

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CROUS BFC

Séance du 9 juillet 2026

Objet : Dossier d'expertise pour la construction de la résidence les Climats à Dijon : Approbation et recours à l'emprunt

Annexe : Dossier d'expertise pour la construction de la résidence les Climats à Dijon

Vu les articles L822-1 à L822-5 du code de l'éducation ;

Vu les articles R822-1 à R822-34 du code de l'éducation ;

Vu la circulaire NORESRS2016520C du 16 juillet 2020 relative à la procédure d'expertise des opérations immobilières, publiée au JO du 27 août 2020 ;

Vu le règlement intérieur du conseil d'administration du Crous BFC, adopté en sa séance du 7 mars 2024.

Exposé des motifs :

Depuis 1994, les établissements publics de l'enseignement supérieur doivent élaborer et faire adopter par leur conseil d'administration un dossier d'expertise, soumis à la validation de leur tutelle, pour leurs opérations immobilières.

Le projet de construction de la résidence Climats à Dijon, 156 logements, est soumis à la procédure d'expertise conformément à la circulaire du 16 juillet 2020 précitée. Le dossier d'expertise est élaboré selon le modèle annexé à la circulaire.

Le dossier présente les éléments de programme qui définissent les caractéristiques techniques et financières de l'opération.

Article 1 : Le conseil d'administration du Crous de Bourgogne-Franche-Comté (BFC) **APPROUVE** le dossier d'expertise (DEX) pour la résidence les Climats à Dijon, annexé à la présente délibération.

Article 2 : Le conseil d'administration BFC **AUTORISE** la directrice générale du Crous Bourgogne-Franche-Comté à recourir à un emprunt auprès de la Banque des territoires.

Article 3 : Le conseil d'administration du Crous BFC **AUTORISE** la directrice générale du Crous BFC , dès que le dossier de recours à l'emprunt aura été approuvé par la rectrice de la région académique Bourgogne-Franche-Comté, la présidente du Cnous et le contrôleur budgétaire régional, à signer toutes les décisions et actes permettant de contracter cet emprunt aux meilleures conditions pour l'établissement, dans le respect des caractéristiques définies par la présente délibération, et à prendre tous les actes de gestion nécessaires à sa mise en œuvre.

Article 4 : Le conseil d'administration du Crous BFC **AUTORISE** la directrice générale du Crous BFC à attribuer au candidat retenu à l'issue de la procédure de dialogue compétitif un marché global de performance pour la construction de la résidence Les Climats situées à Dijon comprenant des missions de conception, réalisation, exploitation et maintenance, sous réserve du visa préalable du contrôleur budgétaire régional sur l'acte d'engagement, à prendre toutes les décisions et actes relatifs à la mise

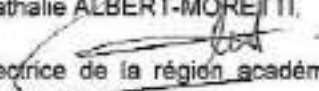
en œuvre de cette décision et à signer tout marché annexe nécessaire à la bonne réalisation de cette opération.

La présente délibération est adoptée à l'unanimité des membres du Conseil d'administration :

Nombre de membres composant le CA : 28
Nombre de membres présents ou représentés : 19
Quorum atteint : oui
Nombre de voix favorables : 19
Nombre de voix défavorables : 0
Nombre d'abstentions : 0

Fait à Besançon,
Le 9 juillet 2026

La Présidente du Conseil d'administration,
Nathalie ALBERT-MORETTI,


Rectrice de la région académique Bourgogne
Franche-Comté
Rectrice de l'académie de Besançon
Chancelière des universités



**CENTRE REGIONAL DES OEUVRES UNIVERSITAIRES ET SCOLAIRES
BOURGOGNE FRANCHE-COMTE
32 rue de l'Observatoire
25000 BESANCON**

Opération LES CLIMATS – Phase 1 Construction de 156 logements étudiants

Dossier d'expertise

SOMMAIRE

1. Contextes, objectifs et projet retenu.....	4
1.1 Contexte de l'opération	4
1.1.1 Contexte réglementaire, le cas échéant.....	4
1.1.2 Stratégies de l'Etat	4
1.1.3 Stratégies locales : politique de site	6
1.1.4 Stratégie du porteur de projet.....	6
1.2 Présentation générale de l'opération	8
1.2.1 Localisation	8
1.2.2 Contexte – Objectifs recherchés – Enjeux	9
1.2.3 Contexte foncier	10
1.2.4 Administrations de tutelles consultées	20
1.2.5 Expression de besoins réalisée en bonne et due forme pour la recherche d'une implantation le cas échéant (L) 20	
1.2.6 Description	20
1.2.7 Services concernés ou impactés par le projet.....	22
1.2.8 Échéances de l'opération	22
1.3 Objectifs de l'opération.....	23
1.3.1 Objectifs fonctionnels	23
1.3.2 Objectifs architecturaux.....	24
1.3.3 Objectifs énergétiques et environnementaux	25
1.3.4 Objectifs d'exploitation maintenance	27
1.4 Données juridiques	28
2. Situation actuelle.....	28
2.1 Panorama de l'existant.....	29
2.2 Difficultés et inadaptations des locaux actuels.....	29
2.3 Etat des lieux de la performance énergétique (L)	29
2.4 La situation future du site sans projet (« option de référence »)	29
3. Présentation des différents scénarios.....	29
3.1 Les différents scénarios non retenus	29
3.2 Le scénario privilégié	29
3.2.1 Présentation du scénario privilégié et argumentaire	29
3.2.2 Dimensionnement du projet	30
3.2.3 Performances techniques spécifiques.....	32
3.2.4 Traitement des réseaux et branchements.....	32
3.3 Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris option de référence)	32
3.4 Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié	33
3.4.1 Choix de mode de réalisation et de la procédure.....	33
3.4.2 Analyse des risques	38
3.5 Coûts et soutenabilité du projet.....	41
3.5.1 Coûts du projet	42
3.5.2 Financement du projet.....	52
3.5.3 Déclaration de soutenabilité	52
3.6 Organisation de la conduite de projet	53
3.6.1 Modalités de la conduite de projet.....	53

3.6.2	Organisation de la maîtrise d'ouvrage / du partenariat public/privé	53
3.6.3	Principes d'organisation	54
3.6.4	Prestations en régie	54
3.6.5	Prestations externalisées	55
3.7	Planning prévisionnel de l'opération	55
4.	Annexes.....	56
4.1	Annexe 2.1 Budget global de l'opération	56
4.2	Annexe 2.2	56
4.3	Annexe 2.3	56

1. Contexte , objectifs et projet retenu

1.1 Contexte de l'opération

1.1.1 Contexte réglementaire, le cas échéant

Les politiques publiques en matière d'enseignement supérieur et de recherche relèvent du cadre législatif défini par la loi n°2013-660 du 22 juillet 2013 relative à l'enseignement supérieur et à la recherche.

La procédure d'expertise est destinée à permettre à l'Etat (ministère en charge de l'enseignement supérieur ; préfets de région et recteurs d'académie), de vérifier la cohérence des projets immobiliers avec :

- Les différents cadres stratégiques de l'enseignement supérieur existants (stratégie nationale d'enseignement supérieur ; schémas régionaux pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation ; politiques de site portées par les communautés d'universités et établissements)
- La politique immobilière de l'Etat et de ses établissements (schémas pluriannuels de stratégie immobilière des établissements, et le cas échéant schémas directeurs immobiliers régionaux) notamment en ce qui concerne leur faisabilité technique et financière.

L'objet du présent dossier est la construction d'une résidence étudiante à Dijon.

Etant relative à la réalisation d'une résidence étudiante, l'expertise ne rentre pas dans le champ de la labellisation (L).

1.1.2 Stratégies de l'Etat

La stratégie immobilière du Centre régional des Œuvres Universitaires et Scolaires Bourgogne Franche-Comté (Crous BFC) décline et/ou s'articule avec l'ensemble des politiques immobilières nationales et régionales, que ce soit du Centre national des Œuvres Universitaires et Scolaires (Cnous), de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), de la Région Bourgogne Franche-Comté ou de la préfecture de région. Pour concrétiser cette déclinaison, le Crous BFC a élaboré son schéma pluriannuel de la stratégie immobilière (SPSI) 2025 - 2030, qui est actuellement en cours d'instruction dans différentes administrations centrales et régionales. L'opération « Les Climats » fait partie des projets portés par le SPSI, en déclinaison des politiques nationales.

La feuille de route du Cnous pour le réseau des Crous 2024 -2028

L'action du Crous BFC en matière de politique immobilière s'inscrit dans la feuille de route du Gouvernement pour le logement étudiant présentée le 1er décembre 2023. Ce plan d'action, qui trouve un prolongement dans le projet du réseau des Crous approuvé par le conseil d'administration du Cnous le 4 novembre 2024, doit notamment permettre d'améliorer l'accès des étudiants aux logements existants et d'agir contre le non-recours aux aides. L'objectif principal est la création de « 35 000 nouveaux logements étudiants abordables [...], et les dernières résidences Crous vétustes en attente seront rénovées d'ici à 2027 ». Il met en œuvre la stratégie de transition écologique du réseau des Crous, déclinée à l'échelle de l'établissement dans son schéma directeur 2024-2028, ainsi que la feuille de route du réseau des Crous 2024-2028.

Le Crous a présenté le 5 novembre 2024 le projet de réseau des Crous 2024-2028. Cette nouvelle feuille de route vise à déployer sept grands chantiers en faveur des étudiants, sur le plan du logement, de la restauration et de la vie étudiante, mais aussi à destination des agents des Crous sur des questions de rémunération, de formation, de qualité de vie et de conditions de travail. L'objectif est de renforcer, améliorer et garantir sur l'ensemble du territoire les missions de service public portées par l'ensemble du réseau et préparer les bases du futur contrat d'objectifs et de performance qui sera signé avec le ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Espace en 2026.

La feuille de route du Gouvernement et du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Espace

Le Crous BFC s'inscrit également dans les priorités du ministère, portées dans la continuité par les ministres successifs :

- ✓ Accompagner et former les étudiants aux défis de demain
- ✓ Investir pour innover et accroître l'impact de la recherche
- ✓ Responsabiliser, évaluer et simplifier pour améliorer l'efficacité de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Contribution aux objectifs nationaux et régionaux et déclinaison des priorités d'investissement du Crous

Dans le droit fil de la feuille de route gouvernementale et de la relance de la mobilisation de l'État sur le développement du logement étudiant, les priorités d'investissement en matière d'hébergement et de restauration sont les suivantes :

1. Réhabilitation de résidences universitaires (programme 12 000 logements)
2. Construction de résidences universitaires (participation à l'objectif national de 35 000 logements)

La circulaire du 25 août 2025 concernant la Mobilisation et préparation d'un Plan national en faveur du logement étudiant a demandé d'élaborer un plan régional en faveur du logements étudiants avant la fin septembre 2025 afin d'atteindre des objectifs régionaux de production qui sont assignés au préfet de régions d'ici 2027 par cette circulaire (objectifs qui actualisent les précédents fixés dans le cadre de la circulaire ministérielle du 12 février 2025 relative à la programmation annuelle des aides à la pierre).

- ✓ Pour ce qui concerne les « projets prioritaires prévoyant déjà un cofinancement du Crous avec d'autres acteurs » le Crous BFC est concerné par le projet de construction de 156 logements

Conformément à la circulaire du Premier ministre du 25 août 2025, la région Bourgogne-Franche-Comté doit atteindre un objectif de **1 314 logements locatifs sociaux étudiants (LLS)** sur la période 2025-2027.

A la demande du Préfet de région, un groupe de travail relatif au logement étudiant a été constitué et s'est réuni en janvier 2026. L'objectif de la démarche est de proposer un diagnostic régional quantitatif, qualitatif et localisé pour mesurer l'adéquation entre l'offre et le besoin de logement étudiant.

Une étude d'objectivation du besoin a été confiée à l'INSEE et est en cours.

Région académique	Cibles 25-27 livraisons de LLS	Cibles 28-30 livraisons LLS (programmation 25-27)
Auvergne-Rhône-Alpes	3 407	3 540
Bourgogne-Franche-Comté	1 314	500
Bretagne	715	1 350
Centre-Val de Loire	433	450

Le Crous BFC est mobilisé pour la construction des logements sociaux étudiants sur la dernière emprise foncière encore disponible, située au nord du campus Montmuzard à Dijon.

Des études de faisabilité ont été réalisées et il est désormais généralement admis que la capacité globale du site est d'environ 500 logements d'environ 18 m².

Les dernières données relatives à l'opération Les Climats prévoient un développement en trois phases, envisageables entre 2025 et 2040. La première phase, objet du présent dossier d'expertise, a été concrètement lancée fin 2024.

La première tranche de l'opération Les Climats, portant sur 156 logements, s'inscrit pleinement dans les priorités nationales et régionales en matière de logement étudiant, tout en contribuant à renforcer l'attractivité du campus dijonnais.

1.1.3 Stratégies locales : politique de site

Au cœur de la stratégie patrimoniale et de la politique du site se trouve l'objectif de stabiliser et améliorer le patrimoine régional tout en procédant à un renouvellement ciblé. Pour l'hébergement, il s'agit de compenser les pertes générées par la transformation de chambres confort en studios sur différentes résidences pendant les dernières années, afin de préserver l'offre globale et répondre aux besoins actuels et futurs des étudiants.

Sur les grands sites universitaires de Besançon et Dijon, cette logique se traduit concrètement :

- À Besançon, la résidence La Comtoise, livrée à la rentrée 2023 avec 105 logements, compense les transformations réalisées dans les bâtiments Fernier et Fanart entre 2020 et 2022, où les chambres traditionnelles ont été converties en studios modernes et accessibles.

À Dijon, la barre Beaune-Bourgogne sera rénovée et transformée pour accueillir 186 studios, perdant ainsi 155 logements (chambres) qui se retrouveront avec le projet « Les Climats », dont la première tranche de 156 studios est prévue pour 2029.

1.1.4 Stratégie du porteur de projet

Le Crous BFC a élaboré son SPSI 2025 – 2030 et inscrit 5 axes concernant la stratégie immobilière. Ces axes majeurs orientent directement sa politique patrimoniale et d'intervention. Ils ne sont pas hiérarchisés entre eux, chacun contribuant de manière complémentaire à la transformation du parc immobilier et à l'amélioration du service rendu aux usagers :

S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET MAÎTRISER LES COÛTS DE FONCTIONNEMENT

Cet axe vise la rénovation énergétique de l'ensemble du patrimoine – logements, restaurants, théâtres – dans une logique à la fois environnementale et économique. L'objectif est de réduire l'empreinte carbone du parc tout en optimisant durablement les frais de fonctionnement, traduisant une synergie entre performance énergétique et maîtrise budgétaire.

AMÉLIORER LE BIEN-ÊTRE ET LA SÉCURITÉ DES ÉTUDIANTS ET DU PERSONNEL

Le Crous place la qualité d'usage au cœur de son action en veillant à l'ergonomie des espaces, à leur accessibilité pour tous, notamment les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite, et à la prévention des risques psychosociaux et physiques. L'hygiène, la sécurité et le confort constituent des exigences fondamentales dans la conception et la réhabilitation des bâtiments.

DEVELOPPER LA CAPACITE D'ACCUEIL ET VALORISER LE PATRIMOINE

Cet axe porte sur l'augmentation de l'offre d'hébergement et de restauration pour répondre à la croissance des besoins, tout en valorisant pleinement le patrimoine existant. Il s'agit d'investir intelligemment pour tirer le meilleur parti des ressources bâties, en conjuguant qualité, fonctionnalité et efficience.

RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LA VISIBILITE DU CROUS

En produisant des espaces qualitatifs, identifiables et adaptés aux usages étudiants, l'établissement entend valoriser son patrimoine – logements, restaurants, théâtres, café international – pour affirmer son image, renforcer son rôle de vitrine institutionnelle et mieux répondre aux attentes de ses usagers et partenaires.

OPTIMISER LA GESTION PATRIMONIALE

Enfin, un axe transversal vise à optimiser la gestion du patrimoine, en améliorant les outils de pilotage, en hiérarchisant les priorités d'intervention et en intégrant systématiquement les enjeux de maintenance dans les décisions d'investissement.

