

CONVENTION « Construction d'un maximum de 296 logements sur le site Pauliane à Aix-en-Provence »

ENTRE **La Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par Monsieur Frédéric COLLART, Conseiller Délégué Enseignement Supérieur, Recherche, Santé, dûment habilité par délibération n°..... du Bureau métropolitain, en date du , dont le siège est situé : Le Pharo 58, boulevard Charles Livon 13007 Marseille,

ET **Le CROUS**, Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires, représenté par son Directeur général, Monsieur Pierre RICHTER, agissant en exécution des délibérations du Conseil d'Administration en date du 3 mars 2017 et du 29 juin 2017, dont le siège est situé : 31, avenue Jules Ferry, 13621 Aix-en-Provence cedex 1.

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La présente convention s'inscrit dans le cadre de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au financement des opérations inscrites au volet Enseignement Supérieur et Recherche du CPER 2015-2020, au titre des projets d'amélioration des conditions de vie étudiante.

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de définir et de préciser les modalités de participation financière de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'opération «**Construction d'une résidence universitaire de 296 logements sur le site La Pauliane à Aix-en-Provence**».

Article 2 – Descriptif de l'opération.

Le site La Pauliane a été mis à la disposition de l'État par la ville d'Aix-en-Provence pour la création d'un campus rassemblant les enseignements d'économie et de gestion. Le site étant éloigné des principaux centres universitaires, la création de logements a été intégrée au programme de l'opération.

Le CROUS assurera la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage des travaux pour la résidence.

Tel que décrit dans le dossier d'expertise, le projet consiste à implanter 296 studios de 16,5m² (logements standards) dont 17 logements accessibles aux PMR de 22m². Ces logements seront entièrement aménagés et équipés. Ils seront composés d'un espace nuit, un coin repas, une salle de bain et une entrée.

Il comprendra également, des locaux collectifs dont deux salles de sport de 40m², huit salles de travail de 20 m² et deux laveries.

La livraison de cet équipement est prévue pour la rentrée universitaire 2020.

Article 3 – Plan de financement.

Le montant de l'opération est estimé à 21 500 000€

EMPRUNT	10 900 000 €
REGION PACA	8 600 000 €
METROPOLE - ESR CPER	1 500 000 €
CROUS RP	500 000 €
Total	21 500 000 €

Article 4 – Montant de la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence au titre du CPER

Dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région 2015-2020, la Métropole Aix-Marseille-Provence a acté sa participation à ce projet à hauteur de 1 500 000€ pour cette opération dont le montant global retenu est de 21 500 000 €.

Article 5 – Modalités de paiement

Le paiement de la subvention par la Métropole Aix-Marseille-Provence s'effectuera selon les modalités suivantes :

➤ des acomptes pourront être versés en fonction de l'avancée du projet au prorata d'un décompte certifié par le Directeur du CROUS et son Comptable (listes des factures acquittées avec indication du nom du fournisseur, du montant, de la date de règlement et de la date des travaux). Ces acomptes ne pourront pas excéder 80 % de la subvention totale.

➤ Le solde 20 % interviendra à la fin de l'opération, sur production de justificatifs d'exécution (PV de réception des travaux), accompagnés du décompte définitif certifié par le Directeur et le Comptable public (état des paiements effectués et liste des factures acquittées).

Le versement prévisionnel se fera sur plusieurs exercices :

2018 : 400 000€

2019 : 600 000€

2020 : 200 000€

2021 : 300 000€

Le paiement s'effectuera par virement au compte ouvert au nom de :

Agent comptable du CROUS

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé	Domiciliation
10071	130000	00001012324	29	TP Marseille

Article 6 – Contrôle de l'opération

Le CROUS s'engage à faciliter tout contrôle des représentants de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur la subvention accordée, notamment l'accès aux documents comptables, bancaires et administratifs.

Article 7 – Communication

Le CROUS s'engage à faire connaître, sur l'ensemble des documents informatifs ou promotionnels, la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence à cette opération notamment par l'apposition de son logo durant la réalisation des travaux aux abords du chantier, lors de la livraison de l'ouvrage, de l'inauguration, etc.

Article 8 – Notification et date d'effet

La présente convention prendra effet à la date de signature par la Métropole Aix-Marseille-Provence et par le CROUS.

la Métropole Aix-Marseille-Provence notifiera au CROUS la présente convention signée en lui faisant connaître la date à laquelle cette convention aura été reçue par le représentant de l'État.

Les dépenses engagées antérieurement à la date de signature seront prises en compte pour le versement de la subvention.

Article 9 – Durée

La présente convention est consentie pour la durée nécessaire à l'exécution de leurs obligations par chacune des parties.

Article 10 – Reversement - Résiliation

En cas de force majeure ou de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit, sans indemnité ou dédommagement, par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

La subvention ou partie de subvention non utilisée, sera restituée en cas de non-respect des obligations mises à la charge du CROUS.

