



**Note de soutenabilité budgétaire réalisée dans le cadre de la
demande de prêt destinée au financement du projet de construction
de la résidence universitaire à
Bonneuil-sur-Marne**



Table des matières

Introduction.....	3
Contexte	3
Caractéristiques programmatiques du projet.....	3
Objectifs de l'opération.....	3
Plan de financement de l'opération	4
1- Le coût d'investissement prévisionnel du projet	6
2- Le compte d'exploitation prévisionnel annuel	7
2-1 Les paramètres retenus pour l'élaboration du compte d'exploitation	7
2-2 Détail des charges intégrées dans le CEP	9
2-3 Détail des produits inscrits dans le CEP	11
2-4 Le résultat prévisionnel.	12
3- La soutenabilité budgétaire du projet sur une période de 40 ans.....	13
3-1 Projection financière des dépenses sur une période de 40 ans.....	14
3-2 Projection financière des recettes et des résultats sur une période de 40 ans	15



Introduction

Contexte

Le secteur de Créteil est le plus déficitaire de l'académie en logements étudiants à tarif social « Crous ». Il compte 646 places au total pour 44 000 étudiants inscrits à l'UPEC, permettant de loger 1,47 % des effectifs étudiants, bien loin de l'objectif national de loger 7 % des effectifs inscrits.

Afin de répondre à la pénurie de logements, le Crous, qui dans le cadre de son schéma directeur du logement étudiant pour la période 2021-2028, a lancé une première vague de construction de résidences.

Dans ce cadre, il souhaite mettre en œuvre le projet de construction d'une nouvelle résidence universitaire à proximité des campus du Val-de-Marne, le projet a pour objectif de renforcer l'offre de logements étudiants du Crous sur la commune de Bonneuil-sur-Marne par la construction d'une nouvelle résidence étudiante de 282 studios assortie d'équipements favorisant la réussite étudiante et la vie de campus.

Caractéristiques programmatiques du projet

- Construction de 282 logements étudiants sous forme de studios de 18 m², entièrement équipés et meublés. Chaque logement respecte une largeur minimale intérieure de 3,25 mètres. Deux logements de fonction sont prévus (1 T4 de 85 m² et 1 T2 de 50 m²). L'opération inclut 5 % de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Aménagement de 635 m² d'espaces de vie étudiante, comprenant :
 - des salles d'étude et de coworking,
 - une grande salle polyvalente dotée d'équipements multimédias,
 - un espace de convivialité avec restauration automatique,
 - une laverie connectée,
 - des bureaux de gestion pour le personnel du Crous.
- Création d'un espace sportif de type dojo, en partenariat avec l'UPEC.
- Aménagement de 60 places de stationnement véhicules et d'un local à vélos.
- Reconstruction pérenne des salles préfabriquées actuellement occupées par l'INSPé.
- Certification environnementale de l'opération selon le référentiel NF Habitat HQE – Cerqual.

Objectifs de l'opération

Développement social et rayonnement

- Favoriser la réussite des étudiants, notamment les plus fragiles, et participer au rayonnement et à l'attractivité de l'UPEC ;
- Comblent le déficit de logements étudiants du Crous du secteur de Créteil ;
- Développer de larges espaces et services de vie étudiante ;
- Permettre l'accueil d'étudiants internationaux.



Partenariats et développement durable

- Affirmer la stratégie commune de l'Université et du Crous ;
- Créer un programme moderne, innovant et durable ;
- Utiliser les derniers labels du secteur de la construction, répondre à une certification de haute qualité environnementale, en l'occurrence la certification CERQUAL NF Habitat HQE ;
- Végétaliser le programme, créer des jardins partagés pour les étudiants.

Plan de financement de l'opération

Le plan de financement est arrêté en mars 2024 selon les données fournies par le Programme Technique Détaillé (PTD). Le coût prévisionnel total de l'opération est évalué à 25.05 M€ avec une TVA à 10%, dont 1.07 M€ de provisions pour les actualisations et révisions diverses.