Par ailleurs, le Crous souhaite également relancer une dynamique en matière de portage de maîtrise d'ouvrage « en propre » pour des opérations de constructions neuves des logements, une compétence qu'il n'a plus exercée depuis plus de 40 ans. A cette fin, il a renforcé la direction du patrimoine immobilier avec des nouveaux effectifs, architectes et ingénieurs les plus à même de porter ce type d'opération.

In fine, le Crous vise à donner à voir au public étudiant et universitaire sa capacité d'agir pour soutenir la réussite académique des étudiants par la réalisation d'opérations emblématiques de construction des nouvelles structures d'hébergement et restauration, de réhabilitation/rénovation de son parc immobilier, de mise en valeur/aménagement des espaces de certains bâtiments à fonction singulière (théâtres, salles événementielles, bâtiments administratifs...). Il s'agit donc de travailler sur l'axe visibilité/vitrine, pour maintenir une attractivité forte du parc immobilier pour le public étudiant.

Par ailleurs, le Crous BFC souhaite que l'opération soit labélisée CERQUAL NF Habitat selon 4 engagements déclinés en 12 objectifs :



Le référentiel NF Habitat - NF Habitat HGE est basé sur les travaux de l'association QUALITEC, depuis plus de 45 ans, les principes de la marque NF et le cadre de référence du bâtiment durable de l'Alliance HGE-GBC.

La labellisation AVUF (Association des Villes Universitaires de France) est visée aussi par cette opération, permettant de garantir la qualité du logement étudiant proposé. Cette labellisation repose sur les critères suivants : -

Un lieu de vie intégré au territoire

Un lieu de vie conçu, aménagé et rénové durablement

Un lieu de vie accueillant, sécurisant, et offrant des services diversifiés

Un lieu de vie favorisant l'étude, soucieux du bien-être des étudiants et contribuant au lien social.

1.2 Présentation générale de l'opération

1.2.1 Localisation

La parcelle dite « Les Climats » se situe au 37 rue du recteur Marcel Bouchard à Dijon (21).



Plan de localisation - Extrait de la faisabilité de A&B Architectes



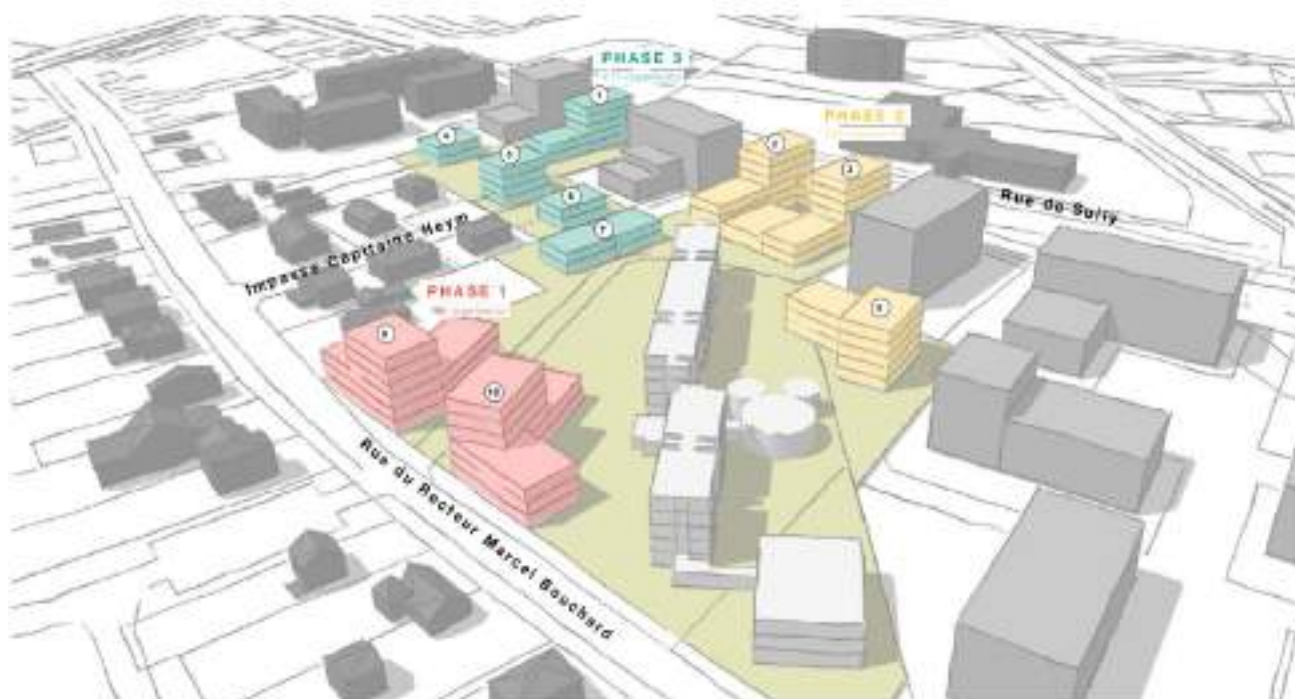
Vue aérienne du site - Extrait de la faisabilité de A&B Architectes

Sur cette parcelle est déjà implantée la résidence étudiante Beaune-Bourgogne. Le reste de la parcelle n'est ni construite ni aménagée à ce stade de l'opération.

1.2.2 Contexte – Objectifs recherchés – Enjeux

Avec l'opération « Les Climats », l'objectif du Crous est donc multiple, et place en priorité le rééquilibrage de l'offre de logements sur le site de Dijon, par la création d'une opération emblématique et innovante sur le plan constructif, fonctionnel et environnemental, qui offrira des espaces confortables et agréables aux résidents et qui constituera une vitrine du Crous sur le Nord du Campus Montmuzard.

Pour toucher cet objectif au terme de 2040 Crous BFC envisage une opération globale d'environ 500 logements, répartie en trois phases pour permettre son financement. Le phasage retenu est le suivant :



Extrait de la faisabilité de AA Architectes - Phasage de l'opération Les Climats

Le présent dossier d'expertise porte sur la phase n°1 avec un objectif de construction de 156 logements sur la parcelle dite « Les Climats ». Il s'agit d'une construction neuve sur un site végétalisé, donc sans démolition préalable. La phase 1 sera accessible directement depuis la rue du Recteur Marcel Bouchard et constituera la « porte d'entrée Sud » du site Les Climats, en communication immédiate avec le Grand Campus.

La phase n°1 comprend la construction du bâtiment, l'aménagement paysager autour du bâtiment, ainsi que la résidentialisation de toute la parcelle afin de la sécuriser en attendant la construction des phases 2 et 3. La résidence à construire sera indépendante de la résidence Beaune-Bourgogne déjà présente sur le site (ensemble bâti représenté en blanc sur l'illustration ci-dessus).

La Ville de Dijon mène également de son côté un projet de construction immobilière sur les parcelles mitoyennes (voir plan ci-dessous) :



Plan projet provisoire de la Ville de Dijon

1.2.3 Contexte foncier

1.2.3.1 Urbanisme et servitudes

Les parcelles du terrain se situent en zone urbaine de PLUi-HD de Dijon métropole, en zone « activités » indicé E, zones d'équipements métropolitains, tertiaires et technologiques, pour lesquels des synergies entre activités et équipements sont recherchées, notamment autour des filières d'excellence.

Servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par les servitudes :

- SUP EL7 : servitude d'alignement des voies publiques.
- T5 : Dégagement aéronautique



Servitudes d'utilité publique

1.2.3.2 Capacité des terrains



Extrait de plan cadastral

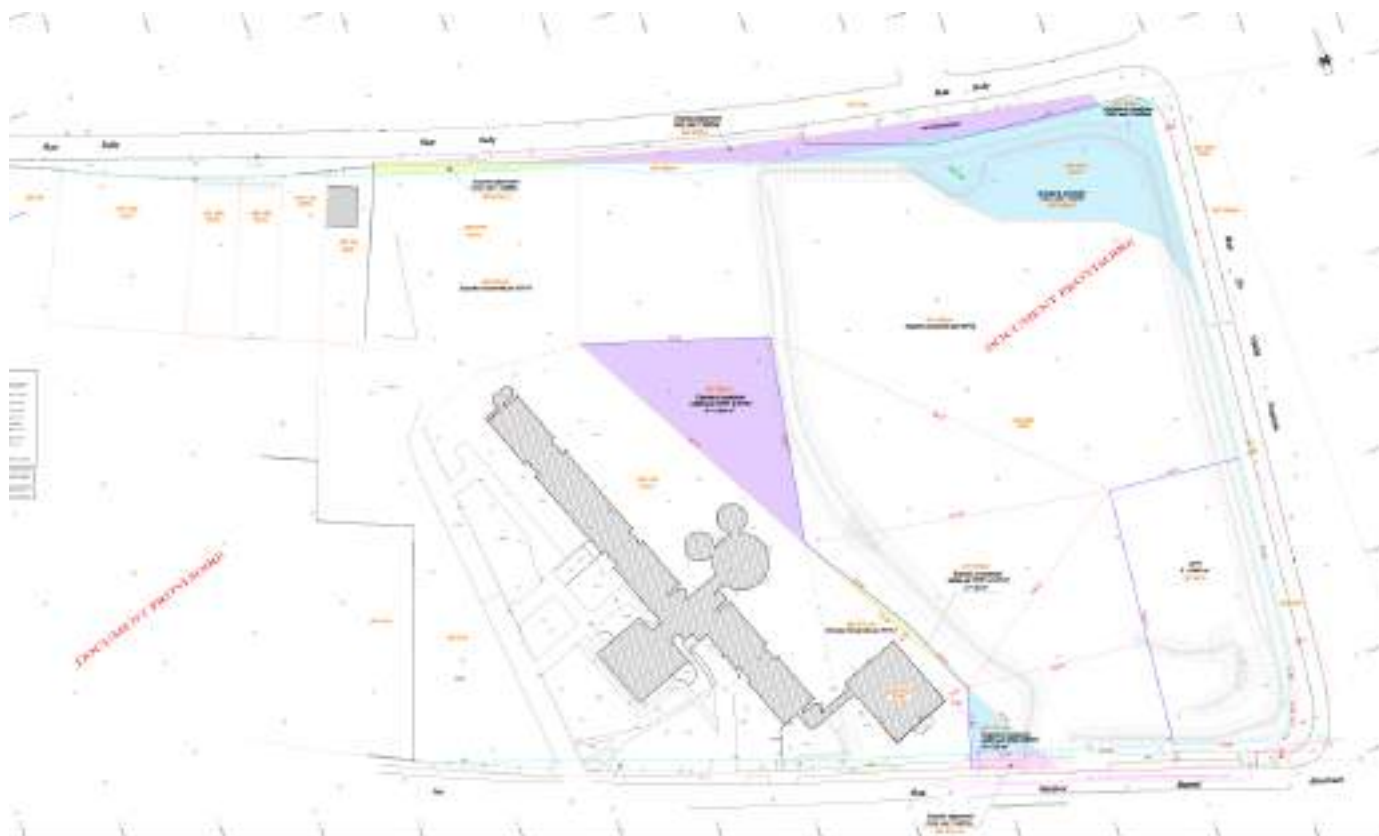
Les parcelles concernées par l'opération globale "Les Climats" sont les suivantes : BX 141, BX 143, BX 145, BX 146, BX 148, BX 149, BX 368 et BX 516.

Les parcelles adjacentes : BX 140, BX 142, BX 144, BX 74, BX 79, BX 465, BX 466, BX 468, BX 469, BX 473, BX 474 et BX 599 appartiennent à la Ville de Dijon qui porte un projet immobilier de logements collectifs.

Un échange parcellaire entre l'État et la ville de Dijon a eu lieu en 2025 : une partie de la parcelle BX 372 appartenant à l'Etat a été cédée à la ville de Dijon. En contrepartie, l'État a récupéré une partie de la parcelle BX 599 .

Il faut noter également que des bandes de terrains ont été cédées de l'Etat à la Ville de Dijon pour la création de pistes cyclables. Ces bandes représentent environ 604 m² de tènement.

Voici une autre représentation synthétique réalisée par l'EPLF en 2024 dans le cadre du relevé de géomètre:



Relevé géomètre EPLF 2024

Finalement, on peut retenir le tènement suivant :

Références	Surface
000 BX 141	390 m ²
000 BX 143	378 m ²
000 BX 145	353 m ²
000 BX 146	7 700 m ²
000 BX 148	1 463 m ²
000 BX 149	1 203 m ²
000 BX 368	463 m ²
000 BX 372 p1	1 578 m ²
000 BX 516	6 426 m ²
Surface cédée à la Ville de Dijon	2 583
Surface récupérée par l'Etat (CROUS)	+ 1 457 m ²
Tènement total « Les Climats » d'après le cadastre	20 721 m²

Cet ensemble de parcelles détenu par le Crous BFC est appelé « Les Climats ».

La résidence universitaire « Beaune-Bourgogne » déjà implantée sur la parcelle fait actuellement l'objet d'une opération de rénovation lourde dont la livraison est prévue pour l'été 2027.

1.2.3.3 Inscription dans le paysage urbain et le territoire

Liaison piétonne ou vélo

La parcelle Les Climats présente l'avantage d'être à proximité immédiate du grand campus universitaire Montmuzard. Des chemins piétons, ou circulables à vélo, tracés entre les parcelles privatives, permettent d'accéder directement au campus sans avoir à rejoindre les grands axes.



Figure 1: Chemin piéton reliant le Site Les Climats au campus

Circulations motorisées :

Les voies desservant la parcelle sont :

- La rue du Recteur Marcel Bouchard au sud
- La rue Sully au nord
- Une future voie publique à l'est, liée au programme immobilier de la Ville de Dijon

Plus à l'est se trouve la rocade M274 appelée Voie Georges Pompidou, contournant Dijon par l'est, en prolongement direct de l'autoroute A311.

Desserte de transports en commun :

A moins de 500m du site sont situés plusieurs arrêts de la ligne de tramway T1.

Un peu plus loin (1,5 km environ), les arrêts des lignes de bus Corol, Lianes 5, Pleine Lune sont accessibles.



Figure 2: Desserte de transports en commun

Enveloppe et gabarit

L'emplacement foncier de la phase 1 de la construction Les Climats doit tenir compte de l'environnement urbain qui l'entoure. Sur la même parcelle nous trouvons la résidence Beaune-Bourgogne en R+4, organisée en barres longitudinales entrecoupées de colonnes d'escalier enchâssées dans les éléments architecturaux arrondis qui rythment la façade.

A l'est et au nord, le programme immobilier de la Ville de Dijon prévoit la construction d'immeubles dont le gabarit varie du R+2 au R+5, avec une architecture contemporaine.



Figure 3: Résidence Beaune Bourgogne implantée sur le site Les Climats



Figure 4: Gauche : terrain de la Ville de Dijon avant construction / A droite : en cours de construction (fin 2025)

A l'ouest et au sud en revanche, les site Les Climats avoisine des maisons individuelles en R+1 :



Figure 5: Mitoyen ouest = maison individuelle



Figure 6: voisins sud = maisons individuelles

1.2.3.4 Contexte réglementaire

Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Dijon définit une stratégie visant à renforcer l'attractivité de Dijon tout en maîtrisant son développement urbain. Il privilégie le renouvellement de la ville sur elle-même et une densification encadrée afin de limiter l'étalement urbain. Le document promeut également une offre de logements diversifiée favorisant la mixité sociale et fonctionnelle. Il s'appuie sur le développement des mobilités durables et la réduction de la place de la voiture. Enfin, il intègre des objectifs forts de préservation de l'environnement, du patrimoine et de qualité du cadre de vie.

