 2020.

Les attendus du programme de l'opération insistent sur la mise en œuvre des contraintes de cette réglementation en insistant sur la notion de confort d'été.

2.3.3. Traitements des réseaux & branchements

L'ensemble des réseaux et concessionnaires sont présents sur le site ou à proximité immédiate.

Un relevé exhaustif des réseaux a été effectué par un géomètre missionné par le CROUS dans le cadre des études de faisabilité du projet.

2.4. Choix de la procédure

2.4.1. Eligibilité juridique du recours à la procédure

Le projet sera réalisé suivant la procédure dite MGP (Marché Global de Performance) selon la technique de conception réalisation.

En application de l'article 2171-3 du **code de la commande publique**, le **marché global de performance** permet à l'acheteur d'associer l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la conception-réalisation de prestations de travaux, afin de remplir des objectifs chiffrés de **performance**.
Cette procédure permettra au CROUS de choisir parmi les différentes solutions architecturales et techniques proposées par les Concepteurs, la proposition la plus en adéquation avec les contraintes du programme, du site, du budget alloué pour atteindre les objectifs de performance énergétique et de confort.

2.5. Analyse des risques

2.5.1. Pour le projet

En phase amont (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 de l'Emprunt :	Dde d'avis sur recours à l'emprunt	Faible	Faible	Faible	Saisine du CBR et du Rectorat an amont de l'opération	Direction de projet du CROUS
Mise en place du financement : Financement dans le cadre du CPER 2021-2027	Retard dans le versement des subventions	Faible	Faible	Faible	Obtenir la convention de financement signée Anticiper régulièrement des échéances de versement	Direction de projet du CROUS
	Mauvaise estimation du budget de l'opération nécessitant un financement complémentaire	Moyenne	Faible	Faible	Expertise croisée des équipes de projets du CROUS et de l'équipe de programmation pour la fixation de l'enveloppe financière affectée aux travaux Suivi rigoureux des études et de l'évolution du coût prévisionnel des travaux	Direction de projet du CROUS
Marché Global de Performance	Référé précontractuel engagé par un candidat non retenu	Très faible	Faible	Très faible	Expertise du Dossier de consultation des concepteurs par l'équipe de programmation et la Direction de projet du CROUS Motivation détaillée des décisions prises dans le cadre de la consultation Transparence de la procédure	Direction de projet et Direction juridique du CROUS
					Rédaction du rapport d'analyse des offres et analyse croisée par l'AMO et 'équipe projet du CROUS	Direction de projet et Direction juridique du CROUS
Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, opération à tiroirs, monument historique, etc.)	Présence de vestiges ou d'éléments remarquables	faible	faible	faible	Consultation des services de l'archéologie préventive en amont	Direction de projet du CROUS
Retard ou recours contre les		Très faible	Très faible	Très faible	Affichage et constat d'huissier. Voisinage	Direction de projet du CROUS

autorisations administratives					direct informé du projet (AMU)	
Difficultés dans la réalisation des études	Augmentation du Coût prévisionnel des travaux	Faible	Faible	Faible	Engagement du concepteur 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	Anticipation des échéances et des procédures de validation	Direction de projet 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 : Financement dans le cadre du CPER 2015-2020	Retard dans le versement des subventions	Faible	Faible	Faible	Obtenir la convention de financement signée Anticiper régulièrement des échéances de versement	Direction de projet 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					
	Défaillance d'entreprises	Très faible	Très faible	Très faible	Une analyse de la capacité financière des entreprises permettra de réduire le risque	Direction de projet du CROUS
	Travaux modificatifs	Faible	Faible	Moyen pour les adaptations au sol Faible pour le reste	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
Découvertes non anticipées au niveau du sol ou des bâtiments	Sans objet					
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
	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	Direction de projet du CROUS

2.6. Coûts et Soutenabilité du projet

2.6.1. Coûts du projet

Fiche Budgétaire prévisionnelle :