Article 11 – Responsabilité

L'aide financière apportée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'opération ne peut entraîner sa responsabilité à aucun titre, que ce soit pour un quelconque fait ou risque préjudiciable au bénéficiaire, pouvant survenir en cours d'exécution.

Article 12 – Règlement des litiges

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable. A défaut d'accord amiable, le tribunal administratif de Marseille sera compétent pour connaître le litige.

Article 13 – Mise en place d'une clause sociale d'insertion professionnelle dans les marchés relatifs au projet

Le bénéficiaire s'engage à mettre une clause sociale visant l'insertion des publics prioritaires rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi dans tout ou partie des marchés de travaux.

Pour faciliter et optimiser cette démarche, la Métropole Aix-Marseille-Provence mettra à la disposition du maître d'ouvrage, les compétences d'un «facilitateur clause sociale», destiné à :

- identifier les marchés propices à la mise en œuvre de la clause sociale
- définir les objectifs d'insertion et la rédaction de la clause sociale dans le cahier des charges (cette clause se traduira par un nombre d'heures d'insertion, à hauteur d'un minimum de 5% du volume d'heures de travail global dans le cadre du chantier)
- accompagner les entreprises titulaires des marchés intégrant une clause sociale, dans la définition des profils de poste, la présélection des candidats, l'appui au recrutement et le suivi dans l'emploi
- suivre la mise en application de la clause sociale auprès de chaque entreprise

L'intervention du «facilitateur clause sociale» ne pourra être de nature à transférer les responsabilités du CROUS.

La Métropole Aix-Marseille-Provence bénéficie de crédits du Fonds Social Européen au titre de la mission de « facilitateur clause sociale ». Toute communication ou publication de l'une ou l'autre des parties concernant cette convention, y compris lors d'une conférence ou d'un séminaire, doit mentionner cette participation du Fonds Social Européen. Les logos de l'Union Européenne et du Fonds Social Européen devront être apposés sur tous les supports de communication concernant cette convention.

Fait en quatre exemplaires originaux à Aix-en-Provence, le

Pour le CROUS

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

**Le Directeur général
Pierre RICHTER**

**Le Conseiller Délégué
Enseignement Supérieur,
Recherche, Santé**

Frédéric COLLART

P.J. : Dossier d'expertise.



Extrait du Conseil d'Administration
en date du 29 juin 2017

3. Actualisation de la fiche d'expertise : projet Pauliane

Le Directeur général du Crous d'Aix-Marseille Avignon souhaite apporter une modification à la fiche d'expertise de l'opération, suite à la présentation de son financement au CA du mois de mars 2017. A la demande du Crous, la Métropole financera cette opération à hauteur de 1,5M€ au lieu des 2M€, initialement prévus et conservera ainsi davantage de crédits pour le projet La Constance. Le Crous complète le financement de l'opération Pauliane sur ses fonds propres pour les dépenses déjà engagées. Le recours à l'emprunt doit quant à lui rester à hauteur de 10,9 M€, afin de permettre au Crous de bénéficier des avantages afférents au PLS (TVA à taux réduit, exonération de TFPB pendant 25 ans).

M. le Recteur met au vote des administrateurs la fiche d'expertise actualisée des montants de financement.

Pour : 24
Contre : 0
Abstention : 0

Aix-en-Provence, le 03 juillet 2017

Le Directeur général du CROUS d'Aix-Marseille
Avignon

Pierre RICHTER

Bourses
Logement
Restauration
Social
Culture et initiatives
étudiantes
International



Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
31 avenue Jules Ferry - 13621 Aix-en-Provence cedex 1 - Tél. 04 42 16 13 13 - Fax 04 42 38 64 39
www.crous-aix-marseille.fr / secretariat.direction@crous-aix-marseille.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 09 novembre 2017

CROUS de : AIX MARSEILLE**FICHE D'EXPERTISE POUR LA CONSTRUCTION D'UN
MAXIMUM DE 296 LOGEMENTS SUR LE SITE DE LA
PAULIANE A AIX EN PROVENCE****Présentation du site :**

Le site de la PAULIANE a été mis à la disposition de l'Etat par la Ville d'Aix en Provence pour la création d'un campus rassemblant les enseignements d'économie et de gestion. Le site étant éloigné des principaux centres universitaires, la création de logements a été intégrée au programme de l'opération. Le CROUS dispose d'une parcelle indépendante qui sera viabilisée par les services de la communauté d'agglomération dans le cadre des travaux d'aménagement d'une ZAC.

**Description générale :**

L'objet de la présente fiche d'expertise est de définir un projet de construction d'une résidence d'un maximum de 296 logements étudiants de 16,5m². Le projet du CROUS s'intègre dans un projet de composition d'ensemble du campus qui fera l'objet d'une déclaration de projet. Les études de pré programmation et de faisabilité sont concomitantes avec celles des autres maîtres d'ouvrage (Aix Marseille Université et Plan Campus).