A noter que cette opération fera l'objet d'une facturation par le groupement affectataire du projet avec un taux de TVA à 20 %. S'agissant d'une opération conventionnée PLS, avec agrément logement social, le Crous, dans le cadre d'une livraison à soi-même (LASM) pourra récupérer 10 % de TVA.

PTD - DEX évaluation Mars 2024			
Décompte détaillé du coût opération HT et TDC	HT	10%	Total avec TVA à 10 %
Total hors actualisations; révisions diverses	21 804 850 €	2 180 485 €	23 985 335 €
Total Actualisations, révisions diverses à provisionner par le Crous de Créteil, en plus de l'offre du groupement	976 040 €	97 604 €	1 073 644 €
Totaux HT et TDC avec TVA 10 %	22 780 890 €	2 278 089 €	25 058 979 €

La résidence bénéficiera de 3 subventions pour un total de 9,13 M€ (36% du montant de l'investissement), dont 7M€ au titre du CPER Etat et 1.38 M€ de la Région Ile de France, au titre du financement spécifique pour le développement du logement social étudiant.

En complément, elle sera financée à 64 % par des Prêts conventionnés pour du Logement Social (PLS) qui sont calculés sur la base d'un devis de la Banque des Territoires (ex-CDC) sur une durée de 40 ans. Le total des subventions représente 36 % du coût total de l'opération. Voir détail selon le tableau ci-dessous :



CROUS de Créteil - Résidence à Bonneuil sur Marne -			
Plan de financement TDC			
Prêts		Fonds propres & Subventions	
Prêt principal sur 40 ans (50% investissement tdc)	12 529 489,50 €	SUBVENTION CNOUS	750 000 €
Prêt complémentaire Banque des territoires sur 40 ans	3 399 489,50 €	ETAT / CPER	7 000 000 €
		REGION FINANCEMENT SPECIFIQUE	1 380 000 €
Total Prêts Banque des Territoires	15 928 979 €	Total Fonds propres & Subventions	9 130 000 €
Poids des prêts par rapport à l'investissement	64%	Poids des Fonds propres et subventions	36%
		Total Investissement	25 058 979 €

Pour vérifier la soutenabilité budgétaire et financière du projet, nous avons développé trois points.

- 1) Le coût d'investissement prévisionnel du projet ;
- 2) Le compte d'exploitation prévisionnel annuel ;
- 3) La soutenabilité budgétaire du projet sur la durée de l'amortissement.

1- Le coût d'investissement prévisionnel du projet

Le coût prévisionnel d'investissement total s'élève à **25 058 979 € TTC** avec une TVA à 10 %.

PTD - DEX évaluation Mars 2024				
Décompte détaillé du coût opération HT et TDC		HT	10%	Total avec TVA à 10 %
Poste 1	Montant des Travaux	18 183 931 €	1 818 393 €	20 002 324 €
Poste 2	Provision pour aléas des terrains	409 548 €	40 955 €	450 503 €
Poste 3	Honoraires et autres frais	756 488 €	75 649 €	832 137 €
Poste 4	Aléas travaux et branchements	741 458 €	74 146 €	815 604 €
Poste 5	Assurances DO et RC	134 958 €	13 496 €	148 454 €
Poste 6	Conduite d'opération travaux	163 819 €	16 382 €	180 201 €
Poste 7	Exploitation maintenance	427 648 €	42 765 €	470 413 €
Poste 8	Mobilier	987 000 €	98 700 €	1 085 700 €
Sous-total hors actualisations; révisions diverses		21 804 850 €	2 180 485 €	23 985 335 €
Poste 9	Actualisation des prix	272 759 €	27 276 €	300 035 €
Poste 10	révision des honoraires	101 595 €	10 160 €	111 755 €
Poste 11	Révision des travaux et branchements lors des travaux	526 677 €	52 668 €	579 345 €
Poste 12	Révision mobilier	49 350 €	4 935 €	54 285 €
Poste 13	Révision exploitation maintenance	25 659 €	2 566 €	28 225 €
Sous-total actualisations, révisions diverses		976 040 €	97 604 €	1 073 644 €
Total		22 780 890 €	2 278 089 €	25 058 979 €