AGROPARC - AVIGNON						#####	Etat
84 logements						#####	Région
calculé sur 10% de TVA principe de LASM						#####	Collectivité
						#####	Emprunt
						#####	CROUS
						#####	Total
Mise à Jour du ##/##/####	*****					*## €/M²*	*Ratio référentiel*
84 chambres	**SDP estimée - 2189 m²**						
					Estimation	**TVA**	**TTC**
Clos-Couvert					2 522 134,00 €	10,00%	2 774 347 €
Lots Architecturaux					1 206 238,00 €	10,00%	1 326 862 €
Lots Techniques					1 370 725,00 €	10,00%	1 507 798 €
VRD Espaces verts					383 803,00 €	10,00%	422 183 €
	Réfection	*[illegible]*					
	Réfection	*[illegible]*					
Sous-Total Travaux					########		**6 031 190 €**
Tolérance		Tolérance APD	2,00%		109 658 €	10,00%	120 624 €
Tolérance		Tolérance Trav	3,00%		164 487 €	10,00%	180 936 €
Aléas		Aléas	2,00%		109 658 €	10,00%	120 624 €
TOTAL 1 - CONSTRUCTION (€ HT)					**5 866 703 €**		**6 453 373 €**
2 HONORAIRES							
Maîtrise d'œuvre Travaux [illegible]	Estimation			7,00%	383 803 €	10,00%	422 183 €
					0 €	10,00%	0 €
					0 €	10,00%	0 €
Maîtrise d'œuvre aux Aléas				3,00%	11 514 €	10,00%	12 665 €
Prime	*1 d'Equipe 1*	*5*		60 000 €	180 000 €	10,00%	198 000 €
Sous-Total HOE	*Ratio Hoe*	*[illegible]*			########		**632 849 €**
AMO FAISABILITE et OPERATIONNEL	Estimation			3,50%	274 151 €	20,00%	328 981 €
AMO BIM	Estimation			3,20%	109 661 €	20,00%	131 593 €
AMO OPC	Estimation			3,40%	219 322 €	20,00%	263 186 €
AMO Diag Acoustique				1	15 000 €	20,00%	18 000 €
Diagnostic accessibilité				1	10 000 €	20,00%	12 000 €
Sous-Total AMO	*Ratio AMO*	*[illegible]*			**62 811,00 €**		**75 374 €**
Bureau de contrôle	Estimation			0,25%	13 707 €	20,00%	16 448 €
Coordonateur SPS	Estimation			0,10%	5 483 €	20,00%	6 579 €
Géomètre - Bornage				1	10 000 €	20,00%	12 000 €
Géomètre - relevé d'ouvrage				1	10 000 €	20,00%	12 000 €
Géotechnique		G1/G2/G3		1	60 000 €	20,00%	72 000 €
Géotechnique - Sondage complémentaire		G2		1	50 000 €	20,00%	60 000 €
Géotechnique - Pollution du sol					0 €	20,00%	0 €
Etude infiltration/étude [illegible]				1	40 000 €	20,00%	48 000 €
Sous-Total Prestataires	*Ratio AMO*	*[illegible]*			**36 190,15 €**		**43 428 €**
Publicité				1	10 000 €	20,00%	12 000 €
Reprographie				1	5 000 €	20,00%	6 000 €
Huissier				1	50 000 €	20,00%	60 000 €
Investigations techniques diverses				1	200 000 €	20,00%	240 000 €
Assurance DO				0,75%	411 221 €	20,00%	493 465 €
Sous-Total Poste divers	*Ratio AMO*	*[illegible]*			**67 621,75 €**		**81 146 €**
TOTAL 2 - HONORAIRES (€ HT)					**741 941 €**		**832 797 €**
TOTAL GENERAL					**6 608 644 €**		**7 286 171 €**
3 ACTUALISATION - REVISION							
Actualisation				0,00%	0 €	20,00%	0 €
Révision hausse coûts (MOE)			3 ans	3,00%	172 601 €	20,00%	207 121 €
Révision Travaux			2 ans	3,00%	176 009 €	20,00%	211 201 €
TOTAL 3 - ACTUALISATION - REVISION (€ HT)					**193 261 €**		**231 913 €**
4 FRAIS FONCIERS							
Taxe de l'aménagement					150 000 €	20,00%	180 000 €
Redevance archéologie préventive					0 €	20,00%	0 €
Consultations [illegible]	Réseaux [illegible] CROUS				200 000 €	20,00%	240 000 €
TOTAL 4 - FRAIS FONCIER (€ HT)					**170 000 €**		**240 000 €**
TOTAL TDC TTC actualisé					**6 971 904 €**		**7 542 083 €**
							57 916,62 €
Equipements mobiliers à charge CR	Matelas, draps, oreillers		420	80	33 600,00 €	20,00%	40 320 €
	Rideaux, signalétique		188	80	15 040,00 €	20,00%	18 048 €
					7 020 544,49 €		7 600 451,38 €

Equilibre du compte d'exploitation et loyer de sortie étudiant :