Le CROUS mais assurera la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage des travaux pour la résidence. Le terrain est situé en zone AU du futur PLU de la Ville d'Aix, zone dévolue aux opérations d'aménagement d'ensemble. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement est négociable au sens de l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de logements collectifs.

Détail du plan de financement et planning prévisionnel

	PAULIANE / Construction de 296 Logements												TOTAL	
	PLAN DE FINANCEMENT													
	avant 2018		2018		2019		2020		2021		après 2021			
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	
Etat - CNOUS - contractualisation														0
Etat - CPER														0
Collectivités locales	10 100 000	350 000	0	1 500 000		4 500 000		3 350 000		550 000				10 100 000
Autres financements extérieurs			0	0		0		0		0				0
Emprunts			10 900 000	1 600 000		6 500 000		2 300 000		350 000				10 900 000
Mobilisation auto-financement	500 000	500 000												500 000
TOTAL	10 600 000	850 000	10 900 000	3 100 000	0	11 000 000	0	5 650 000	0	900 000	0	0		21 500 000

Calendrier de l'opération

Etat d'avancement de l'opération	Dates prévues
Etudes de faisabilité / DCC	Septembre 2016 à mai 2017
AAPC MOE	Février 2017
Notification MOE	Juillet 2017
Dépôt du PC	Septembre 2017
Dossier de consultation des Entreprises	Mars 2018
Début et fin des travaux / 1 ^{ère} aile	Juin 2018 à septembre 2019
Début et fin des travaux / 2 ^{ème} aile	Juin 2019 à septembre 2020



PRÉFECTURE DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Secrétariat général pour les affaires régionales

DECISION 2016 - en date du - 2 FEV. 2017

**CPER 2015-2020
CONSTRUCTION D'UN MAXIMUM DE 296 LOGEMENTS
SITE PAULIANE
AIX-EN-PROVENCE**

APPROBATION DU DOSSIER D'EXPERTISE

Le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la Zone de Défense et Sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

VU le code de l'éducation, articles L762-2 et L211-7,

VU la circulaire du ministère de l'Education nationale (DGES) du 11 mai 1995 traitant de la déconcentration des procédures techniques relatives aux constructions universitaires,

VU la circulaire conjointe des ministères de l'Economie et des Finances et de l'Education nationale du 28 juillet 1996, portant déconcentration des investissements exécutés par l'Etat et des subventions d'investissements accordées par l'Etat, et précisant les modalités de l'analyse économique et financière des trésoriers payeurs généraux,

VU la circulaire (NOR : MENS 1514519 C) N° 2015-146 du 19 août 2015 relative à la Procédure d'expertise des opérations immobilières,

VU le dossier d'expertise établi par le CROUS d'Aix-Marseille, adopté par son conseil d'administration le 30 juin 2016, relatif à la **Construction d'un maximum de 296 logements sur le site Pauliane à Aix-en-Provence**,

VU le rapport d'instruction transmis le 9 décembre 2016 par le recteur de l'académie d'Aix-Marseille, Chancelier des universités,

Considérant que cette opération fait partie des priorités de la vie étudiante sur Aix-en-Provence, est inscrite au CPER 2015-2020 avec la dénomination « Construction de 256 logements Aix Pauliane et 200 logements site Constance + site Félibre à Aix-en-Provence » et vise à augmenter la capacité d'accueil du logement étudiant sur Aix-en-Provence,

Considérant que la maîtrise d'ouvrage de cette opération est assurée par le CROUS d'Aix-Marseille,

Considérant que le coût de l'opération et l'échéancier de réalisation sont conformes à la programmation pluriannuelle de financement du CPER,

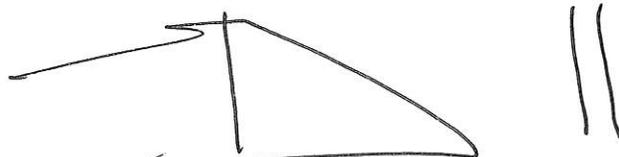
Sur proposition du Secrétaire général pour les affaires régionales,

DECIDE

Le dossier d'expertise relatif à la « **construction d'un maximum de 296 logements sur le site Pauliane à Aix-en-Provence** » qui fait l'objet du dossier ci-annexé sur lequel le Recteur de l'académie d'Aix-Marseille a émis un avis favorable, **est approuvé.**

Fait à Marseille, le - 2 FEV. 2017

Le Préfet de la région
Provence-Alpes-Côte d'Azur,



Stéphane BOUILLON

ACADEMIE D'AIX-MARSEILLE

CROUS d'Aix-Marseille

**CONSTRUCTION D'UN MAXIMUM DE
296 LOGEMENTS**

**SITE PAULIANE
AIX-EN-PROVENCE**

CPER 2015-2020

EXPERTISE

FICHE D'INSTRUCTION

Documents joints :

- Expertise

FICHE D'INSTRUCTION

INTITULE CPER : Code opération :	CONSTRUCTION DE 256 LOGEMENTS AIX PAULIANE et 200 LOGEMENTS SITE CONSTANCE + SITE FELIBRE
--	--

DEFINITION DE L'OPERATION

- PORTEUR DU PROJET : CROUS d'Aix-Marseille
- ETAT DES LIEUX - SITUATION ACTUELLE - ACTIONS A ENTREPRENDRE :

Le parc de logements du Crous propose à la rentrée 2016 un potentiel de 9 764 places, réparti de la manière suivante 4 287 à Aix-en-Provence, 4 775 à Marseille et 702 à Avignon.