- ☞ La TVA sera facturée par le groupement au taux de 20 %, mais le Crous de Créteil pourra récupérer la moitié du montant de la TVA acquittée au titre de la livraison à soi-même (LASM) ;



- ☞ Pour la vérification de la soutenabilité, nous avons retenu un coût TDC avec une TVA à 10 % ;
- ☞ La construction fait l'objet d'un agrément avec l'Etat assorti de prêts locatifs aidés ;
- ☞ Le coût d'acquisition foncière est minoré, car l'Etat propriétaire du foncier a transféré le terrain au Crous à titre gratuit ;
- ☞ Les calculs sont basés sur les estimations du PTD valeur 2024 issues du PTD ;
- ☞ Des provisions sont constituées, par le Crous de Créteil, pour un montant HT de 976 040 €, soit 4.48 % du montant de l'opération HT, selon le détail suivant :
 - Actualisation des prix 272 759 €
 - Révision des honoraires 101 595 €
 - Révision des travaux et branchements lors des travaux 526 677 €
 - Révision mobilier 49 350 €
 - Révision exploitation maintenance 25 659 €

2- Le compte d'exploitation prévisionnel annuel

Le compte d'exploitation prévisionnel est un outil financier central pour évaluer la viabilité économique d'un projet. Il présente de manière synthétique et prévisionnelle l'ensemble des produits attendus, notamment les redevances versées par les étudiants et les recettes accessoires, ainsi que l'ensemble des charges liées à l'exploitation de la résidence, telles que les fluides, la maintenance, le nettoyage, la sécurité, les assurances, les impôts, la gestion courante, le renouvellement du mobilier. Ce document permet non seulement de mesurer l'équilibre entre les recettes et les dépenses, mais aussi de définir un cadre de gestion financière rigoureux dès les premiers mois de fonctionnement. Il constitue un outil d'aide à la décision en identifiant les marges de manœuvre ou les ajustements éventuels liés au niveau des loyers, au taux d'occupation ou à la structure des charges, et contribue pleinement à l'analyse de la soutenabilité budgétaire du projet.

La résidence à Bonneuil sur Marne est réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. Le Crous de Créteil acquittera le coût de l'opération selon le calendrier des paiements prévus au marché global de performance. Les prêts de la Banque des Territoires représentent environ les deux tiers de l'investissement (64%).

Le plan de financement retenu pour l'étude des CEP s'étalera sur une durée de 40 ans, avec **un taux d'intérêt fixe à 1.11 % + le taux structurel du livret A à 2 %**, (valeur mai 2025), conformément à la note technique de la **DHUP du 12 septembre 2024**.

En pratique, il faut retenir que les prêts locatifs sociaux sont indexés sur le taux du livret A et peuvent donc varier positivement mais aussi négativement sur toute la durée du remboursement des prêts (40 ans). C'est la raison pour laquelle, cette étude a retenu le taux structurel du livret A préconisé par la DHUP.

2-1 Les paramètres retenus pour l'élaboration du compte d'exploitation

Pour remplir les objectifs du Schéma Directeur du Logement (SDL) du Crous de Créteil, le programme de la résidence INSPÉ de Bonneuil sur Marne, a pour ambition de créer des logements

étudiants avec un haut niveau de confort et d'installations innovantes de vie étudiante, tout en pratiquant un tarif social laissant un reste à charge pour l'étudiant le plus bas possible.

En principe, le mécanisme de financement PLS, en zone A, permet au Crous de Créteil d'appliquer un loyer maximal PLS (valeur 2025) à 18.96 € par m².