Orientations d'aménagement et de programmation

Le site Les Climats se situe en dehors des zones d'OAP sectorielles et d'OAP métropolitaines, mais est concerné par l'OAP thématique « Environnement et Paysage »

L'OAP « Environnement et Paysage » du Plan Local d'Urbanisme de Dijon vise à structurer le développement de Dijon autour d'une meilleure intégration écologique et paysagère des projets. Elle encourage la préservation et la mise en valeur des trames vertes et bleues, ainsi que le renforcement de la biodiversité en milieu urbain. Elle impose une attention particulière à la gestion des eaux pluviales, à la désimperméabilisation des sols et à la lutte contre les îlots de chaleur. L'OAP promeut également une qualité paysagère des aménagements, en lien avec le patrimoine et les identités locales. Enfin, elle vise à garantir un cadre de vie durable en conciliant urbanisation, nature en ville et performances environnementales.

PLUi-HD

Le site les Climats se situe en zone urbaine unique (U) couvrant les différents tissus urbains et pouvant englober des espaces verts et des secteurs non urbanisés.

Article 1 : Le site appartient au secteur d'équipements métropolitains, tertiaires et technologiques indicés E, pour lesquels des synergies entre activités et équipements sont recherchées, notamment autour des filières d'excellence.

Les hébergements sont autorisés dans les secteurs indicés E sous réserve d'être en lien avec les activités et équipements du secteur (exemple : résidence universitaire ou chercheurs à proximité des établissements d'enseignement supérieur, résidence seniors médicalisée à proximité d'un établissement de santé...).

Article 2 - Mixité de l'habitat : Le site n'appartient pas à un secteur de mixité de l'habitat.

Article 3 - stationnements : Etant situé dans un secteur de desserte par le tramway, le projet ne peut pas prévoir plus d'une place de stationnement par logement. Concernant les normes minimales, pour la destination hébergement (hors hébergement à vocation sociale et hébergement d'urgence) dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares : 1 place par tranche de 400m² de surface de plancher.

Concernant le stationnement des cycles le PLUi-HD impose un minimum d'une place par tranche de 20m² de surface de plancher. Au moins 50% des emplacements devront être réalisés en rez-de-chaussée ou en extérieur. Ils ne pourront pas être positionnés au deuxième sous-sol.

Article 4 - Espaces verts :

- Part d'espace libre de construction aménagée en pleine terre : PLT = 0,3
- Coefficient de biotope par surface : CBS = 0,4

Article 5 – Implantation :

Dans les tissus urbains centraux :

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans une bande d'implantation comprise entre 0 à 6 m à compter de l'alignement ou de la limite des voies.
- Un recul minimum de 2 m devra être observé sur les cheminements piétonniers et les espaces verts publics.

- Dans la bande de constructibilité principale de 21 m depuis l'alignement au domaine public, les constructions peuvent s'implanter :
 - o En retrait des limites latérales, avec un recul au moins égal au tiers de la hauteur, sans être inférieur à 3 m ;
 - o En retrait des limites séparatives latérales, avec un recul supérieur ou égal à 5 m ; lorsque le tènement présente un linéaire sur voie et / ou espace public supérieur à 20 m. Cette disposition n'est pas applicable aux sites de projet et aux secteurs Activités identifiés aux documents graphiques, ainsi qu'aux annexes et ouvrages techniques de faibles emprises.
 - o Sur les limites séparatives latérales.

Le linéaire bâti en limite latérale ne peut excéder 15 m lorsque la construction présente une hauteur supérieure à 9 m.

Au-delà de l'épaisseur bâtie de 15 m autorisée en limite séparative, les parties de constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m devront observer un recul au moins égal au tiers de leur hauteur, sans être inférieur 3 m

Au sein de l'épaisseur bâtie de 15m, lorsque la construction est implantée en limite séparative, les deux derniers niveaux, hors rez-de-chaussée et attique compris, pourront être en retrait sans être soumis à la règle de hauteur à condition que ce retrait soit supérieur à 3m.

Lorsque la limite de fond est comprise dans la bande de constructibilité principale, les constructions devront observer un recul par rapport à la limite de fond au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

Lorsque la limite de fond est située au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions devront observer un recul par rapport à la limite de fond au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

Dans tous les cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4 m hors tout, hauteur calculée à compter du terrain naturel sur la limite du terrain du projet et qu'un angle minimum de 45° par rapport à la verticale est respecté en cas de toiture en pente, sans toutefois déroger aux reculs.

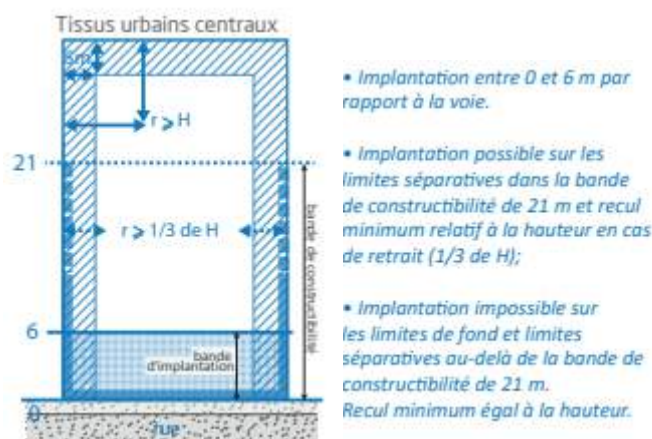


Figure 7 : Implantation - règle générale en cas de linéaire de terrain sur rue >20m

Article 6 - Hauteur

Calcul de la hauteur : Dans les sites de projet identifiés aux documents graphiques, ainsi que pour les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines, les règles relatives à la bande de constructibilité principale s'appliquent sur l'ensemble du tènement ou du site délimité, y compris au-delà des 21 m.

Hauteur maximale : Dans les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines, la hauteur des constructions est définie au plan des hauteurs, sans condition relative à la largeur de la voie. Soit 21m.

Attique et toiture : Dans la bande des 21m, en cas de toiture terrasse, un niveau en attique est autorisé en sus de la hauteur maximale à condition :

- de ne pas excéder une hauteur de 4,5 m, éventuelles toitures en pente ou arrondies comprises ;
- De disposer d'un retrait de 2 m, partiel ou total, par rapport à la façade sur rue ;
- D'avoir une emprise totale limitée aux 2/3 du dernier niveau.

Si le niveau inférieur à l'attique est déjà en retrait, l'attique pourra être de même emprise que ce niveau, sous réserve que celui-ci respecte les conditions de l'attique ci-dessus.

Hauteur minimum : Dans les secteurs indicés M du plan des hauteurs, une hauteur minimum de 9 m est exigée dans la bande de constructibilité principale.

Cette hauteur minimum doit s'appliquer sur au moins 30% des volumes construits, calculée sur l'ensemble de l'emprise au sol des constructions du tènement ou de l'opération d'ensemble.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 500m² ainsi qu'aux opérations d'ensemble.

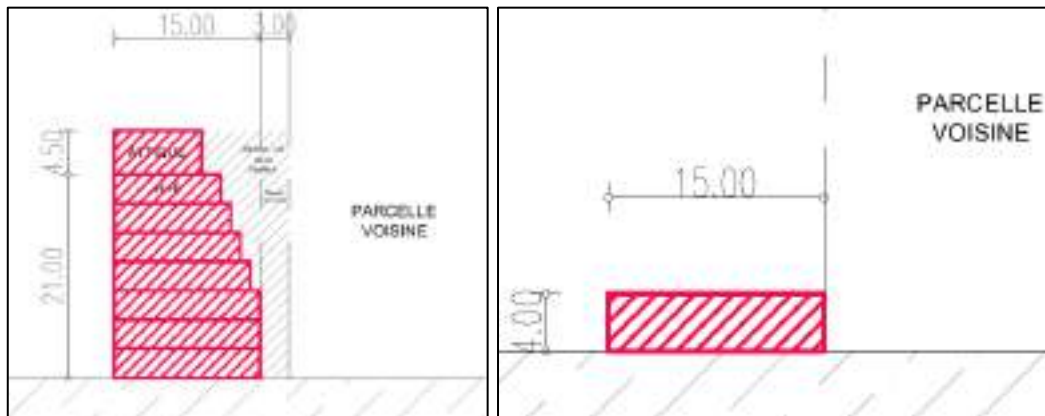


Figure 8: Synthèse contraintes hauteur et retrait - Extrait faisabilité A&B Architectes

Observations et prescriptions particulières

- Remontée de nappe : pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
- Sismicité : Aléa très Faible
- Bruits des transports terrestres (routiers) : BR3_100_m
- Archéologie préventive : seuil à 1000m²
- Zone de desserte du réseau public d'eau potable
- Retrait et gonflements des argiles : Aléa moyen (2/3)
- Zone urbaine soumise aux prescriptions de zonage pluvial
- Radon : risque faible

- Risque inondation / risque mouvements de terrain : zone Bleue [Brga1 ; type Reg : 02 ; Aléa faible] où des aménagements ou des constructions sont autorisées réserve de prescriptions particulières du PPRN multirisque de Dijon
 - o Aucune interdiction
 - o Toute construction nouvelle est autorisée à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en provoquer de nouveaux
 - o Recommandations de l'article 9.3 du PPRN multirisque de Dijon
- Pollution des sols : pas de risque connu sur la parcelle
- Non concerné par les risques ICPE
- Présence de canalisations de transport de matières dangereuses près du site
- Risque de rupture de barrage : inconnu

1.2.4 Administrations de tutelles consultées

Le Crous BFC est l'opérateur de l'État pour la vie étudiante. Établissement public placé sous la tutelle du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Espace, il a pour mission de favoriser l'amélioration des conditions de vie des étudiants de la région Bourgogne Franche-Comté par la gestion d'aides sociales étudiantes, du logement étudiant, de la restauration universitaire, de l'accueil des étudiants internationaux et l'animation de la vie culturelle et sportive. Le Rectorat de l'académie Bourgogne Franche-Comté et plus particulièrement l'académie de Bourgogne prennent également part au présent projet et seront amenés à donner un avis sur celui-ci, à travers le présent dossier d'expertise.

1.2.5 Expression de besoins réalisée en bonne et due forme pour la recherche d'une implantation le cas échéant (L)

Le projet n'est pas soumis à labellisation.

1.2.6 Description

L'opération concerne la construction d'une résidence étudiante de 156 logements type T1 sur le site dit « Les Climats ». Aucune démolition préalable n'est nécessaire.



***Etude de faisabilité janvier 2026**

L'accès principal à la résidence est assuré par une entrée commune aménagée depuis la rue M. Bouchard, garantissant une desserte claire et fonctionnelle de l'ensemble. Par sa volumétrie et son implantation, le bâtiment affirme sa présence urbaine et participe à la structuration du front bâti sur rue. L'aménagement paysager s'organise autour d'un parc central, véritable cœur de l'opération, offrant aux résidents un espace de détente et de convivialité favorisant les échanges et la qualité du cadre de vie. Le traitement paysager fait l'objet d'une réflexion approfondie, fondée sur une stratégie végétale hiérarchisée et déclinée selon quatre types de traitements complémentaires. Cette approche permet de structurer les différents espaces extérieurs, d'accompagner les usages et de renforcer la qualité environnementale du site. La palette végétale, diversifiée et adaptée au contexte local, participe à la création d'un cadre de vie agréable tout en favorisant la biodiversité et la gestion durable des espaces paysagers

- 1- Végétation de gestion des vis-à-vis avec le voisinage
- 2- Végétation d'accompagnement des voiries
- 3- Végétation de cœur d'îlot
- 4- Végétation type parc



*Etude de faisabilité janvier 2026

Plus concrètement, l'opération vise à :

- L'amélioration de la qualité des ouvrages, par une production industrialisée et contrôlée ;
- La sécurisation, réduction des délais et des aléas de chantier, dans un contexte de site contraint ;
- La réduction des nuisances de chantier, tant pour les riverains que pour la résidence existante en fonctionnement ;
- La maîtrise accrue des interfaces techniques, souvent à l'origine de désordres et de dérives de coûts ;
- La contribution à la durabilité du patrimoine, par des systèmes robustes, maintenables et compatibles avec une exploitation à long terme.

1.2.7 Services concernés ou impactés par le projet

- Direction de l'hébergement Crous BFC
- Direction du site de Dijon
- Direction du Patrimoine Crous BFC.

1.2.8 Echéances de l'opération

La rédaction du programme de l'opération est en cours.

L'appel à candidature a été publié le 10 juin 2026, pour une date limite de réception des candidatures fixée au 15 juillet 2026.

Prochaines échéances :

- Choix des candidats admis à remettre une offre et envoi du dossier de consultation de MGP : la semaine du 18 septembre 2026
- Dialogue compétitif : octobre 2026- mars 2027
- Sélection du titulaire : Mai 2027
- Admission de l'APD impérativement avant fin septembre 2027 pour la validation du financement Territoire en Action
- Notification du marché en décembre 2027
- Dépôt du Permis de Construire novembre 2027
- Etudes de conception : Janvier à novembre 2028
- Etudes d'exécutions, préparation de chantier, travaux : 2028/2029 (date de fin des travaux prévisionnelle juin 2029)
- Période d'exploitation maintenance : 6 années suivant la réception + 3 ans en tranche optionnelle

1.3 Objectifs de l'opération

1.3.1 Objectifs fonctionnels

L'opération Les Climats Phase 1 vise à répondre aux besoins fonctionnels suivants :

- Construction de 156 logements étudiants type T1, dont-au moins 5% logements PMR
- Mise à disposition des étudiants de locaux communs comme : salle détente, salle de coworking, cuisine collective, salle de sport
- Création de locaux de service permettant l'entretien de la résidence (ménage, stockage...)
- Stationnements véhicules en extérieur exclusivement
- Stationnements cycles en sous-sol et en extérieur
- Aménagement paysager des abords du site

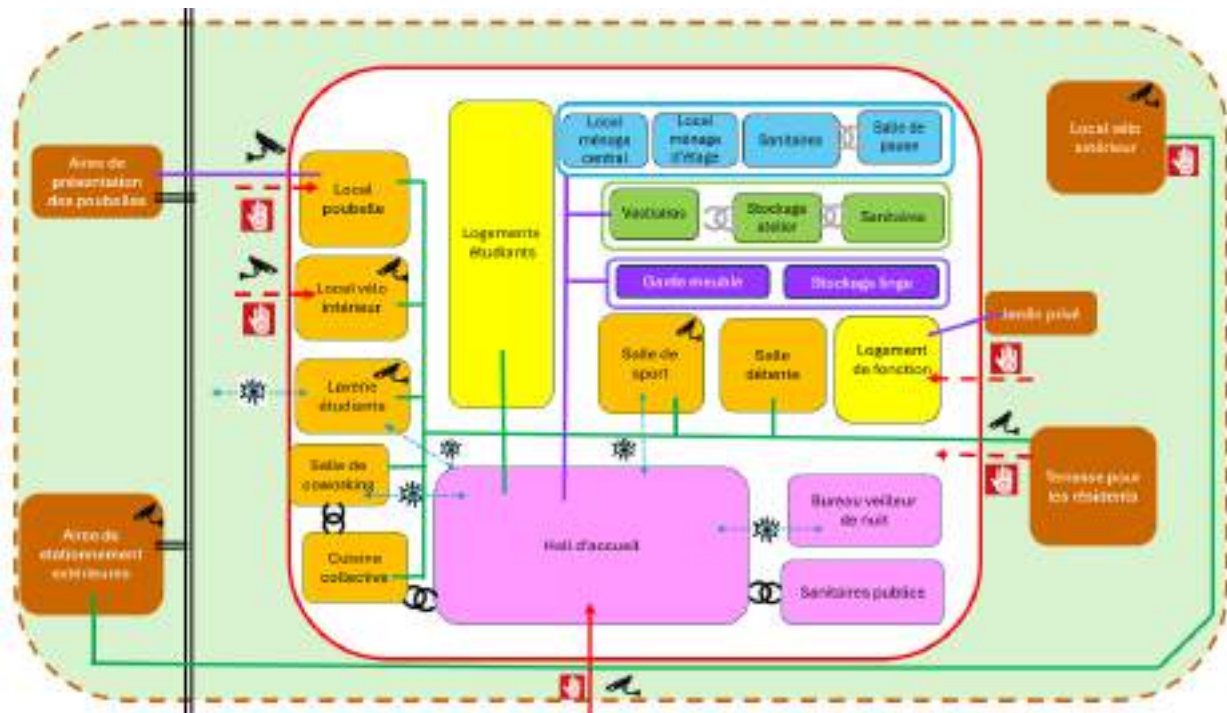


Schéma fonctionnel général de l'opération

1.3.2 Objectifs architecturaux

La résidence à construire va constituer la porte d'entrée Sud du site les Climats. Le bâtiment constituera une véritable vitrine pour le Crous BFC, ainsi une architecture remarquable est attendue, associée à un aménagement paysager ambitieux et diversifié.