Les tensions restent fortes en période de rentrée sur la question du logement étudiant, tout particulièrement à Aix-en-Provence, où la cherté générale des loyers rend l'accès au logement dans le parc privé difficilement accessible à des étudiants de milieux modestes et moyens.

Le CROUS est engagé de manière volontariste dans le plan de développement du logement étudiant (plan 40000).

La présente opération permettra une offre complémentaire à Aix-en-Provence par la construction d'un maximum de 296 logements sur le site de la Pauliane.

DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Le site de la Pauliane a été mis à la disposition de l'Etat par la Ville d'Aix en Provence pour la création d'un campus rassemblant les enseignements d'économie et de gestion. Le site étant éloigné des principaux centres universitaires, la création de logements a été intégrée au programme de l'opération.

Le CROUS dispose d'une parcelle indépendante qui sera viabilisée par les services de la communauté d'agglomération dans le cadre des travaux d'aménagement d'une ZAC.

- EFFECTIFS PREVISIBLES SURFACES :

Le projet consiste à implanter si possible 296 studios (de 16,5 m² pour les logements standards) dont 17 studios PMR de 22 m².

Les locaux de services communs et de services généraux seront dimensionnés pour répondre aux besoins du site qui est relativement isolé : 2 laveries, 2 salles de sport de 40 m² chacune ainsi que de 8 salles de travail de 20 m².

Les logements étudiants seront entièrement aménagés et équipés. Ils seront composés d'un espace nuit, un coin repas, une salle de bain et une entrée.

- CONTEXTE URBANISTIQUE :

Situé en zone AU du futur PLU de la Ville d'Aix-en-Provence, zone dévolue aux opérations d'aménagement d'ensemble. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé. L'obligation de réaliser des aires de stationnement est négociable au sens de l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de logements collectifs.

- ETUDES REALISEES : Faisabilité - Pré programme

FONCIER

- IMPLANTATION : Site Pauliane – Aix-en-Provence
- MAITRISE FONCIERE : Ville d'Aix-en-Provence, cession en cours au profit de l'Etat
- AFFECTATION : CROUS

MONTANT DE L'OPERATION

CONSTRUCTION	21 500 000 €
FONCIER	Sans objet
EQUIPEMENTS	compris
Total	21 500 000 €

CLEF DE FINANCEMENT

	CPER 2015-2020	Hors CPER
CROUS emprunt		10 900 000 €
Métropole Aix Marseille Provence	2 000 000 €	
REGION Campus		8 600 000 €
TOTAL	21 500 000 €	

ORGANISATION DE L'OPERATION - PROCEDURE

MAITRISE D'OUVRAGE : CROUS

CALENDRIER PREVISIONNEL

Etudes : 2016 - 2017
Travaux : 2018 – 2020
Mise en service rentrée 2019 et 2020

AVIS DE L'INGENIEUR REGIONAL DE L'EQUIPEMENT

Cette opération est une priorité pour la vie étudiante sur le site d'Aix-en-Provence, elle est inscrite au CPER 2015/2020.

Elle permettra d'accroître les capacités d'accueil en logements étudiants et participera à la création du site universitaire Pauliane.

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par le CROUS d'Aix-Marseille.