Extension cité Jean Zay 84 logements		
Coût de l'opération :		***7 500 000 €***
Subventions :		3 750 000 €
fonds propres		- €
Prêt PLS (3%)		3 750 000 €
Coût par logement pour l'étudiant		
logement standard :		18
loyer au m2		13,50 €
loyer mensuel :		243,00 €
charges mensuelles *(tous fluides et internet haut débit compris)* :		90,00 €
complément mobilier :		7,00 €
TOTAL coût étudiant		340,00 €
APL boursier		188,00 €
APL non boursier		142,00 €
coût résiduel boursier		**152,00 €**
coût résiduel non boursier		**198,00 €**
Conditions d'exploitation par le CROUS		
Produits année 1 :		
recette théorique annuelle		244 944 €
vacances et impayés :	12%	29 393 €
TOTAL :		215 551 €
Charges année 1		
remboursement d'emprunt	année 1	165 131 €
frais de gestion (115 €/logement)		1 680 €
TOTAL :		166 811 €
Résultat année 1		48 739 €

Simulation d'exploitation sur la durée des remboursements :

OPERATION	PLS				TFPB	
[illegible]	84				frais de gestion	20,00 I
		terrain	0		PGR	de 0,3% à 1%
PRIX REVIENT	7 500 000,00 I	Par lgt	89 286 I		[illegible]	13,50
Région	1 500 000,00 I	par m²	4 960 I		S.U.	1512,00
Grand Avignon	750 000,00 I					
					taux d'occu	88,00%
					inflation	1,00%

PLS Tx liv A + 1%
3 750 000
3,11%
40

annuité	PGE/PCRC	frais de gestion dont assurances	TFPB	Dépense totale CROUS	recette théorique maximale	recettes sur garages	Recette totale CROUS : loyer x tx d'occupa	solde	solde cumulé	seuil d'équilibre
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	26 239	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	48 542	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	66 824	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	80 393	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	90 382	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	96 686	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	98 022	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	-3 121	94 901	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	95 354	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	99 451	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	107 266	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	118 871	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	134 342	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	153 755	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	177 188	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	204 720	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	236 433	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	272 407	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	312 729	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	357 482	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	406 754	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	460 634	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	519 212	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	582 581	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	650 833	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	724 066	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	802 375	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	885 862	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	974 626	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1 068 770	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1 168 400	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1 273 623	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1 384 547	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1 501 283	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1 623 945	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1 752 648	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1 887 509	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2 028 647	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2 176 185	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2 330 246	[illegible]

2.6.2. Financement du projet

Financeurs	Montants
Etat	1.500.000 €
Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur	1.500.000 €
Département	750.000 €
Emprunt et fonds propres	3.850.000 €
Total	**7.600.000**

2.6.3. Déclaration de soutenabilité

La soutenabilité du projet est expertisée par le Contrôleur Budgétaire Régional en amont de la phase opérationnelle. L'équilibre des charges et des recettes fait partie des éléments de la soutenabilité. La programmation en AE et CP est cadencée de la manière suivante :

										TOTAL	TOTAL
	Financement	2024		2025		2026		2026		TOTAL	TOTAL
		AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP
RESSOURCES	Etat - CPER	200 000	150 000	1 300 000	350 000		1 000 000			1 500 000	1 500 000
	Région			1 500 000			1 000 000		500 000	1 500 000	1 500 000
	Collectivités locales			750 000			550 000		200 000	750 000	750 000
	Emprunts			3 500 000		250 000	3 500 000		250 000	3 750 000	3 750 000
	CNOUS									0	0
	Mobilisation auto-financement	100 000	100 000							100 000	100 000
	TOTAL	300 000	250 000	7 050 000	350 000	250 000	6 050 000	0	950 000	7 600 000	7 600 000

NB : la colonne 2024 intègre l'ensemble des dépenses prévues en 2024 ou antérieures à 2024 75 760€ en AE et 36760€ en CP)

2.7. Organisation de la conduite de projet

Le CROUS d'Aix Marseille assure la Maîtrise d'ouvrage de cette opération.
Le service Patrimoine et Travaux en assure le pilotage.

Des assistances à maitrise d'ouvrage seront mis en place pour piloter :

- Le programme et le concours / AMO Programmiste ;
- Le suivi de l'exécution du MPGP / ATMO
- Le programme et la performance environnemental / AMO spécialisé ;
- Le processus BIM / AMO Spécialisé

Les travaux seront suivis opérationnellement par les équipes techniques du Service Patrimoine et Travaux du CROUS d'Aix Marseille.

2.8. Planning prévisionnel de l'opération du mois de juin 2021 au mois de novembre 2022

Notification de l'AMO/ATMO : *mars 2024*
AAPC consultation MPGP : *octobre 2024*
Jury candidatures : *décembre 2025*
Jury choix de l'offre : *mars 2025*
Notification Marché de MPGP : *avril 2025*
Dépôt du Permis de construire : *juin 2025*

Début des travaux : *octobre 2025*
Fin des travaux : *juillet 2027*