De plus, au travers du projet Les Climats phase 1, le Crous BFC souhaite démontrer la pertinence du recours à la filière hors-site notamment sur les aspects suivants :

- Amélioration de la qualité des ouvrages, par une production industrialisée et contrôlée ;
- Sécurisation, réduction des délais et des aléas de chantier, dans un contexte de site contraint ;
- Réduction des nuisances de chantier, tant pour les riverains que pour la résidence existante en fonctionnement ;
- Maîtrise accrue des interfaces techniques, souvent à l'origine de désordres et de dérives de coûts ;
- Contribution à la durabilité du patrimoine, par des systèmes robustes, maintenables et compatibles avec une exploitation à long terme.

Néanmoins, la conception attendue est à la fois architecturale et architecturée : elle ne subit pas l'outil de production, mais l'utilise comme un levier au service de la qualité d'usage, et de la durabilité du bâti.

Le recours au hors site trouve une traduction opérationnelle particulière au niveau de certains sous-ensembles techniques, dont notamment l'enveloppe du bâtiment. Les enjeux de ce sous-ensemble sont forts, tant du point de vue des performances thermiques et acoustiques que de la durabilité et de la qualité architecturale. Le Crous porte un intérêt particulier aux solutions d'enveloppe intégrant un haut niveau de préfabrication et d'intégration technique, dès lors que celles-ci permettent une meilleure maîtrise de la qualité, une continuité des performances (traitement maîtrisé des ponts thermiques et de l'étanchéité à l'air, notamment), et une limitation des aléas de chantier.

Les groupements candidats devront démontrer la cohérence de leur approche, en articulant conception architecturale, fabrication, mise en œuvre et exploitation. La durabilité des matériaux, la réparabilité des systèmes et la capacité à maintenir les performances dans le temps constituent des critères d'appréciation majeurs.

1.3.3 Objectifs énergétiques et environnementaux

Le respect et la protection durable de l'environnement sont des engagements forts du Crous BFC. Le programme de l'opération encourage les candidats à rechercher l'innovation dans le domaine énergétique de manière à réduire au maximum les dépenses énergétiques du bâtiment, tout en recherchant la simplicité des systèmes de manière à faciliter la maintenance.

Les paragraphes ci-dessous synthétisent les différents objectifs programmatiques, répondant entre autres aux éco-conditionnalités du dispositif « Territoire En Action » (TEA) mis en place par la Direction de l'Aménagement du Territoire (DAT) de la Région Bourgogne-Franche-Comté.

Développer les mobilités douces

- Assurer un partage équitable de la voirie et limiter l'espace de la voiture au profit des mobilités douces et actives
 - Réduire les places de stationnement au minimum réglementaire
 - Assurer la continuité des cheminements piétons et cyclables et de larges espaces de déambulation pour les piétons...
- Assurer et favoriser l'intermodalité et la continuité des chaînes de déplacement :
 - Signalétique à destination des cycles et piétons indiquant les temps de parcours,
 - Aires de stationnement pour les vélos et trottinettes,
 - Bornes de recharges pour les véhicules électriques,
 - Continuité des cheminement doux vers les modes de transport en commun...

Gestion des déchets

Le programme impose la mise en œuvre des dispositions architecturales favorisant une bonne gestion des déchets : localisation et dimensionnement des locaux, hygiène des locaux, tri des déchets à la source (logements et locaux communs).

Par ailleurs, le concepteur devra faire des propositions afin de valoriser certains déchets sur site, notamment les déchets organiques au travers d'un composteur adapté, dans le respect de la réglementation.

Réduction des gaz à effet de serre

- Le projet devra atteindre le 3^e niveau du label Bâtiment Biosourcé défini par l'arrêté du 19 décembre 2012, soit 36 kg de matériaux biosourcés par m² de surface de plancher. Le calcul est attendu dès la proposition initiale et sera mis à jour à chaque phase du projet.
- L'ensemble des parois opaques du bâtiment doit être isolé par des matériaux biosourcés ou géo-sourcés. Les menuiseries extérieures en PVC, bois exotiques et bois non certifiés sont proscrites.

Economie des ressources

- Réemploi : Le concepteur devra d'intégrer des éléments de réemploi sur au moins 2 lots différents. Le groupement devra ainsi proposer un engagement sur des taux de réemploi

visés et mesurables in fine (par exemple : 80% des sanitaires seront issus du stock de sanitaires reconditionnés).

- Economie d'eau et stockage d'eau pluviales pour réutilisation sur site

Biodiversité

- Repérage floristique réalisé par le CEREMA à prendre en compte lors de la conception
- Un diagnostic écologique est en cours d'élaboration et transmettra un complément d'inventaire notamment sur le volet faune terrestre / avifaune.
- Les choix de plantations doivent comporter une palette variée d'espèces non invasives, peu gourmandes en eau, non allergisantes, peu exigeantes en entretien et adaptée au contexte du site
- Le parti de végétalisation se portera sur les 3 strates suivantes : herbacée, arbustive et arborée. L'implantation d'espèces majoritairement locales (même région biogéographique ou limitrophe) avant d'être ornementales doit être favorisée.
- La présence probable de chiroptères dans le secteur requiert la mise en place d'un habitat adapté, intégré au bâti et fonctionnel pour leur offrir un gîte et l'opportunité de pérenniser leur présence sur site.

Labels et certifications

L'obtention du label Bâtiment Biosourcé n'est pas exigée, en revanche l'atteinte du niveau 3 est une exigence programmatique.

Réglementation thermique en vigueur

- Bbio RE2020 -10%
- Cep RE2020 -10%
- Indice Carbone énergie et construction < seuil réglementaire 2025 - 10%
 - o A ce titre, le lot façade ne devra pas représenter plus de 20% de la valeur la construction du projet.

Limitation des déperditions thermiques

L'enveloppe du bâtiment, et notamment sa composition (isolation) devra permettre de limiter les déperditions thermiques. Les différentes parois devront respecter les objectifs suivants :

- R murs > 6 m².K/W
- R planchers bas > 5 m².K/W
- R toitures > 9 m².K/W
- U_w moyen menuiseries vitrées < 1,4 W/m². K

Etanchéité à l'air du bâti :

L'objectif à atteindre est $Q4Pa_{surf} \leq 0,6 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$ pour l'ensemble du projet

Gestion des eaux pluviales

- Perméabilité des sols encadrée par des valeurs seuils de coefficient de pleine terre et coefficient de biotope (les objectifs programmatiques dépassent les seuils minimaux du PLUi-HD pour prendre en compte le grand tènement végétalisé sur lequel s'implante la phase 1)
- Infiltration des eaux à la parcelle et/ou réutilisation et, à défaut, par rétention des eaux pluviales.

Energies renouvelables

Le Crous BFC souhaite l'installation de panneaux photovoltaïques en exploitant au maximum la surface des toitures et éventuellement en toiture des locaux vélos extérieurs et en ombrière sur les aires de

stationnement extérieur. L'électricité produite devra être auto-consommée à 100% pour les parties communes et pour les logements. Aussi, le dimensionnement devra répondre (mais se limiter) à l'autoconsommation du bâtiment.

1.3.4 Objectifs d'exploitation maintenance

Logique de coût global

Le montage de ce projet intègre un raisonnement en coût global, tant :

- Par la limitation des consommations énergétiques ;
- Par la pérennité des matériaux employés ;
- Par la pérennité des usages ;
- Par la réversibilité du bâtiment, le cas échéant ;
- Par la prise en compte de tous les coûts d'entretien, les charges et la constitution de provisions pour le renouvellement des constituants (PCRC).

Qualité d'usage

Une attention particulière est portée à la qualité d'usage de la résidence, et des logements, notamment en termes de confort.

- Confort thermique :
 - o Réalisation d'une STD avec un fichier météo dimensionnant
 - o L'étude sera réalisée selon la norme 16798-1, relative au confort adaptatif. L'objectif sera de ne pas dépasser la zone de confort de plus de 3,5% du temps d'occupation
 - o Brasseurs d'air imposés dans les logements
 - o Protections solaires sur toutes les baies menuisées
- Confort acoustique
- Confort visuel :
 - o Accès en premier jour à la totalité des locaux à occupation prolongée
 - o 50 % des circulations éclairées naturellement
 - o Mise en œuvre d'un éclairage artificiel performant et piloté, exclusivement en LED, garantissant un haut niveau de confort visuel (classe B), avec commandes optimisées, gestion par zonage, détection de présence/luminosité et paramétrage via la GTB.
- Qualité de l'air :
 - o Des renouvellements d'air supérieur à **0,7 vol/h** en occupation
 - o Un système de ventilation simple flux autoréglable sera privilégié par rapport à un système hygroréglable
 - o L'ensemble des produits de construction et de décoration destinés à un usage intérieur concernés par le décret n° 2011-321 du 23 mars 2011, aura le niveau A+ de l'étiquette « émissions dans l'air intérieur ».
 - o Mesures de Qualité d'Air Intérieur seront réalisées pendant le chantier sur un logement témoin. Ces mesures et protocoles de mesures seront à renouveler à réception dans au moins 5 logements
- Performance des outils pédagogiques :
 - o Un livret à destination des étudiants et du gardien devra être transmis à réception. Celui-ci insistera sur la bonne utilisation des protections solaires.
 - o Affichage dans les locaux communs

Qualité sécurité

Au titre de la sécurité des résidents, l'opération prévoit les prestations suivantes :

- Résidentialisation complète du site. Accès via portails et portillons sous contrôle d'accès
- Un veilleur de nuit sera présent sur site toutes les nuits en phase exploitation. Il a un bureau dédié.
Amélioration du système de sécurité incendie au-delà de la réglementation : détection automatique généralisée et centralisée. Détection dans tous les logements. Désenfumage mécanique des circulations.

Qualité sûreté

Au titre de la sûreté des résidents, l'opération prévoit les prestations suivantes :

- Contrôle d'accès à tous les accès au site et au bâtiment
- Vidéosurveillance aux points stratégiques
- Protection anti-intrusion

Maitrises de dépenses énergétiques

- Engagement sur les consommations énergétiques dans le cadre du MGP
- Dès la phase offre, les candidats devront réaliser une Simulation Thermique Dynamique, qui sera mise à jour à chaque phase du projet.
- Installations de dispositifs économes
- Régulation des systèmes via GTC

Outils de supervision et de communication pour le suivi, démarche de mesure des consommations

Le Plan de Mesures et de Vérification est joint au programme de l'opération, définissant comment les performances garanties seront mesurées, suivies et vérifiées pendant l'exploitation, afin d'attester l'atteinte des engagements (économies d'énergie, confort, qualité de service, etc.).

Un système de Gestion Technique Centralisée sera mis en place. Les objectifs de la mise en place d'une GTC seront de :

- Simplifier et d'optimiser le pilotage des installations techniques
- Permettre un suivi régulier et automatisé des consommations énergétiques par poste et des conditions de confort

1.4 Données juridiques

Les parcelles concernées par l'opération de construction de la résidence universitaire Les Climats appartiennent à l'État. Elles sont affectées au Crous BFC, qui en assure la gestion dans le cadre de ses missions de service public. À ce titre, le Crous BFC dispose de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet sur les emprises concernées.

2. Situation actuelle

2.1 Panorama de l'existant

Sans objet : projet de construction neuve

2.2 Difficultés et inadaptations des locaux actuels

Sans objet : projet de construction neuve

2.3 Etat des lieux de la performance énergétique (L)

Sans objet : projet non soumis à la labellisation.

2.4 La situation future du site sans projet (« option de référence »)

En l'absence de réalisation du projet de construction, le site demeurerait à l'état de friche.

À cette situation s'ajouterait l'absence de compensation des logements supprimés dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Beaune-Bourgogne, dont la livraison est prévue à l'été 2027.

3. Présentation des différents scénarios

3.1 Les différents scénarios non retenus

Il n'existe qu'un seul scénario pour cette opération : construire une nouvelle résidence étudiante.

A noter que les différentes formes architecturales que peut prendre le bâtiment ne constituent pas des scénarios en tant que tel. En effet, les candidats admis à remettre une offre auront la liberté de proposer le projet architectural souhaité, tant que ce dernier répond au programme fonctionnel, architectural, technique et environnemental.

3.2 Le scénario privilégié

3.2.1 Présentation du scénario privilégié et argumentaire

L'opération se présente sous la forme d'un Marché Global de Performance intégrant la conception, la réalisation et l'exploitation-maintenance du bâtiment pendant 6 ans après sa réception.

Aussi, les projets seront analysés en fonction de leur performance économique, dans une logique de coût global, et cela dès la phase offre.

Des engagements de performance seront pris par le Titulaire dès la notification de son marché concernant les consommations énergétiques. Le Titulaire aura à charge d'assurer le suivi des consommations énergétiques en temps réel pour s'assurer du respect des engagements. Des pénalités sont applicables en cas de non-respect des engagements.

Le coût prévisionnel de l'opération est estimé à 14 906 128 € TTC TDC. Il se décompose ainsi :

Dépenses investissement (156 logts - 18m2)	HT
Travaux	9 475 000 €
Mobilier (TVA 20%)	600 000 €
MOE	1 007 500 €
Etudes préalables + missions diverses + primes candidats	1 374 889 €
Aléas	450 000 €
Total HT	12 907 389 €
TVA 10 %	1 230 739 €
TVA 20 %	120 000 €
Total TTC	14 258 128 €

Dépenses fonctionnement	HT
Exploitation/maintenance (tranche ferme : 6 ans)	360 000 €
Exploitation/maintenance (tranche optionnelle : 3 ans)	180 000 €
Total HT	540 000 €
TVA 20 %	108 000 €
Total TTC	648 000 €

3.2.2 Dimensionnement du projet

Le Chorus du foncier est : Etat

Le Chorus du bâtiment sera attribué ultérieurement.

3.2.2.1 Effectifs / surfaces / taux d'occupation

L'opération n'est pas soumise à la labellisation.

3.2.2.2 Tableau de dimensionnement du projet

# local #Fiche	Libellé	Nb locaux	Surface utile unitaire m²	Surface utile totale m²	Surface Ext. m²
A - ADMINISTRATION ET ACCUEIL				90	0
A01	Hall d'accueil	1	54	54	
A02	Bureau du veilleur de nuit	1	18	18	
A03	Sanitaires public PMR (sas + 1WC H + 1WC F) vers hall principal	1	18	18	
B - LOCAUX COMMUNS ET VIE ETUDIANTE				372	156
B01	Salle détente	1	36	36	
B02	Salle de coworking	1	36	36	
B03	Cuisine collective	1	54	54	
B04	Salle de sport	1	36	36	
B05	Laverie des étudiants	1	36	36	
B06	Local poubelles	1	18	18	
B07	Local vélos - intérieur (HYPOTHESE POUR LE DEX)	1	156	156	
B08	Local vélos - extérieur (HYPOTHESE POUR LE DEX)	1	156		156
C - HEBERGEMENT				2838	0
C01	Logement étudiant T1 standard - Pièce de vie	138	18	2484	
C02	Logement étudiant T1 standard - Salle de bain				
C03	Logement étudiant T1 PMR - Pièce de vie (hyp = 8%)	12	22	264	
C04	Logement étudiant T1 PMR - Salle de bain				
C05	Logement de fonction T4 (voire T5)	1	90	90	
D - POLE MAINTENANCE				72	0
D01	Local de stockage et atelier	1	36	36	
D02	Vestiaires	1	18	18	
D03	Bloc sanitaire maintenance (douche + WC)	1	18	18	
E - POLE MENAGE				48	0
E01	Local ménage central	1	12	12	
E02	Local ménage d'étage	2	8	16	
E03	Salle de pause	1	10	10	
E04	Bloc sanitaire ménage (douche + WC)	1	10	10	
F - POLE LOGISTIQUE				28	0
F01	Garde-meubles	1	18	18	
F02	Stockage linge	1	10	10	
TOTAL SURFACE UTILE				3448	506
Circulations (hypothèse pour le DEX)				850	
TOTAL SDP				4298	
G - Locaux techniques (hypothèses pour le DEX)				150	
H - Espaces extérieurs					350
H01	Terrasse pour les étudiants				50
H02	Aire de stationnement extérieure				250
H03	Aire de présentation des poubelles				20
TOTAL SDO				4448	
TOTAL espaces extérieurs					856

Les surfaces par niveaux ne sont pas connues à ce stade, cela dépendra du projet retenu.