Comparaison calcul de loyer Valeur maximale PLS et loyer déclassé									
Loyer PLS maximal valeur au 01- 2025	Zone A	Loyer PLS maximal applicable au M ² non déclassé, en valeur 2025(indexation IRL)		Loyer logement 18 m ²	Charges forfaitaires	Complément mobilier	redevance	APL Théorique (pour un boursier)	Reste à charge
		18,96 €		341 €	149 €	26 €	516 €	192 €	324 €
Déclassement	En valeur relative	5,0%	18	Charges forfaitaires	Complément mobilier				
	en valeur Réelle	18 €	324 €	149 €	26 €	499 €	181 €	318 €	

Dans une logique de modération tarifaire et d'engagement en faveur du logement étudiant accessible, le Crous a fait le choix de procéder à un déclassement de 5 % du loyer de référence. Cette mesure permet de proposer une redevance mensuelle inférieure à 500 € pour des étudiants boursiers après intégration des charges récupérables et le complément mobilier, tout en préservant l'équilibre financier global de l'opération. Elle traduit la volonté de l'établissement de soutenir prioritairement les étudiants aux ressources les plus limitées.

CROUS de Créteil - Résidence INSPé à Bonneuil sur Marne -								
Calcul loyer modèle conventionné par logement					calcul de la redevance pour un étudiant			
Typologie	Taille	Nombre de logements	Surface totale	Loyer par logement	Charges à récupérer	complément mobilier	redevance mensuelle pour un logt.	redevance annuelle pour un logt.
T-1 simples PLS	18	267	4806	324 €	149 €	26 €	499 €	5 988 €
T-1 simples PMR - PLS Application même loyer PLS 18 m ²	19	15	285	324 €	149 €	26 €	499 €	5 988 €

D'autres paramètres ont été intégrés lors de l'élaboration du compte d'exploitation.

- Les charges et le complément mobilier à payer par les étudiants sont forfaitaires ;
- Le chiffre d'affaires théorique du CEP est prévu avec un taux d'occupation à 85 % :

+ Ce taux à 85 % est prudentiel ;

- + La résidence est implantée sur un secteur très recherché et déficitaire en logement étudiant, avec des redevances élevées (vu plus haut), au cœur des lieux d'études et transports en commun rapides ;
- + La pression constatée sur la demande de logement pour le secteur concerné par le projet est très largement supérieure à celle constatée sur l'académie ;
- Intégration toutefois de risques conjoncturels susceptibles d'impacter les redevances, tels que la crise sanitaire liée à la COVID-19 ou certaines mesures gouvernementales, comme le gel des loyers. Ces aléas peuvent également inclure l'inflation.

En outre, ce programme a pour ambition de maîtriser et réduire les coûts de fonctionnement et de maintenance en atteignant un très haut niveau de performance énergétique et environnementale (bâtiment durable et à haute performance énergétique, labellisé Bâtiment Bas Carbone (BBCa) et NF Habitat Haute Qualité Environnementale).

2-2 Détail des charges intégrées dans le CEP

☞ Les annuités d'emprunt.

La principale charge du CEP est constituée par le remboursement des emprunts (intérêts + capital) à souscrire, par le Crous de Créteil. Pour l'étude, nous avons retenu les taux préconisés par la DHUP (valeur 2025).

- Il s'agit d'un prêt PLS conventionné à taux variable indexé sur le livret A;
- le mécanisme de financement permet d'obtenir un taux réduit de TVA à 10 % sur le coût TDC de l'opération.
- Le total des annuités prévisionnelles pour les deux prêts s'élève à **701 433 €**, selon le détail dans les deux tableaux suivants :
- L'annuité du prêt principal retenue pour le CEP prévisionnel s'élève à **551 736 €**.

Prêt Principal à 40 ans					Fiche opération	Etude CEP phase PTD
Type de Prêt		Prêt Principal à 40 ans		Eléments de calcul du prêt conventionné		
Capital emprunté		12 529 490 €	Taux indexé sur livret A	3,11%	DHUP	
Taux d'intérêts		3,11%	3,11%			
Année	Taux d'intérêts	Capital de départ	Intérêts	Amortissements	Annuités	Capital Restant du
1	3,11%	12 529 490 €	389 667 €	162 069 €	551 736 €	12 367 421 €

- L'annuité du prêt complémentaire pour le CEP prévisionnel s'élève à **149 697 €**