Le coût de l'opération est conforme au financement du CPER

Le directeur de l'Enseignement Supérieur
et de la Recherche

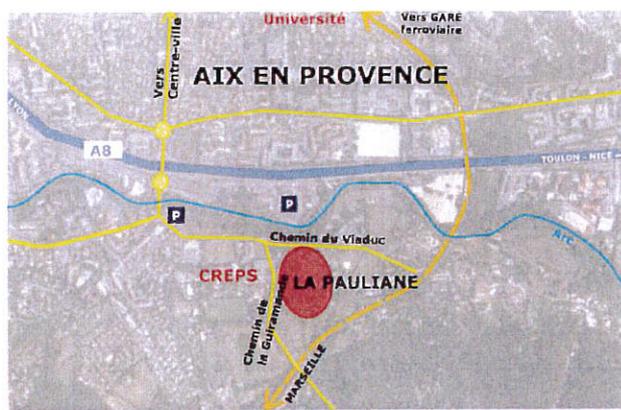

Marc BRUANT

CROUS de : AIX MARSEILLE

**FICHE D'EXPERTISE POUR LA CONSTRUCTION D'UN
MAXIMUM DE 296 LOGEMENTS SUR LE SITE DE LA
PAULIANE A AIX EN PROVENCE**

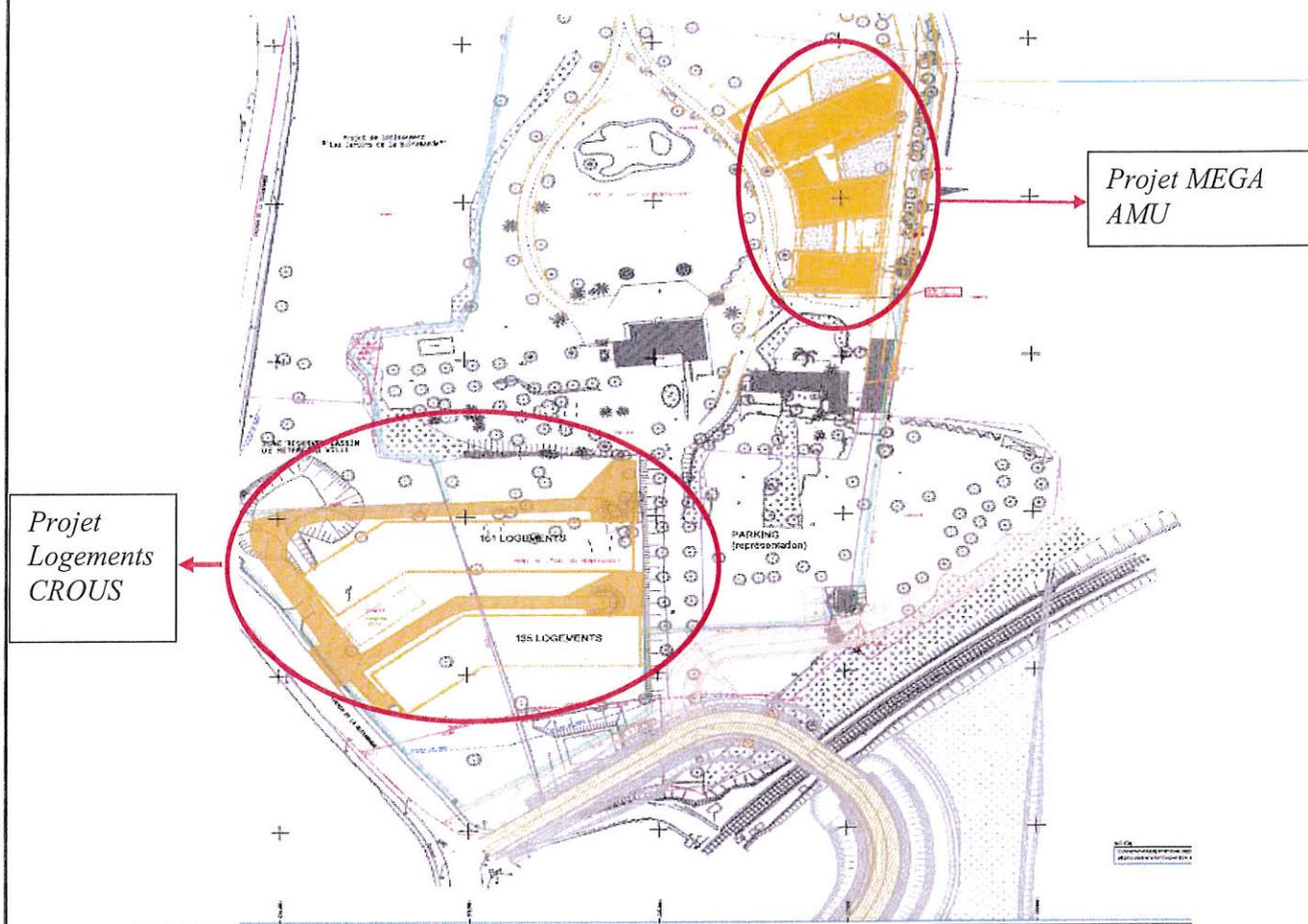
Présentation du site :

Le site de la PAULIANE a été mis à la disposition de l'Etat par la Ville d'Aix en Provence pour la création d'un campus rassemblant les enseignements d'économie et de gestion. Le site étant éloigné des principaux centres universitaires, la création de logements a été intégrée au programme de l'opération. Le CROUS dispose d'une parcelle indépendante qui sera viabilisée par les services de la communauté d'agglomération dans le cadre des travaux d'aménagement d'une ZAC.

**Description générale :**

L'objet de la présente fiche d'expertise est de définir un projet de construction d'une résidence d'un maximum de 296 logements étudiants de 16,5m². Le projet du CROUS s'intègre dans un projet de composition d'ensemble du campus qui fera l'objet d'une déclaration de projet. Les études de pré programmation et de faisabilité sont concomitantes avec celles des autres maîtres d'ouvrage (Aix Marseille Université et Plan Campus).

Le CROUS mais assurera la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage des travaux pour la résidence. Le terrain est situé en zone AU du futur PLU de la Ville d'Aix, zone dévolue aux opérations d'aménagement d'ensemble. Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé. L'obligation de réaliser des aires de stationnement est négociable au sens de l'ordonnance du 3 octobre 2013 relative au développement de logements collectifs.