3.2.3 Performances techniques spécifiques

Etat réglementaire et technique	Données/observations	Dates
Date de construction du/des bâtiment(s)	Sans objet	
ERP (catégorie)	Sans objet	
Caractère IGH	Non	
Diagnostic amiante/ DTA	Sans objet	
Diagnostic thermique	Sans objet	
Diagnostics complémentaires	• Diagnostic de pollution de sol • G1 + G2 AVP • Diagnostic écologique • Mesures acoustiques initiales	En cours de réalisation

3.2.4 Traitement des réseaux et branchements

Le nouveau bâtiment sera raccordé aux réseaux publics indépendamment de la résidence Beaune-Bourgogne déjà présente sur le site.

A l'exception du réseau de chaleur urbain : la sous-station de la résidence Beaune-Bourgogne disposant d'un surplus de puissance, la résidence Climat 1 se raccordera obligatoirement sur l'installation voisine pour alimenter sa production de chaleur et d'ECS via un piquage de réseau et la création d'une attente à l'extérieur.

3.3 Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris option de référence)

	Option de référence	Scénario préférentiel
Descriptif	Pas de construction, le terrain reste en friche	Construction d'une résidence étudiante de 156 logements T1
Avantages	Pas de perturbation pour le voisinage	Amélioration de l'offre de logement étudiant dans un secteur à forte demande
Inconvénients	Tènement Les Climats sous exploité, non aménagé	Travaux à proximité de la résidence Beaune-Bourgogne occupé Génération de nuisance pour le voisinage le temps de travaux→ nuisance contrôlée Mobilisation de ressources en sein du Crous
Montant de l'investissement initial (en € TTC)		12,5
Coût total de l'opération sur 10/20/30 ans (en € TTC)		Se reporter au paragraphe 3.5 Coût et soutenabilité du projet
Si location, montant du loyer et des charges annuelles		
Numéro Chorus du bâtiment si répertorié	SO	
Consommation énergétique primaire kW hep/an sur le site (L)		Non soumis à labellisation
GES kg.eqCo2/an sur le site (L)		Non soumis à labellisation

Consommation énergétique primaire kW hep/an à l'échelle globale du projet (inclus les sites libérés) (L)			Non soumis à labellisation	
GES kg.eqCo2/an à l'échelle globale du projet (inclus les sites libérés) (L)			Non soumis à labellisation	
Occupation				
Statut juridique (D/L/MD) (1) ou bien propre				
Surfaces	SUB	SUN	SUB	SUN
Administration			0	0
Enseignement			0	0
Recherche			0	0
Autre : logement étudiant			3450	4300
TOTAL			3450	4300
Effectifs : Postes de travail pour activité "Administration"				
ETPT			0	0
Agents /BIATSS			0	0
Chercheurs hébergés			0	0
TOTAL			0	0
Effectifs: Etudiants				
Formation initiale (y compris alternance et apprentissage)				
Formation continue				156
TOTAL				156
Taux d'occupation				
Ratio SUN/SUB (BIATSS)				0
Ratio SUB/PDT (BIATSS)				0
Ratio SUN/PDT (BIATSS)				0
Surface d'archives (m²)				0
Emplacement de stationnement (nombre)				0
Surface du restaurant RIE ou RIA				0

3.4 Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié

3.4.1 Choix de mode de réalisation et de la procédure

3.4.1.1 Présentation détaillée des différentes procédures

Montage Loi MOP

Il s'agit de la procédure de droit commun « classique » du Droit de la construction publique, respectant le principe d'allotissement des marchés¹ (séparation marché de maîtrise d'œuvre et marché de travaux). Ce type de procédure ne nécessite pas de justification.

Justifications nécessaires : Aucune

Obligations contractuelles : Respect des dispositions réglementaires

¹ « (...) les marchés publics autres que les marchés publics de défense ou de sécurité sont passés en lots séparés, sauf si leur objet ne permet pas l'identification de prestations distinctes. A cette fin, les acheteurs déterminent le nombre, la taille et l'objet des lots ». (Article 32 Ord. 23 juillet 2015)

Procédures de passation :

- Marché de maîtrise d'œuvre (Article L2172-1 CCP et R.2172-1 à 3 CCP), construction neuve : organisation d'un concours avec jury, négociation, selon l'article R.2162-17 et suivants du CCP. Et prime si remise de prestation : R.2172-5 CCP.
- Marchés de travaux art.R.2113 CCP (a priori allotis par corps d'état séparés) : appel d'offres, ou procédure concurrentielle avec négociation ou dialogue compétitif, selon l'article R 2124-1 à 6 CCP.

Avantages (théoriques) :

- Plus grande ouverture à la concurrence ;
- Meilleure maîtrise de la qualité architecturale ;
- Dépenses moins élevées qu'en marché de conception-réalisation et surtout en marché public global de performance (si l'opération est bien maîtrisée) ;

Inconvénients (théoriques) :

- Délais de procédures plus importants (procédure maîtrise d'œuvre et procédures travaux)
- Risque de dérapage financier de l'enveloppe financière prévisionnelle (programme moins abouti, modifications, aléas coûts travaux...)
- Risque de consultations travaux infructueuses

Gestion de l'exploitation / maintenance :

A la suite du marché de travaux, le Crous devra mettre en place un marché de services pour l'exploitation technique et la maintenance des installations.

Montage en Conception-Réalisation

Un marché de conception-réalisation est un marché de travaux qui permet au pouvoir adjudicateur de confier à un groupement d'opérateurs économiques une mission portant à la fois sur l'établissement des études (conception) et l'exécution des travaux (réalisation).

Il s'agit d'une **procédure dérogatoire** pour les maîtres d'ouvrage publics devant être motivée précisément, définie par l'article L.2171-2 CCP.

Justifications nécessaires : Dans les conditions normales d'application, cette procédure doit être précisément motivée, en justifiant les conditions suivantes :

Première condition :

- **Motifs d'ordres techniques** et prouver que l'association de l'entrepreneur aux études est nécessaire suivant l'article L2171-2 CCP et R.2171-1 CCP

Ou

- Engagement contractuel sur un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique (pour réhabilitation) suivant l'article L2171-2 CCP

Ou

- En construction neuve « dépassant la réglementation thermique en vigueur » (Loi ELAN 23/11/18)

Deuxième condition :

- Prouver que l'association de l'entrepreneur aux études est nécessaire.

Obligations contractuelles : Respect des dispositions réglementaires et notamment :

- Part minimale confiée au PME fixée à 10% -(art.R.2171-23 CCP) ;
- Obligation identification équipe Moe – (art. L2171-7 CCP).

Procédures de passation : Appel d'offres, ou procédure concurrentielle avec négociation ou dialogue compétitif, selon les articles R.2171-15 et R.2124-1 à 6 CCP + Organisation d'un jury si construction et prime si remise de prestations.

Avantages (théoriques)

- Réduction des délais de procédures (mutualisation des procédures maîtrise d'œuvre et travaux) ;
- Réduction du délai de réalisation de l'opération ;
- Maîtrise des coûts dès la passation du marché, surtout en période de crise économique avec flambée des prix ;
- Facilité de gestion : un seul interlocuteur.

Inconvénients (théoriques)

- Complexité du montage de la procédure ;
- Nécessité d'avoir un assistant technique à maîtrise d'ouvrage et un programme très détaillé ;
- Risque de ne pas obtenir un architecte de qualité (ou de voir la procédure contestée par l'Ordre des Architectes) ;
- Moins de concurrence.

Gestion de l'exploitation / maintenance : Une fois la conception-réalisation terminée, le Crous devra mettre en place un exploitant via un marché de services pour l'exploitation technique et la maintenance des installations.

Montage Marché Global de Performance (MGP)

Il s'agit d'une procédure de droit commun (dérogatoire au principe d'allotissement mais sans besoin de justification d'opportunité), définie par l'article L.2171-3 CCP :

« *Marché associant « l'exploitation ou la maintenance à la réalisation ou à la conception-réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance. Ces objectifs sont définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique. Le marché global de performance comporte des engagements de performance mesurables ».*

Ces formes de marchés globaux succèdent aux marchés dits « REM » (réalisation et exploitation ou maintenance) et « CREM » (conception-réalisation et exploitation ou maintenance), qui étaient prévus par l'article 73 du code des marchés publics dans sa version antérieure au 1^{er} avril 2016. Comme eux, ils comportent deux volets : l'un portant sur la réalisation d'un investissement ou sur sa conception-réalisation, l'autre volet portant sur l'exploitation ou à la maintenance.

Ce nouveau régime présente cependant une différence importante par rapport aux précédents CREM : il est applicable à toutes les catégories d'ouvrages, en réhabilitation comme en neuf. Ce montage déroge au principe de séparation des fonctions de concepteur et de réalisateur édicté par l'ex loi MOP alors même que des motifs techniques ou d'amélioration de la performance énergétique ne seraient pas

présents et au principe d'allotissement à partir du moment où les conditions « d'existence » sont remplies : des engagements de performances impactant la rémunération sur toute la durée du contrat.

Concernant les performances, à ce jour la réglementation est peu prolixue puisqu'elle se borne à lister les quatre thématiques non cumulatives parmi lesquelles les performances peuvent être définies. Pour leur mise en œuvre, les performances suivantes peuvent être prises en compte :

- o Qualité de service : performances liées à la disponibilité : temps d'intervention sur les pannes.
- o Efficacité énergétique : performances des rendements, des pertes de réseaux, qualité du pilotage avec des outils appropriés afin d'assurer la performance de l'exploitation.
- o Incidence écologique : performances en termes d'émissions de Gaz à effet de serre (GES), performances liées à un taux de couverture d'énergie renouvelable.
- o Niveau d'activité : performances liées à l'insertion.

Concernant la durée, là encore la réglementation est peu prolixue, puisqu'elle n'indique que « *la rémunération liée à l'atteinte des performances pour toute la durée* ». Aussi il est possible d'envisager une durée qui sera fonction du niveau des performances à atteindre et de la durée nécessaire pour les mesurer et les contrôler. Il est envisagé une durée de 5 ans d'exploitation complète.

Justifications nécessaires : Aucune, dès lors que les prérequis contractuels sont respectés.

Obligations contractuelles :

- Objectifs chiffrés de performance
- Engagements de performance mesurables
- Rémunération de l'Exploitation liée à l'atteinte des objectifs et différenciée de la Réalisation (art.R.2171-2 CCP) (éviter le risque d'accusation de paiement différé)
- Par ailleurs, une part minimale du marché doit être confiée au PME fixée à 10% (art.R.2171-23 CCP) et l'équipe de MOE doit être obligatoirement identifiée (art. L2171-7 CCP).

Procédures de passation

Tout comme en conception réalisation : appel d'offres, ou procédure concurrentielle avec négociation ou dialogue compétitif, selon les articles R.2171-15 et R.2124-1 à 6 CCP + Organisation d'un jury si construction et prime si remise de prestations.

Spécificité de la procédure de passation pour le MPPG sur les critères attribution : au moins 1 critère performanciel + critère coût global (art.R.2171-3 CCP)

Avantages (théoriques)

- Réduction des délais de procédures (mutualisation des procédures maîtrise d'œuvre et travaux) ;
- Réduction du délai de réalisation d'une opération ;
- Maîtrise des coûts dès la passation du marché, surtout en période de crise économique avec flambée des prix ;
- Facilité de gestion : un seul interlocuteur ;
- Processus de construction innovant ;
- Pénalisation du titulaire sur sa rémunération ;
- Meilleure gestion éventuelle du BIM Management.

Inconvénients (théoriques)

- Complexité du montage de la procédure ;
- Nécessité d'avoir un assistant technique à maîtrise d'ouvrage (avec compétence HQE) et un programme très détaillé ;
- Coût d'investissement supérieur (dépenses plus élevées que pour une opération ex loi MOP classique bien maîtrisée, lorsque la conjoncture est favorable) ;
- Risque de ne pas obtenir un architecte de qualité (ou de voir la procédure contestée par l'Ordre des Architectes) ;
- Moins de concurrence (seulement les majors).

En conclusion, pour cette opération ambitieuse et qui se veut exemplaire en termes de performances énergétiques et qualité environnementale, **le Crous BFC privilégie un contrat de marché global de performance.**

3.4.1.2 Choix de la procédure de passation

Le marché peut être lancé selon l'une des procédures suivantes :

- Appel d'offres (ouvert ou restreint)
- Procédure concurrentielle avec négociation
- Dialogue compétitif

Il convient de préciser que le recours à une procédure concurrentielle avec négociation ou à un dialogue compétitif est applicable de fait car « le marché public comporte des prestations de conception ».

Le recours à la procédure classique d'appel d'offres, n'offrant aucune souplesse quant à l'évolutivité des offres, doit être d'emblée écarté. Le Crous BFC a donc considéré l'alternative entre procédure concurrentielle avec négociation et dialogue compétitif.

Ces deux procédures sont parfois mal distinguées l'une de l'autre car leurs modalités de mise en œuvre sont partiellement identiques : elles nécessitent un temps pour choisir un nombre limité de candidats admis à soumettre une offre, puis un temps de négociation jusqu'à l'offre finale.

Cependant, les mécanismes de négociations diffèrent, et surtout ne répondent pas aux mêmes finalités.

Procédure du dialogue compétitif : construction commune du cahier des charges

La procédure de dialogue compétitif est « la procédure dans laquelle l'acheteur dialogue avec les candidats admis à participer à la procédure en vue de définir ou développer une ou plusieurs solutions de nature à répondre à ses besoins et sur la base de laquelle ou desquelles les participants au dialogue sont invités à remettre une offre » (articles R.2171-15 et R.2124-1 à 6 CCP).

En dialogue compétitif, l'acheteur dialogue d'abord avec les candidats sur la base de propositions non engageantes, sur tous les aspects du contrat, avant la remise d'une offre finale, engageante, qui ne sera pas négociée. Cela se justifie dès lors que l'acheteur n'est pas en mesure de définir précisément son besoin, et c'est par le dialogue que cette définition s'achève. Le dialogue compétitif est véritablement la construction commune d'une solution.

Il est à noter qu'une procédure de dialogue compétitif est généralement, pour être optimale, relativement chronophage : la procédure de passation du marché dure entre douze et dix-huit mois en raison du temps consacré à la phase de dialogue.

Procédure concurrentielle avec négociation : négociation d'un cahier des charges prédéfini

La procédure concurrentielle avec négociation est « la procédure par laquelle un pouvoir adjudicateur négocie les conditions du marché public avec un ou plusieurs opérateurs économiques autorisés à participer aux négociations » (articles R.2171-15 et R.2124-1 à 6 CCP).

En procédure concurrentielle avec négociation, l'acheteur discute avec les candidats les conditions du marché sur la base d'offres engageantes, sans que la négociation ne touche aux exigences minimales ni ne conduise à une modification substantielle des offres initiales. En effet, comme dans une « procédure classique », le cahier des charges est rédigé par l'acheteur public qui a pu déterminer avec suffisamment de précision son besoin.

La procédure avec négociation vise plutôt à obtenir des améliorations d'offres remises sur la base d'un besoin que l'acheteur est capable de traduire en termes d'exigences minimales dans les documents de la consultation.

Il est possible de négocier :

- Le prix ou ses éléments,
- La quantité,
- La qualité,
- Le délai,
- Les garanties de bonne exécution du marché (pénalités, résiliation...).

L'attention des acheteurs est toutefois attirée sur le fait qu'une négociation ne doit en aucun cas modifier *substantiellement modifier les conditions initiales du marché* ».

En conclusion, le recours à une procédure concurrentielle avec dialogue compétitif apparaît préférable sur l'opération de construction de la résidence étudiante Les Climats Phase 1. En effet, le Crous BFC souhaite encourager les candidats à proposer des solutions innovantes et ambitieuses, concernant notamment le recours à la filière hors-site, la performance énergétique, les systèmes techniques.

3.4.2 Analyse des risques

En phase amont

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les couts*	Impact sur les délais*	Probabilités*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque**
Mise en place du financement	Attribution de l'emprunt	Fort	Fort	Moyenne	Compte d'exploitation équilibré / Garantie Etat de l'emprunt	Crous MOA endogène
	Attribution de la subvention du TEA	Moyen	Moyen	Moyen	Suivi rigoureux du calendrier prévisionnel pour permettre l'admission de l'APD avant fin mars 2026	Crous MOA endogène Crous MOA exogène ATMO
	Aboutissement de la procédure	Faible	Faible	Faible	Procédure en 2 phases	Crous MOA endogène

Difficulté dans la passation du MGP					(candidatures et offres) avec 3 séances de dialogue avant remise d'une offre finale	Crous MOA exogène : AMO juridique + ATMO
	Maitrise du coût de sortie de l'offres MGP	Moyen	Moyen	Moyenne	Qualité de l'évaluation du coût TDC de l'opération Prise en compte de provisions pour aléas	Crous MOA - endogène
Maitrise du foncier	Foncier Etat	Faible	Faible	Faible	Division parcellaire par géomètre expert Division entre l'Etat et la Ville de Dijon : formalisation de la procédure avec la DGFIP, le rectorat, Crous BFC et Dijon Métropole	Crous MOA-endogène
Prévention des aléas techniques spécifiques (plomb, amiante, sols, autre)	Amiante/plomb	Néant	Néant	Néant	Construction neuve	
	Géotechnique	Moyen	Faible	Faible	Réalisation des études géotechniques préalables nécessaires	Crous MOA endogène Crous MOA exogène : ATMO
	Pollution des sols	Moyen	Très faible	Très faible	Pas d'activité industrielle sur le site	Crous MOA endogène Crous MOA exogène : ATMO
	Biodiversité	Faible	Moyen	Faible	Réalisation d'un inventaire floristique et d'un diagnostic écologique	Crous MOA endogène Crous MOA exogène : ATMO, CEREMA
Prévention des aléas techniques particuliers (site occupé, opération à tiroirs, fouilles archéologiques, monument historique, autre)	Résidence Beaune-Bourgogne à proximité	Faible	Faible	Faible	Le site offre suffisamment d'espace pour ne pas gêner les flux de la résidence voisine Réalisation de référés préventifs	Crous MOA endogène
Retard ou recours contre les autorisations administratives	Pas d'ERP, Habitation 3ée famille B	Faible	Faible	Faible	-Attention particulière à la notice de sécurité -3 mois de délai de recours des tiers intégrés au calendrier -le CROUS BFC échange régulièrement avec la DDT 21	

Difficultés dans la réalisation des études préalables	Pas de sujet particulier	Faible	Faible	Faible	Pas de mesure particulière	Crous MOA endogène Crous MOA exogène : ATMO
Evolution de la demande susceptible d'avoir un impact sur le besoin en locaux	Pas de sujet particulier	Faible	Faible	Faible		Crous MOA endogène
Mise en place du financement	Attribution des crédits de paiement	Faible	Faible Moyenne	Echéancier adapté		Crous MOA endogène
Autre						

* Qualifier l'impact et la probabilité de façon qualitative (très faible, faible, moyen, important, très important, variable)

** Détailler les mesures susceptibles de contribuer à la maîtrise ou à la réduction des risques identifiés.

*** Préciser de quel échelon organisationnel relève le pilotage et la gestion du risque ; et s'il s'agit d'un risque exogène (MOA externe à l'établissement) ou endogène.

En phase de travaux (y compris dévolution des travaux)

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les couts*	Impact sur les délais*	Probabilités*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque**
Difficultés dans les travaux causées par les entreprises ou la maîtrise d'ouvrage (retards, défaillances...)	Retard de chantier	Faible	Moyen	Moyen	- Mandataire du MGP solidaire du groupement, assurant l'OPC - CCAP adapté au risque de retard (application de pénalités) - Mise en œuvre de la Lean Construction - recours à la filière hors-site	Crous MOA endogène Crous MOA exogène : ATMO, AMO Lean Construction
	Défaillance d'une entreprise de travaux	Faible	Faible	Moyen	Responsabilité du mandataire du MGP de remplacer le sous-traitant défaillant sans modification du prix du marché/ du délais contractuel	Crous MOA endogène
Découvertes non anticipées au niveau du sol ou des bâtiments	Travaux supplémentaires	Moyen	Moyen	Moyenne	Qualité des diagnostics amont Provision pour aléas de chantier	Crous MOA-endogène
Aléas inhérents au déroulement du chantier (climat, sinistres, autre)	Incidence sur le délai de réalisation	Moyen	Moyen	Moyenne	-Clauses de risque intempéries -Assurance TRC -Provision pour aléas de chantier -Réalisation de référés préventifs	Crous MOA-endogène

En phase exploitation

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les couts*	Impact sur les délais*	Probabilités*	Mesures de maîtrise ou de réduction**	Pilotage du risque**
Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages	Systèmes défaillants	Faible	Faible	Faible	MGP intégrant 6 années d'exploitation maintenance	Crous MOA - endogène Crous MOA – exogène: ATMO
	Bâtiment énergivore ;	Faible	Faible	Faible	Marché MPGP intégrant des obligations d'atteinte de performances et des engagements de consommations énergétiques.	Crous MOA - endogène Crous MOA – exogène: ATMO
	Gestion et suivi défaillant	Faible	Faible	Faible	-Qualité du suivi par l'équipe de gestion -Qualité du suivi par l'AMO (pendant les 3 premières années de l'exploitation maintenance)	Crous MOA - endogène Crous MOA – exogène: ATMO

3.5 Coûts et soutenabilité du projet

La construction de la résidence les Climats à Dijon s'inscrit dans un contexte d'une demande politique forte de la ville de Dijon et de sa Métropole qui souhaitent élargir l'offre en logement sociaux en partenariat avec le Crous BFC. Le projet prévoit la construction de 156 studios d'une superficie de 18 m² et répond à plusieurs objectifs :

- ☞ Satisfaire la demande en logement étudiant à un prix très social, ce qui est rare sur ce secteur. Cette opération permettra de compenser la perte de logements induite par la rénovation de la résidence Beaune-Bourgogne. En effet, la barre Beaune-Bourgogne sera rénovée et transformée pour accueillir 186 studios, perdant ainsi 155 logements (chambres) qui se retrouveront avec le projet « Les Climats », dont la première tranche de 156 studios est prévue pour 2029.
- ☞ Réaliser une résidence avec un programme innovant et durable tant dans les usages et pratiques de la vie étudiante, que dans sa pérennité, sa facilité d'entretien et de maintenance ;
- ☞ Elle repose sur une approche du « coût global » (financier et environnemental) du projet ; de sa conception à sa fin de vie, en mesurant notamment les impacts des choix et solutions techniques sur les consommations énergétiques, les conditions de bon entretien et de maintenance ainsi que les renouvellements à venir des éléments bâtis et techniques en jeu ;

☞ L'opération vise une certification NF Habitat ou NF Habitat HQETM.

Le projet sera réalisé en marché global de performance (MGP), à ce stade toutes les évaluations sont réalisées en phase équivalente à un programme technique détaillé. Le coût de l'opération est évalué à 14,258 M€ avec une TVA réduite calculée à 10% (LASM), en raison de son caractère social.

Il s'agit d'un foncier de l'Etat affecté au Crous. L'opération bénéficiera d'une subvention du Crous de 4,95 M€ et une subvention spécifique de la Région BFC de 1,225 M€ et le reste sera financé par emprunt sur une durée de 40 ans.

La livraison est prévue en septembre 2029.

Pour justifier financièrement ce projet, trois points suivants seront développés :

- Coûts du projet
- Financement du projet à retenir
- Déclaration de soutenabilité

3.5.1 Coûts du projet

A ce stade des études le coût total prévisionnel de l'opération est arrêté **14 258 127 € TTC TDC (hors maintenance)**, dont :

- ☞ Foncier gratuit de l'Etat ;
- ☞ 13 043 128 € pour le bâtiment, honoraires compris ;
- ☞ 720 000 € pour l'équipement et le mobilier de la résidence ;
- ☞ 495 000 € au titre des aléas, actualisations et révisions diverses à provisionner.

Assujettissement de l'opération à la TVA :

S'agissant d'une opération conventionnée avec l'Etat de type PLS, la TVA applicable est de 10 % sur les postes prévus au marché global de performance (hors mobilier et équipement des studios 20%).

- ☞ Le budget de la TVA définitif de l'opération s'élève avec un taux de 10 % à 1 239 730 € + la TVA 20 % sur le mobilier et équipement de la résidence : 120 000 €, soit un total de 1 359 730 €;
- ☞ Le temps de l'opération le Crous devra déboursier un montant de TVA calculé à 20%, soit à ce stade 2 581 478 €. A l'issue de l'opération, le Crous récupérera 1 239 730 € dans le cadre de l'application du régime des livraisons à soi-même (LASM).

Coût de fonctionnement actuel et prévisionnel :

S'agissant d'une construction neuve, le compte d'exploitation actuel (ou existant) est sans objet.

Le compte d'exploitation prévisionnel et théorique est réalisé sur la base d'une exploitation en année budgétaire 2026. Ce dernier se présente en trois parties :

- ☞ Les charges courantes d'exploitation, les provisions pour les risques sur les loyers, l'entretien et grosses réparations, les provisions pour le renouvellement des mobiliers et matériels équipant les studios ;

- ☞ la charge des emprunts sera traitée selon deux hypothèses de remboursement, la première classique avec des échéances constantes et la seconde avec un remboursement de capital constant (échéances dégressives).
- ☞ Les recettes prévisionnelles composées exclusivement des redevances payées par les étudiants ;
- ☞ Le résultat prévisionnel annuel d'exploitation.

1 - Les charges prévisionnelles d'exploitation se présentent selon le détail des deux tableaux ci-dessous

A noter :

- ☞ Les charges ont été calculées selon la matrice proposée par le Crous ;
- ☞ Pour les actualisations, nous avons retenu les préconisations de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, Sous-direction du financement et de l'économie, du logement et de l'aménagement (DHUP).
- ☞ Pour le calcul des PGE, nous avons retenu le taux de 0,2 % du coût TDC de l'opération hors foncier et coût de l'équipement et du mobilier ;
- ☞ Pour les provisions pour impayés, nous avons retenu la formule suivante : Coût unitaire moyen fixé à 1,5 % du chiffre d'affaires annuel, pondéré par le taux prévisionnel d'occupation.
- ☞ Pour les provisions du renouvellement du mobilier et équipements la provision est calculée selon la formule suivante 15 € (complément mobilier mensuel payé par les étudiants x par le nombre de studios et par 12 ;
- ☞ A noter les charges d'exploitation au lit représentent 143 €/mois ;
- ☞ Les charges récupérables auprès des étudiants s'élèvent à 116 €.

Résidence CLIMAT		annuelles	mensuelles	charges au lit
Charges annuelles d'exploitation et provisions	*Entretien, sécurité, sureté, réparations, maintenance, assurance, frais généraux (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	99 301 €	8 275 €	53 €
	FLUIDES - Le coût unitaire ont été calculés au ratio selon la matrice du Crous, à revoir avec le service financier (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	53 040 €	5 200 €	33 €
	Frais de Personnel Le coût unitaire est calculé sur la base du nombre d'ETPT 2 fois 0,50 % sur le site	43 680 €	3 640 €	23 €
	Le calcul des PGE / 0,2 % du coût TDC de l'opération hors foncier et coût de l'équipement et du mobilier	27 130 €	2 261 €	14 €
	Provisions pour renouvellement de l'équipe mobilier et matériel des studios.	28 080 €	2 340 €	15 €
	Provision pour impayés - Coût unitaire moyen fixé à 1,5 % du chiffre d'affaires annuel, pondéré par le taux prévisionnel d'occupation.	6 852 €	571 €	4 €
	Total des charges gestionnaire Crous (hors charge des emprunts)	258 083 €	22 287 €	143 €

Calcul des charges d'exploitation par lit et charges récupérables auprès des étudiants par lit			
	Calcul des charges de la résidence	Charges d'exploitation	Charges récupérables
Poste	Méthode d'actualisation		
*Entretien, sécurité, sûreté, réparations, maintenance, assurance, frais généraux (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	Le coût unitaire ont été calculés au ratio selon la matrice du Crous, à revoir avec le service financier (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	53	52 €
Fluides	FLUIDES - Le coût unitaire ont été calculés au ratio selon la matrice du Crous, à revoir avec le service financier (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	33	33 €
Personnels (revalorisation DHUP 2%)	Frais de Personnel Le coût unitaire est calculé sur la base du nombre d'ETPT 2 fois 0,50 % sur le site	23	16 €
Total Charges	Total Charges récupérables	110	101 €
PGE (actualisation ICC 10 dernières années 2,67 %)	Le calcul des PGE / 0,2 % du coût TDC de l'opération hors foncier et coût de l'équipement et du mobilier	14	
Provisions pour impayés sur les redevances	Provision pour impayés - Coût unitaire moyen fixé à 1,5 % du chiffre d'affaires annuel, pondéré par le taux prévisionnel d'occupation.	4	
Provisions pour renouvellement de l'équipe mobilier et matériel des studios	Provisions pour renouvellement de l'équipe mobilier et matériel des studios.	15	15 €
Total charges + Complément mobilier + provisions pour impayés	Total charges + Complément mobilier + provisions pour impayés	143 €	116 €

La charge des emprunts :

A ce stade des études, l'opération bénéficie d'un financement par la subvention de 43.3 % du montant prévisionnel de l'investissement, ce qui permet de choisir entre deux solutions pour le remboursement de la charge des emprunts.

- ☞ La première solution : l'amortissement avec échéances constantes ou remboursement progressif du capital. Ce mode d'amortissement est le plus fréquent, il consiste à rembourser un crédit via un certain nombre d'échéances dont le montant est fixe. Le Crous rembourse tous les ans la même échéance à la Banque des Territoires du début à la fin de son remboursement. Pour cette hypothèse, Le coût des intérêts payés est plus important in fine.
- ☞ La seconde solution : l'amortissement constant du capital ou remboursement à échéances dégressives. Dans ce type d'amortissement, aussi qualifié de « linéaire », il ne s'agit plus de payer le même montant tous les ans pendant toute la durée de l'emprunt mais de rembourser la même part du capital emprunté à chaque échéance. Les intérêts étant calculés par rapport au capital restant dû, leur montant diminue à chaque échéance. Pour cette hypothèse, les premières échéances sont plus élevées, mais le coût des intérêts est moins important, in fine.