Préprogramme :

Le projet consiste à implanter si possible 296 studios (de 16,5 m² pour les logements standard) dont 17 studios PMR de 22 m².

Les locaux de services communs et de services généraux seront dimensionnés pour répondre aux besoins du site qui est relativement isolé : 2 laveries, 2 salles de sport de 40 m² chacune ainsi que de 8 salles de travail de 20 m².

Les logements étudiants seront entièrement aménagés et équipés. Ils seront composés d'un espace nuit, un coin repas, une salle de bain et une entrée.

Le bâtiment atteindra les performances de la Règlementation Thermique 2012 et les études seront menées suivant un référentiel de type CERQUAL menant à la certification QUALITEL « Habitat et Environnement ».

Financement et calendrier de l'opération

Le coût de l'opération est estimé à 21,5 M€.

Le financement de l'opération est assuré par le recours à l'emprunt : 10,9 M€

Région : 8,6 M€

MAMP : 2 M€

Détail du plan de financement et planning prévisionnel

FINANCEURS	2016		2017		2018		2019		2020		TOTAL
	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	AE	CP	
Région			450 000,00 €	450 000,00 €	1 550 000,00 €	600 000,00 €	3 500 000,00 €	4 500 000,00 €	3 100 000,00 €	3 050 000,00 €	8 600 000,00 €
MAMP			500 000,00 €		1 500 000,00 €	1 000 000,00 €		1 000 000,00 €			2 000 000,00 €
Emprunt					3 650 000,00 €	1 450 000,00 €	7 250 000,00 €	7 300 000,00 €		2 150 000,00 €	10 900 000,00 €
RP CROUS	106 390,00 €	36 390,00 €	143 610,00 €	213 610,00 €							250 000,00 €
Total en €	106 390,00 €		1 093 610,00 €		6 700 000,00 €		10 750 000,00 €		3 100 000,00 €		21 750 000,00 €

Total CP 36 390,00 € 663 610,00 € 3 050 000,00 € 12 800 000,00 € 5 200 000,00 € 21750000

PLANNING	2016	2017	2018	2019	2020
		Programme	Etudes	Bâtiment de 161 Studios	Bâtiment de 135 studios

Calendrier de l'opération

Etat d'avancement de l'opération	Dates prévues
Etudes de faisabilité / DCC	Septembre 2016 à mai 2017
AAPC MOE	Février 2017
Notification MOE	Septembre 2017
Avant-projet définitif et dépôt du PC	Décembre 2017
Dossier de consultation des Entreprises	Mars 2018
Début et fin des travaux / 1 ^{ère} aile	Juin 2018 à septembre 2019
Début et fin des travaux / 2 ^{ème} aile	Juin 2019 à septembre 2020



Extrait du Conseil d'Administration
en date du 03 mars 2017

6. Hébergement et patrimoine

Le Directeur général du Crous d'Aix-Marseille Avignon fait un point complet de présentation de l'opération de La Pauliane. Il conclut sa présentation en demandant aux administrateurs de l'autoriser à signer l'ensemble des marchés et à solliciter les demandes de financement relatifs à l'opération.

M. le Recteur met au vote des administrateurs cette demande d'autorisation.

Pour : 25
Contre : 0
Abstention : 0

Aix-en-Provence, le 03 juillet 2017

Le Directeur général du CROUS d'Aix-Marseille
Avignon

Pierre RICHTER

Bourses
Logement
Restauration
Social
Culture et initiatives
étudiantes
International



Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
31 avenue Jules Ferry - 13621 Aix-en-Provence cedex 1 - Tél. 04 42 16 13 13 - Fax 04 42 38 64 39
www.crous-aix-marseille.fr / secretariat.direction@crous-aix-marseille.fr

Reçu au Contrôle de légalité le 09 novembre 2017



Conseil d'administration
du 03 Mars 2017

POINT 6 : HEBERGEMENT ET PATRIMOINE

DOSSIER « PAULIANE »

Le projet Pauliane est le prochain projet d'envergure de construction de logements à Aix-en-Provence.

L'année 2016 aura été essentiellement consacrée à la stabilisation du foncier. En effet, le projet initial ne permettait pas de loger suffisamment de logements tout en maintenant une qualité architecturale et environnementale satisfaisante.

Suite à l'établissement d'un schéma d'implantation général respectueux de l'environnement réalisé par le cabinet TANGRAM à l'été 2015, une nouvelle localisation du projet du CROUS avait été proposée.

Cette nouvelle localisation nécessitait de mobiliser pour partie un foncier privé et une zone identifiée comme emplacement réservé dans les documents d'urbanisme en vigueur à l'époque.