- ☞ Pour l'étude, nous avons retenu une durée d'emprunt de 40 annuités avec un taux d'intérêt PLS de 3.11 % sur la base temporelle des taux moyens à retenir dans les simulations d'équilibre préconisées par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, Sous-direction du financement et de l'économie, du logement et de l'aménagement (DHUP). Le taux d'intérêt se calcule comme suit : taux du livret A moyen (DHUP) + commission 1.11 % de la Banque des territoires.
- ☞ Le tableau ci-dessous représente les différences constatées selon la méthode d'amortissement des prêts (valeur 2029 CEP Pluriannuel).
 - o Les échéances ne sont pas les mêmes selon la méthode ;
 - o La constitution des PCRC varie selon la méthodologie de constitution : pour l'amortissement constant avec un différé de 5 ans et pour l'amortissement à échéances dégressives nous avons appliqué un différé de 10 ans pour préserver l'équilibre des comptes pendant les premières années de fonctionnement ;
 - o Le résultat après la première année de fonctionnement pour l'amortissement dégressif est de -17 424 €, il est positif pour l'amortissement constant +73 814 € ;
 - o Après la mise en place des PCRC la sixième année, le résultat diminue logiquement pour l'amortissement constant + 13 539 €. Le résultat avec amortissement dégressif s'améliore significativement à la sixième année + 52 927 € ;
 - o Le résultat cumulé après la sixième année de fonctionnement est positif pour les deux méthodes : l'amortissement constant cumule + 481 375 € et l'amortissement dégressif + 94 910 € ;
 - o Le cumul des provisions à l'issue des quarante années d'amortissement est pratiquement identique pour les PCRC et le même sur les autres provisions ;
 - o Le résultat cumulé après les quarante années est plus favorable pour les prêts à amortissement dégressif + 1 118 350 € par rapport à l'amortissement constant ;
 - o Voir le tableau comparatif ci-dessous :

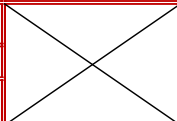
Comparaison méthode de remboursement			
Indicateurs	Amortissement à échéance identique avec remboursement progressif du capital (valeur 2029),	l'amortissement constant du capital ou remboursement à échéances dégressives (valeur 2029)	
1ère échéance	355 940,57 €	447 178,84 €	
20ème échéance	355 940,57 €	327 770,84 €	
dernière échéance	355 940,57 €	208 362,83 €	
Pratique des PCRC	Les PCRC : sont constituées à la sixième année de fonctionnement en année pleine. Elles sont constituées de 0,6% sur la base du coût TDC de l'opération (hors équipement mobilier et matériel) et revalorisées sur la base de l'indice moyen de l'ICC des 10 dernières années : 2,67 %	Les PCRC : sont constituées avec un différé de dix ans sur la base du coût TDC de l'opération (hors équipement mobilier et matériel) au taux de 0,4 % à partir de la dixième année et augmente par palier de 0,10 % tous les cinq ans. Elles sont revalorisées sur la base de l'indice moyen de l'ICC des 10 dernières années : 2,67 %	
résultat après la première année de fonctionnement (année pleine)	73 814 €	- 17 424 €	
résultat après la sixième année de fonctionnement (année pleine)	13 539 €	52 927 €	
Résultat cumulé après la sixième année de fonctionnement	481 375 €	94 910 €	
Constitution de PCRC après 40 années d'exploitation	5 628 651 €	5 674 798 €	- 46 147 €
Constitution de PGE après 40 années d'exploitation	2 120 046 €	2 120 046 €	Idem
Constitution de complément mobilier après 40 années d'exploitation	1 132 560 €	1 132 560 €	idem
Constitution de provisions pour impayés après 40 années d'exploitation	1 008 730 €	1 008 730 €	idem
Total des charges	37 013 027 €	35 894 677 €	1 118 350 €
Coût total de l'emprunt	14 237 623 €	13 073 126 €	1 164 497 €
Résultat cumulé après 40 années d'exploitation	4 641 322 €	5 759 672 €	- 1 118 350 €

Selon la méthode d'amortissement, les charges d'exploitation du CEP :

- 1) Echéances identiques : Le total général des charges annuelles d'exploitation de la résidence s'élève à 634 674 € (année complète de fonctionnement).
- 2) Echéances dégressives : le total des charges pour la première année de fonctionnement s'élève à 725 912 € (année complète fonctionnement).

Dans le présent dossier expertise, la méthode d'amortissement présentée en détail est à échéances constantes. Le Crous BFC choisira définitivement la méthode de remboursement lorsque le montant définitif de l'emprunt sera arrêté et optera pour la méthode la plus avantageuse pour l'établissement.

2 – les recettes prévisionnelles avec un taux d'occupation de 85 %, selon le détail du tableau :

Résidence CLIMAT			Recettes		
Rue M BOUCHARD DIJON			Annuelles		au Lit
			Taux d'occupation		
			100%	85%	156
Recettes d'exploitation	Loyer	loyers PLS à revaloriser sur la base DHUP de 1,9 %	557 058,90 €	473 500,07 €	3 035,26 €
	Charges Locatives récupérables	Charges à récupérer auprès des étudiants à revaloriser sur la base DHUP de 1,9 %	189 964,32 €	161 469,67 €	1 035,06 €
	Complément mobilier	Complément mobilier	28 080,00 €	23 868,00 €	153,00 €
	Total redevance		775 103,22 €	658 837,74 €	4 223,32 €
	Recttes annexes à revaloriser sur la base de la DHUP 1,9 %	Charges à récupérer sur le logement de fonction	0,00 €		0,00 €
		laverie	0,00 €		0,00 €
		Distribution automatique	0,00 €		0,00 €
	Total recettes annexes		0,00 €	0,00 €	
	Total des recettes / CA - Prévisionnel avec et sans taux occupation		775 103 €	658 838 €	

- Les recettes d'exploitation proviennent essentiellement du produit des redevances (loyer + charges + complément mobilier) ;
- Les redevances sont indexées sur l'Indice moyen de référence des loyers (IRL) des dix dernières années ;
- Les loyers sont conventionnés PLS en zone B1 ce qui donne la possibilité au Crous BFC de pratiquer un loyer de 16.53 € au m².

Valeur au 01- 2026 à l'indice de référence des loyers du 2/timestre de 2025(loi n°2008-111 du 08 février 2008)	B1	Loyer PLS maximal applicable au M² non déclassé, en valeur :	Loyer logement 18 m²	Charges forfaitaires	Complément mobilier	redevance	APL Théorique (pour un boursier)	Reste à charge
		16,53 €	298 €	101 €	15 €	414 €	165 €	249 €

- Les redevances pour un studio de 18 m² s'élèvent à 414.05 €, dont 297.57 € de loyer + 101.48 € de participation aux charges + 15 € de complément mobilier. Selon la situation sociale des étudiants, l'APL à déduire de la redevance pour un boursier s'élève à 165 €. Ce qui donne un reste à charge pour l'étudiant de 249 € pour un logement de 18 m².

Afin de vérifier la soutenabilité pluriannuelle un compte d'exploitation a été établi sur toute la durée de remboursement des emprunts (40 ans), avec mise en service au 01 septembre 2029 selon les tableaux suivants :

Vue	Année	Provisions à constituer par le Crous et indexations				Charges revues en janvier 2024 et indexations DHUP				TOTAL des charges issues du Compte d'exploitation de la résidence.
		PCRC	PGE	Provision Complément mobilier	Provision pour impayés	Frais généraux	Fluides	Frais de personnels	Emprunts	
		Les PCRC : sont constituées dès la première année de fonctionnement en année pleine. Pour préserver l'équilibre de l'opération, elles augmentent par palier afin de constituer des provisions identiques à celles d'un différé de 5 ans. Indexation sur la base de l'indice moyen de l'ICC des 10 dernières années : 2,67 %	PGE (actualisation ICC 10 dernières années 2,67 %)	Provisions pour renouvellement de l'équipe mobilier et matériel des studios.	Provision pour impayés - Coût unitaire moyen fixé à 1,5 % du chiffre d'affaires annuel, pondéré par le taux prévisionnel d'occupation.	*Entretien, sécurité, sûreté, réparations, maintenance, assurance, frais généraux (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	FLUIDES - Le coût unitaire ont été calculés au ratio selon la matrice du Crous, à revoir avec le service financier (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	Personnels (revalorisation DHUP 2%)	Total de la charge des emprunts Capital + intérêts	
	Sept. 2029		9 787 €	9 360 €	2 644 €	35 126 €	18 762 €	15 451 €	118 647 €	209 778 €
	2029	- €	30 145 €	28 080 €	8 329 €	107 487 €	57 412 €	47 281 €	355 941 €	634 674 €
	2030	- €	30 950 €	28 080 €	8 745 €	109 637 €	58 560 €	48 226 €	355 941 €	640 139 €
	2031	- €	31 777 €	28 080 €	9 182 €	111 829 €	59 732 €	49 191 €	355 941 €	645 731 €
	2032	- €	32 625 €	28 080 €	9 641 €	114 066 €	60 926 €	50 175 €	355 941 €	651 454 €
	2033	- €	33 496 €	28 080 €	10 123 €	116 347 €	62 145 €	51 178 €	355 941 €	657 310 €
	2034	99 203 €	34 390 €	28 080 €	10 630 €	118 674 €	63 388 €	52 202 €	355 941 €	762 507 €
	2035	101 852 €	35 309 €	28 080 €	11 161 €	121 048 €	64 655 €	53 246 €	355 941 €	771 291 €
	2036	104 571 €	36 251 €	28 080 €	11 719 €	123 469 €	65 949 €	54 311 €	355 941 €	780 290 €
	2037	107 363 €	37 219 €	28 080 €	12 305 €	125 938 €	67 268 €	55 397 €	355 941 €	789 511 €
	2038	110 230 €	38 213 €	28 080 €	12 920 €	128 457 €	68 613 €	56 505 €	355 941 €	798 958 €
	2039	113 173 €	39 233 €	28 080 €	13 566 €	131 026 €	69 985 €	57 635 €	355 941 €	808 639 €
	2040	116 195 €	40 281 €	28 080 €	14 245 €	133 646 €	71 385 €	58 788 €	355 941 €	818 560 €
	2041	119 297 €	41 356 €	28 080 €	14 957 €	136 319 €	72 813 €	59 963 €	355 941 €	828 726 €
	2042	122 482 €	42 461 €	28 080 €	15 705 €	139 046 €	74 269 €	61 163 €	355 941 €	839 145 €
	2043	125 753 €	43 594 €	28 080 €	16 490 €	141 827 €	75 754 €	62 386 €	355 941 €	849 824 €
	2044	129 110 €	44 758 €	28 080 €	17 314 €	144 663 €	77 269 €	63 634 €	355 941 €	860 769 €
	2045	132 557 €	45 953 €	28 080 €	18 180 €	147 556 €	78 815 €	64 906 €	355 941 €	871 989 €
	2046	136 097 €	47 180 €	28 080 €	19 089 €	150 508 €	80 391 €	66 204 €	355 941 €	883 490 €
	2047	139 731 €	48 440 €	28 080 €	20 044 €	153 518 €	81 999 €	67 528 €	355 941 €	895 280 €
	2048	143 461 €	49 733 €	28 080 €	21 046 €	156 588 €	83 639 €	68 879 €	355 941 €	907 367 €

- ☞ La circulaire de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) prévoit une modélisation du taux sur 40 années de 3.11 %, marge d'intermédiation comprise ;
- ☞ Les provisions sont actualisées avec l'indice moyen de l'IRL des dix dernières années soit 1.60 % ;
- ☞ Le taux de revalorisation appliqué aux autres charges est de 2 % (DHUP).

DONNEES	RECETTES ANNUELLES AVEC INDICE DE REVALORISATION avec tx occupation à				85%	RESULTATS	
Année					RECETTES ANNUELLES	RESULTATS PAR ANNEE	RESULTATS CUMULES sur la durée des emprunts
	Loyers PLS	Charges récupérables	Complément mobilier	Autres recettes			
	loyers PLS à revaloriser sur la base DHUP de 1,9 %	Charges à récupérer auprès des étudiants à revaloriser sur la base DHUP de 1,9 %	Complément mobilier	Recttes annexes à revaloriser sur la base de la DHUP 1,9 %			
sept-28	167 002 €	56 950 €	7 956 €	- €	231 908 €	22 130 €	22 130 €
2029	510 525 €	174 096 €	23 868 €	- €	708 488 €	73 814 €	95 944 €
2030	520 225 €	177 403 €	23 868 €	- €	721 496 €	81 357 €	177 301 €
2031	530 109 €	180 774 €	23 868 €	- €	734 751 €	89 020 €	266 321 €
2032	540 181 €	184 209 €	23 868 €	- €	748 258 €	96 804 €	363 125 €
2033	550 444 €	187 709 €	23 868 €	- €	762 021 €	104 711 €	467 836 €
2034	560 903 €	191 275 €	23 868 €	- €	776 046 €	13 539 €	481 375 €
2035	571 560 €	194 909 €	23 868 €	- €	790 337 €	19 047 €	500 422 €
2036	582 420 €	198 613 €	23 868 €	- €	804 900 €	24 610 €	525 032 €
2037	593 486 €	202 386 €	23 868 €	- €	819 740 €	30 229 €	555 261 €
2038	604 762 €	206 232 €	23 868 €	- €	834 862 €	35 903 €	591 165 €
2039	616 252 €	210 150 €	23 868 €	- €	850 270 €	41 631 €	632 796 €
2040	627 961 €	214 143 €	23 868 €	- €	865 972 €	47 412 €	680 209 €
2041	639 892 €	218 212 €	23 868 €	- €	881 972 €	53 246 €	733 455 €
2042	652 050 €	222 358 €	23 868 €	- €	898 276 €	59 131 €	792 585 €
2043	664 439 €	226 582 €	23 868 €	- €	914 890 €	65 066 €	857 651 €
2044	677 064 €	230 888 €	23 868 €	- €	931 819 €	71 050 €	928 701 €
2045	689 928 €	235 274 €	23 868 €	- €	949 070 €	77 082 €	1 005 782 €
2046	703 037 €	239 745 €	23 868 €	- €	966 649 €	83 160 €	1 088 942 €
2047	716 394 €	244 300 €	23 868 €	- €	984 562 €	89 282 €	1 178 224 €
2048	730 006 €	248 941 €	23 868 €	- €	1 002 815 €	95 448 €	1 273 673 €

- ☞ La valorisation des redevances s'appuie sur la note technique du 5 septembre 2022 relative aux hypothèses macro-économiques à retenir dans les simulations d'équilibre des opérations locatives sociales qui indique que « le taux d'augmentation des loyers des logements du parc social est plafonné à l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre de l'année précédente, estimé par la Caisse des dépôts et consignations à 1,9 % en moyenne sur 40 ans. » ;
- ☞ La mise en place des PCRC à la sixième année de fonctionnement permet d'équilibrer les résultats qui sont toujours largement excédentaires ;
- ☞ A noter que le cumul théorique des résultats s'élève à plus de 1.296 m€ en 2048, ce qui permet de faire face aux déficits à des imprévus ;
- ☞ Le cumul des résultats reste largement positif sur toute la durée des emprunts.