- Concernant l'emplacement réservé, la Ville décida d'inclure la suppression de cet emplacement dans la révision du PLU qui devint opposable à l'été 2016 ;
- Concernant la parcelle privée EW 47, celle-ci fut l'objet d'un accord transactionnel de cession entre le promoteur propriétaire de cette parcelle et la Ville, qui elle-même s'engagea à rétrocéder le foncier à l'Etat (la convention de cession de la Ville à l'Etat a fait l'objet d'une délibération en conseil municipal du 18 juillet 2016). La contrepartie de cette cession consiste à réaliser un quota de logements sociaux dont les studios étudiants font partie, afin de répondre aux obligations de la loi SRU en matière de construction de logements.

En parallèle, lors du même conseil municipal, la Ville d'Aix en Provence a approuvé le Plan d'Aménagement d'Ensemble du périmètre du projet (PAE Pont de l'Arc Sud) afin de réaliser les équipements publics nécessaires pour que les terrains soient constructibles et desservis par les réseaux et les voiries adaptées.

Conformément à ce PAE, la ville d'Aix a missionné la SPLA :

- Pour engager les études des travaux hydrauliques qui seront réalisés du 3 avril au 31 juillet 2017 ;
- Pour engager les travaux de viabilisation du chemin du Viaduc qui dessert le Nord du secteur

Les travaux de desserte par le réseau de chaleur et l'assainissement le long du chemin de la Guiramande, seront quant à eux réalisés en maîtrise d'ouvrage par les services de la Ville eux-même.

Au titre du foncier en partie Sud du secteur concerné par le projet du CROUS, il faut signaler l'existence d'un projet de la SNCF dans le cadre de la modernisation du réseau avec la suppression du PN 110. Ce projet s'accompagne de mouvements de terrain et d'ouvrages de rétention des eaux pluviales qui empiète que la parcelle affectée au CROUS. Le calibrage du projet et la délimitation de l'emprise cédée par la Ville à la SNCF est figée à ce jour, le projet du CROUS n'est pas impacté directement par cette intervention.



Pour finir, l'emprise d'un bassin de rétention des eaux pluviales qui pré existait a dû être remodelée par les services de la Ville afin de coïncider exactement avec l'emplacement réservé à cet effet dans le PLU et permettre au projet du CROUS de s'insérer dans la parcelle EW47. Ce bassin devant recueillir les eaux du projet de suppression du PN 110, celui-ci a fait l'objet d'un projet de recalibrage et, à ce jour, les travaux sont engagés par la Ville.

Fort de toutes ces données et des relevés de géomètre qui traduisent de manière graphique le résultat de ces divers ajustement, le CROUS a lancé un Appel à candidature de MOE pour la réalisation du projet de 296 logements constitué de 2 phases correspondant à 2 bâtiments de 3 niveaux sur un niveau semi enterré de stationnement. Le projet bénéficie d'une enveloppe globale TDC de 21.500.000 Euros.

Les financements sont les suivants :

Crous par recours à l'emprunt :	10,9 M€
Crous fonds propres :	0,5 M€
Conseil régional PACA :	8,6 M€
Métropole (territoire d'Aix) :	1,5 M€.

La nécessité pour le Crous de financer l'opération à hauteur de plus de 50% par de l'emprunt de type PLS, et d'avancer sur fonds propres des dépenses dès 2017 a poussé le Crous à financer l'opération sur fonds propres pour 500 K€, et à revoir la part de la Métropole à 1,5 M€ au lieu de 2 M€, ce qui permettra à la métropole de financer davantage ultérieurement le projet de la Constance.

DATES CLES DE L'OPERATION

- 17/ 01 /17 : Envoi AAPC
 - Consultation mission géotechnique
- 20/ 02 /17 11 heures 00 : Réception candidatures
 - Notification mission géotechnique
 - Notification AMO HQE et AMO BIM
 - Consultation mission de CTRL Tech et CSPS
- Jeudi 16/ 03 /2017 : Jury candidatures Matinée
- 21/ 03 /2017 : Envoi courrier aux candidats retenus
 - Réception rapport mission géotechnique
 - Notification Marchés de CTRL Tech et CSPS
 - Cession effective EW47 de la Ville à l'Etat
- 9/ 05 /2017 : Date limite de réception des offres (prestation)
- 23/ 05 /2017 : Commission technique
 - Fin des travaux hydrauliques / SPLA
 - Fin des études de viabilisation / SPLA



- Vendredi 2/ 06 /2017 : Jury projets Après midi
- Du 6 au 9/ 06 /2017 : Audition candidats
- 09/ 06 /2017 : ouverture de l'offre financière
- 14/ 06 /2017 : mise au point
 - Fin travaux recalibrage bassin de rétention Ville / SNCF
- 14/ 06 /2017 : Rejets et dossier de présentation CBR
- 28/ 06 /2017 : Notification marché de MO
- 28/ 07 /2017 : Validation APS
- 04/ 09 /2017 : Dépôt PC
- 03/ 11 /2017 : Validation APD
 - Fin des travaux de viabilisation / EP – EU – AEP – Réseau Urbain – Elec
- 15/ 01 /2018 : DCE Travaux / AO Travaux
 - Fin des travaux de viabilisation, Réseau chaleur et assainissement, SPLA
- 01/ 03 /2018 : Offres Travaux
- 01/ 04 /2018 : CAO Travaux
 - Fin travaux SNCF / Ouvrage routier et canalisation EP
- 01/ 05 /2018 : Notification Marchés de Travaux
- 01/ 06 /2018 : Début des travaux Phase 1
 - Livraison pont de la Guiramande / liaison fibre / CPA
- 01/ 06 /2019 : Début des travaux Phase 2
- 31/ 07 /2019 : réception Travaux Phase 1
- 31/ 07 /2020 : réception Travaux Phase 2

OPERATION : _____ PAULIANE Construction de 296 studios étudiants _____
ESTIMATION DU MONTANT
21.500.000 € TDC

Date valeur : Juin 2017

Paramètres d'actualisation (par défaut, moyenne annuelle de l'évolution du BT01 sur les 5 dernières années)

Postes de dépenses

				Coût global HT € en date de valeur
1. Sous/total Amont :	Etudes géotechniques, sondages, diagnostics techniques, géomètre, études de définition de programmation, concours d'architecture (indemnités)			815.000
2. Sous/total Etudes :	Maîtrise d'œuvre, assistants maîtrise d'ouvrage, contrôle technique, coordinateur SPS, coordination SSI, OPC			2.400.000
3. Sous/total Travaux bâtiments				15.545.000
4. Sous/total Equipements (mobilier, signalétique, 1 % artistique...)				119.000
5. Sous/total Acquisition foncière				-
6. Sous/total Déménagement				-
7. Sous/total pour aléas et imprévus				450.000
MONTANT TOTAL TRAVAUX HT				19.210.000
MONTANT TOTAL TRAVAUX TTC	Taux		%	

Révision des prix

Révision des prix MOE et TRVX	Taux	2,5 et 3 %	Coûts global HT €	1.100.000
Taxe d'aménagement	Taux	%	Coûts global HT €	150.000

COUT D'INVESTISSEMENT HT €		20.310.000
Taux de récupération de TVA	14,5 %	
COUT D'INVESTISSEMENT HT € avec TVA non récupérable		21 289 900

Ratios

SHON—SDP	8.043 m ²
SU du programme	5.674 m ²
Ratio SDP / SU	1,41

Surfaces du projet

Réf.	Type de locaux	Programme de l'opération				PROJET			
		Surface utile	Nombre	Total SU (m²)	Observations	Surface utile	Nombre	Total SU (m²)	Commentaires
CROUS - résidence étudiante 296 logements		327	5 492	5 674					
Accueil - gardiennage									
A1	Hall d'entrée	40	2	217			3	260	
A2	Espace boîtes aux lettres	16	2	80		16,0	1	126	1 hall bât A, 1 hall bât B et un hall annexe bat A
A3	Loge d'accueil - gardien	15	1	32		15,7	1	16	
A4	Logement gardien	90	1	15		102,0	1	102	
Locaux communs				230				245	
C1	Salle de sport	50	1	50		55,0	1	55	
C2	Salle de travail	16	6	96		17,3	6	104	
C3	Laverie	20	1	20		16,7	1	17	
C4	Sanitaires	8	8	64		8,6	8	69	
Hébergement				4 985				5 121	
H1	Studio	16,5	281	4 637		16,7	282	4 718	151 studios en phase 1 et 145 en phase 2
H2	Studio PMR	22	15	330		26,3	14	369	6 en phase 1 et 8 en phase 2
H3	Local entretien étage	3	6	18		5,8	6	35	
Locaux logistiques				60				48	
L1	Local entretien général	30	1	30		34,0	1	34	
L2	Local technique VDI	15	2	30		14,0	1	14	
Autres locaux								1 053	
Locaux techniques du bâtiment								107	
LT1	Local TGBT	20	pm	pm		10,5	1	10	plus transformateur de 12.40 m2
LT2	Local chauffage	50	pm	pm			2	69	dont 1 principal de 42m2
LT3	Local production ECS	50	pm	pm				-	SO compte tenu du raccordement sur chauffage urbain
LT4	Local ventilation	30	pm	pm			2	28	1 de 20m2 dans bât et 1 8 m2 bât B
Circulations								946	
	RDC							267	
	R+1							284	
	R+2							284	
	R+3							111	
Surfaces extérieures bâties				30				602	
Accueil - stationnement								492	
E1	Parvis	pm	1	pm	selon projet			342	200 m2 au niveau entrée et 142 m2 pour le parvis central
E2	Stationnement 2 roues	150	1	pm	conformité réglementaire et QE			150	
	Stationnement semi enterré	pm	1	pm	80 places semi enterrées			80	41 places en phase 1 et 39 en phase 2
Logistiques				30				30	
E3	Local déchets	30	1	30		30	1	30	
Surface de plancher								8 043	
Surface hors œuvre nette								11 268	