Année	Provisions à constituer par le Crous et indexations				Charges revues en janvier 2024 et indexations DUHP				TOTAL des charges issues du Compte d'exploitation de la résidence.
	PCRC	PGE	Provision Complément mobilier	Provision pour impayés	Frais généraux	Fluides	Frais de personnels	Emprunts	
	Les PCRC : sont constituées dès la première année de fonctionnement en année pleine. Pour préserver l'équilibre de l'opération, elles augmentent par palier afin de constituer des provisions identiques à celles d'un différé de 5 ans. Indexation sur la base de l'indice moyen de l'ICC des 10 dernières années : 2,67 %	PGE (actualisation ICC 10 dernières années 2,67 %)	Provisions pour renouvellement de l'équipe mobilier et matériel des studios.	Provision pour impayés - Coût unitaire moyen fixé à 1,5 % du chiffre d'affaires annuel, pondéré par le taux prévisionnel d'occupation.	*Entretien, sécurité, sûreté, réparations, maintenance, assurance, frais généraux (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	FLUIDES - Le coût unitaire ont été calculés au ratio selon la matrice du Crous, à revoir avec le service financier (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	Personnels (revalorisation DHUP 2%)	Total de la charge des emprunts Capital + intérêts	
2049	147 292 €	51 061 €	28 080 €	22 098 €	159 720 €	85 312 €	70 257 €	355 941 €	919 760 €
2050	151 224 €	52 424 €	28 080 €	23 203 €	162 914 €	87 018 €	71 662 €	355 941 €	932 466 €
2051	155 262 €	53 824 €	28 080 €	24 363 €	166 173 €	88 758 €	73 095 €	355 941 €	945 496 €
2052	159 408 €	55 261 €	28 080 €	25 581 €	169 496 €	90 533 €	74 557 €	355 941 €	958 857 €
2053	163 664 €	56 737 €	28 080 €	26 860 €	172 886 €	92 344 €	76 048 €	355 941 €	972 559 €
2054	168 034 €	58 252 €	28 080 €	28 203 €	176 344 €	94 191 €	77 569 €	355 941 €	986 613 €
2055	172 520 €	59 807 €	28 080 €	29 614 €	179 871 €	96 075 €	79 120 €	355 941 €	1 001 027 €
2056	177 126 €	61 404 €	28 080 €	31 094 €	183 468 €	97 996 €	80 703 €	355 941 €	1 015 812 €
2057	181 856 €	63 043 €	28 080 €	32 649 €	187 137 €	99 956 €	82 317 €	355 941 €	1 030 979 €
2058	186 711 €	64 727 €	28 080 €	34 281 €	190 880 €	101 955 €	83 963 €	355 941 €	1 046 538 €
2059	191 696 €	66 455 €	28 080 €	35 995 €	194 698 €	103 994 €	85 642 €	355 941 €	1 062 502 €
2060	196 815 €	68 229 €	28 080 €	37 795 €	198 592 €	106 074 €	87 355 €	355 941 €	1 078 881 €
2061	202 070 €	70 051 €	28 080 €	39 685 €	202 563 €	108 196 €	89 102 €	355 941 €	1 095 687 €
2062	207 465 €	71 921 €	28 080 €	41 669 €	206 615 €	110 360 €	90 884 €	355 941 €	1 112 935 €
2063	213 004 €	73 841 €	28 080 €	43 753 €	210 747 €	112 567 €	92 702 €	355 941 €	1 130 635 €
2064	218 692 €	75 813 €	28 080 €	45 940 €	214 962 €	114 818 €	94 556 €	355 941 €	1 148 802 €
2065	224 531 €	77 837 €	28 080 €	48 237 €	219 261 €	117 114 €	96 447 €	355 941 €	1 167 449 €
2066	230 526 €	79 916 €	28 080 €	50 649 €	223 646 €	119 457 €	98 376 €	355 941 €	1 186 590 €
2067	236 681 €	82 049 €	28 080 €	53 182 €	228 119 €	121 846 €	100 344 €	355 941 €	1 206 241 €
2068	243 000 €	84 240 €	28 080 €	55 841 €	232 682 €	124 283 €	102 351 €	237 294 €	1 107 769 €

DONNEES	RECETTES ANNUELLES AVEC INDICE DE REVALORISATION avec tx occupation à				85%	RESULTATS			
Année					RECETTES ANNUELLES	RESULTATS PAR ANNEE		RESULTATS CUMULES sur la durée des emprunts	
	Loyers PLS	Charges récupérables	Complément mobilier	Autres recettes					
	loyers PLS à revaloriser sur la base DHUP de 1,9 %	Charges à récupérer auprès des étudiants à revaloriser sur la base DHUP de 1,9 %	Complément mobilier	Recttes annexes à revaloriser sur la base de la DHUP 1,9 %					
	743 876 €	253 671 €	23 868 €	- €	1 021 415 €		101 656 €		1 375 328 €
	758 009 €	258 491 €	23 868 €	- €	1 040 369 €		107 902 €		1 483 231 €
	772 412 €	263 402 €	23 868 €	- €	1 059 682 €		114 186 €		1 597 417 €
	787 087 €	268 407 €	23 868 €	- €	1 079 363 €		120 506 €		1 717 923 €
	802 042 €	273 507 €	23 868 €	- €	1 099 417 €		126 858 €		1 844 780 €
	817 281 €	278 703 €	23 868 €	- €	1 119 852 €		133 240 €		1 978 020 €
	832 809 €	283 999 €	23 868 €	- €	1 140 676 €		139 649 €		2 117 669 €
	848 633 €	289 395 €	23 868 €	- €	1 161 895 €		146 084 €		2 263 753 €
	864 757 €	294 893 €	23 868 €	- €	1 183 518 €		152 539 €		2 416 292 €
	881 187 €	300 496 €	23 868 €	- €	1 205 551 €		159 013 €		2 575 306 €
	897 930 €	306 206 €	23 868 €	- €	1 228 003 €		165 502 €		2 740 807 €
	914 990 €	312 024 €	23 868 €	- €	1 250 882 €		172 001 €		2 912 809 €
	932 375 €	317 952 €	23 868 €	- €	1 274 195 €		178 508 €		3 091 316 €
	950 090 €	323 993 €	23 868 €	- €	1 297 951 €		185 017 €		3 276 333 €
	968 142 €	330 149 €	23 868 €	- €	1 322 159 €		191 524 €		3 467 857 €
	986 537 €	336 422 €	23 868 €	- €	1 346 826 €		198 025 €		3 665 882 €
	1 005 281 €	342 814 €	23 868 €	- €	1 371 963 €		204 514 €		3 870 396 €
	1 024 381 €	349 327 €	23 868 €	- €	1 397 576 €		210 986 €		4 081 382 €
	1 043 844 €	355 965 €	23 868 €	- €	1 423 677 €		217 436 €		4 298 818 €
	1 063 677 €	362 728 €	23 868 €	- €	1 450 273 €		342 504 €		4 641 322 €
					- €		- €		
					Résultats cumulés		4 641 322 €		

👉 Le cumul théorique des résultats prévisionnels pour les 40 premières années s'élève à plus de 4,64 M€, ce qui laisse également des marges pour faire face à des imprévus, au-delà des provisions constituées voir plus bas.

Provisions cumulées prêt échéances constantes	5 628 651 €	2 120 046 €	1 132 560 €	1 008 730 €
	PCRC	PGE	cumul complément mobilier	Prov. Impayés

Focus sur la constitution des provisions à l'issue de la période de remboursement des emprunts

- ☞ Le cumul des PCRC sur les 40 années s'élève à environ 5,6 M€ pour entretenir le clos et le couvert ;
- ☞ Le cumul des PGE sur les 40 années s'élève à 2,1M€, pour faire l'entretien et la rénovation des studios et des espaces communs ;
- ☞ Le cumul des provisions pour le renouvellement du mobilier s'élève à 1,1 M€ ;
- ☞ Le cumul théorique des provisions pour risques d'impayés s'élève à 1 M€

3.5.2 Financement du projet

Les coûts récurrents additionnels à l'issue de l'opération : sans objet (construction neuve).

Le projet est financé par deux emprunts qui représentent 56,7 % du coût total de l'opération et de 43,3 % de subventions selon le détail du tableau qui suit.

Résidence CLIMAT			
Plan de financement TDC			
Prêts		Fonds propres & Subventions	
Financement type Banque des Territoires- logement social prêt principal sur 40 ans (50% investissement tdc)	6 881 563,95 €	SUBVENTION CNOUS	4 950 000 €
Financement prêt complémentaire type Banque des territoires sur 40 ans	1 201 563,95 €	REGION FINANCEMENT SPECIFIQUE	1 225 000 €
Total Prêts type Banque des Territoires	8 083 128 €	Total Fonds propres & Subventions	6 175 000 €
Poids des prêts par rapport à l'investissement	56,7%	Poids des Fonds propres et subventions	43,3%
		Total Investissement	14 258 127,90 €

3.5.3 Déclaration de soutenabilité

La viabilité du projet repose sur l'équilibre entre les recettes locatives et les charges (remboursement de la dette + frais de gestion). Malgré le contexte d'augmentation des taux d'intérêts et d'inflation, ce projet est soutenable sur la durée.

Les principaux facteurs de soutenabilité sont à retenir :

- Maîtrise des charges d'exploitation : Grâce au Marché Global de Performance (MGP), le constructeur s'engage contractuellement sur des cibles de consommation. Cela limite les charges récupérables pour les étudiants et les frais de maintenance pour le Crous ;
- Maîtrise du risque locatif : La forte demande politique et le déficit de logements "très sociaux" sur le secteur garantissent un taux d'occupation proche de 90%. Par mesure de précaution, nous avons retenu pour cette étude un taux d'occupation de 85 % ;
- L'équilibre budgétaire est atteint avec une capacité de 156 logements à tarif social (PLS). Le Crous peut pratiquer des redevances durablement inférieures aux pratiques des bailleurs sociaux du secteur ;
- Les dépenses annuelles sont maîtrisées : Annuité de la dette (calculée sur 8,08 M€ à 40 ans) + Frais de personnel Crous + Provisions (PGE, mobilier, impayés et PCRC). Elles garantissent financièrement une saine gestion sur le long terme de la résidence ;
- Optimisation foncière : L'affectation gratuite du foncier d'État réduit significativement la charge initiale d'investissement ;
- Le mode de financement avec près de 43,3 % de subventions permet d'équilibrer dès la première année de fonctionnement l'exploitation de la résidence et le remboursement des prêts, selon la méthode d'amortissement constant. Le Crous peut envisager de conclure un prêt à amortissement dégressif qui à terme est moins coûteux ;
- Les excédents de gestion permettent également la constitution de provisions garantissant la gestion et l'entretien à long terme de la résidence.

Le projet est jugé soutenable. L'apport important de subventions (43,3 %) permet de limiter l'endettement à un niveau compatible avec des loyers modérés, tout en garantissant un bâtiment de haute qualité environnementale (NF Habitat HQE) dont la valeur patrimoniale sera préservée sur le long terme.

3.6 Organisation de la conduite de projet

3.6.1 Modalités de la conduite de projet

Le projet est conduit par le Crous BFC.

3.6.2 Organisation de la maîtrise d'ouvrage / du partenariat public/privé

L'organisation du maître d'ouvrage est la suivante :

- Le maître d'ouvrage de l'opération est identifié par :
 - La directrice générale du Crous, pouvoir adjudicateur ;

L'équipe projet est constituée de :

- La Directrice du Patrimoine Crous BFC
- Du chef de pôle projets et travaux, de la direction du patrimoine, chargé d'opération dédié
- D'une chargée administrative et financière

Le maître d'ouvrage est accompagné de prestataires à toutes les étapes du projet :

- Groupement d'Assistants Technique à Maîtrise d'Ouvrage multi-technique, dont le mandataire est ICAMO, disposant d'une mission d'assistance concernant :

- o La rédaction du programme de l'opération
 - o Le choix du titulaire du MGP
 - o Suivi en phase conception
 - o Suivi en phase travaux
 - o Suivi en phase exploitation maintenance.
- Le groupement d'ATMO dispose des compétences suivantes :
 - o Programmiste généraliste
 - o BET technique fluide
 - o BET QEB et thermique
 - o Expert acoustique
 - o Spécialiste exploitation maintenance
 - o Spécialiste BIM
 - o Spécialiste filière hors-site
 - o Spécialiste commissionnement
- Contrôleur technique : de la phase programmation à la réception des travaux
- C.S.P.S. : de la phase programmation à la réception des travaux
- AMO Lean Construction : Accompagnement du maître d'ouvrage pour l'intégration et le suivi de la Lean construction, de la phase conception à la phase réalisation
- AMO juridique : Cabinet Clément

Les études préalables pour la connaissance du site ont été réalisées (ou sont en cours d'exécution) par des prestataires :

- Géotechnicien
- BET pollution de sols
- BET écologique
- Acousticien

3.6.3 Principes d'organisation

La conception, la réalisation et l'exploitation maintenance de l'opération seront conduites selon la procédure d'un Marché Public Global de Performance (MPGP), défini par l'article L. 2171-3 du code de la commande publique.

Le groupement conjoint solidaire regroupe les compétences pour assurer :

- la conception
- la réalisation
- l'exploitation-maintenance

3.6.4 Prestations en régie

En phase d'exploitation des bâtiments, le Crous dispose d'une équipe locale de gestion de l'immeuble. Cette gestion étant rattachée à la direction du site de Dijon, L'équipe comprend des personnels administratifs et des personnels techniques, qui interviennent pour plusieurs implantations (Campus Montmuzard, Résidence Maret). Les personnels techniques (AIM) assurent l'entretien de premier niveau de l'immeuble. Les services centraux, et notamment le service du patrimoine, apportent un appui pour la définition et la réalisation du plan de maintenance des immeubles (gros entretien et grosses réparations).

Le marché MGP prévoit la réalisation par le groupement lauréat des gammes de maintenance pendant les 6 premières années. L'objectif est l'atteinte des performances définies dans le cahier des charges

réalisé par le « commissionneur » désigné de l'opération, et la responsabilisation du groupement vis-à-vis du bon fonctionnement et de la pérennité des systèmes conçus et réalisés.

3.6.5 Prestations externalisées

Le Crous dispose de prestataires (marchés ou accords-cadres) lui permettant d'assurer la gestion logistique et technique de la résidence (nettoyage, rénovation des logements, gammes de maintenance technique, maintenance curative et maintenance programmée, etc.). Le service du Patrimoine pilote les prestataires techniques en lien avec le service des achats et les unités de gestion.

3.7 Planning prévisionnel de l'opération

Calendrier prévisionnel	Date ou période
Validation des études de programmation	Fin juin 2026
Lancement de l'AAPC	Juin 2026
Lancement de la procédure de dialogue compétitif	Septembre 2026
Sélection du lauréat admis à remettre un APD	Mai 2027
Admission de l'APD	Septembre 2027
Validation du financement du TEA sur la base de l'APD validé	Novembre 2027
Notification du MGP	Décembre 2027
Dépôt du permis de construire	Novembre 2027
Fin des études de conception (PRO)	Avril 2028
Notification des marchés de travaux	<i>Sans objet dans le cadre du MGP</i>
Etudes d'EXE, préparation de chantier	Mai 2027 à juillet 2028
Lancement des travaux	Juin 2028 à juin 2029
Fin des travaux – livraison	Juillet 2029
Mise en service	Septembre 2029

4. Annexes

4.1 Annexe 2.1 Budget global de l'opération

Se reporter au paragraphe 3.5 Coûts et soutenabilité du projet.

4.2 Annexe 2.2

Projet non soumis à la labellisation

Circuit du projet (labellisation) (à compléter selon les cas)		Date
Courrier de saisine par le porteur de projet sous couvert du Recteur avec information du RRPIE et de l'IRE	Oui / Non	
Avis du RRPIE en cas de passage en CNIP	Oui / Non	
Avis des administrations centrales de tutelle en cas de passage en CNIP	Oui / Non	
Plan Campus	Oui / Non	
CPER	Oui / Non	
Autres	Oui / Non	

4.3 Annexe 2.3

Projet non soumis à la labellisation

Les 15 critères de la PIE

Pour être labellisé, le scénario privilégié sera apprécié en fonction des critères exposés ci-dessous :

Stratégie immobilière

- Projet inscrit dans le cadre d'un SDIR ou d'un SPSI

Exemplarité et cohérence de la démarche

- L'expression de besoins a-t-elle été réalisée en bonne et due forme pour la recherche d'une implantation (cahier des charges validé par le RRPiE ou la DiE) ?
- L'analyse économique et budgétaire comparative des différents scénarios envisagés est-elle réalisée ?
- La programmation calendaire est-elle cohérente ?
- L'analyse des risques liés au projet a-t-elle été réalisée (impacts sociaux, risque réglementaire, risque juridique, risque sécuritaire, etc.) ?

Performance technique et énergétique pour les bâtiments projetés

- État de santé satisfaisant ?
- ERP accessible (si bâtiment classé ERP) ?
- Traitement du risque amiante ?
- Proximité des transports en commun (si bâtiment implanté dans une ville de plus de 15 000 habitants) ?
- Performance énergétique du projet et respect des normes en vigueur en la matière
- Ratio d'occupation satisfaisant (si immeuble de bureau) ?

Performance économique et impact budgétaire

- Respect du plafond de loyer HT HC (si prise à bail) ?
- Etude des scénarii possibles en vue de sélectionner le plus performant économiquement sur 25 ans ?
- Coût d'investissement par poste de travail ?
- Le projet permet-il de générer des économies budgétaires dans les trois ans et à moyen/long terme (abandon d'une prise à bail, cession rapide) ?