Prêt complémentaire sur 40 ans					Fiche opération	Etude CEP phase PTD
Type de Prêt		Prêt complémentaire sur 40 ans		Eléments de calcul du prêt conventionné		
Capital emprunté		3 399 490 €	Taux indexé sur livret A	3,11%	Note DHUP	
Taux d'intérêts		3,11%	3,11%	0,00%		
Année	Taux d'Intérêts	Capital de départ	Intérêts	Amortissements	Annuités	Capital Restant du
1	3,11%	3 399 490 €	105 724 €	43 972 €	149 697 €	3 355 517 €

☞ Les autres charges

Elles sont calculées,

- Pour le gardiennage et contrats, le coût unitaire est fixé sur la base des dépenses réalisées en 2024 en tenant compte des évolutions des prix des marchés en 2025 (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %) ;
- Pour les fluides, le coût unitaire est fixé sur la base des dépenses réalisées en 2024 dans une résidence ayant une configuration identique à celle de la nouvelle résidence (chauffage géothermique). Pour les charges CEP à pondérer avec le taux d'occupation 85 % (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %) ;
- Pour les frais de Personnel, le coût unitaire est calculé sur la base du nombre d'ETPT mutualisés pour un site de 1500 places (revalorisation DHUP 2%) ;
- Pour les provisions pour gros entretien (PGE), le coût unitaire moyen est calculé sur la base de 0,20% du coût de construction, hors mobilier, majorée de l'évolution moyenne de l'indice ICC sur les dix dernières années ;
- Pour la provision pour impayés, le coût unitaire moyen fixé à 2 % du chiffre d'affaires annuel, pondéré par le taux prévisionnel d'occupation ;

Dans le détail, les charges annuelles du CEP (valeur 2025) s'élèvent à **1 396 675 €**, selon le tableau suivant :

CROUS de Créteil - Résidence à Bonneuil sur Marne -		Nombre de studios	282	
Rue Jean Macé, 94380 Bonneuil-sur-Marne		annuelles	mensuelles	
Charges annuelles d'exploitation et provisions	*Entretien, sécurité, sureté, réparations, maintenance, assurance, TOEM et frais généraux (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	216 576 €	18 048 €	
	Fluides Le coût unitaire est fixé sur la base des dépenses réalisées en 2024 dans une résidence ayant une configuration identique à celle de la nouvelle résidence (chauffage géothermique). Pour les charges CEP à pondérer avec le taux d'occupation 85 % (Actualisation pluriannuelle DHUP 2 %)	221 483 €	21 714 €	
	Frais de Personnel Le coût unitaire est calculé sur la base du nombre d'ETPT mutualisés pour un site de 1500 places (revalorisation DHUP 2%)	94 752 €	7 896 €	
	Provisions pour gros entretien (PGE) coût moyen académique réalisé en 2024, (actualisation indice de l'ICC moyen des dix dernières années 3,16 %)	47 376 €	3 948 €	
	Provisions pour renouvellement de l'équipe mobilier et matériel des studios.	87 984 €	7 332 €	
	Provision pour impayés - Coût unitaire moyen fixé à 1 % du chiffre d'affaires annuel, pondéré par le taux prévisionnel d'occupation.	27 072 €	2 256 €	
	Total des charges gestionnaire Crous	695 243 €	61 194 €	
		Annuité du prêt principal sur 40 ans	551 736 €	45 978 €
		Annuité du prêt complémentaire sur 40 ans	149 697 €	12 475 €
	Total de la charge des emprunts Capital + intérêts	701 433 €	58 453 €	
Total général des charges annuelles d'exploitation de la résidence		1 396 675 €	119 647 €	

2-3 Détail des produits inscrits dans le CEP

Les produits pris en compte pour l'évaluation du chiffre d'affaires annuel proviennent majoritairement des redevances versées par les étudiants.

Un taux d'occupation prudentiel de 85 % a été appliqué afin d'intégrer les aléas liés à la mobilité étudiante, notamment dans les cursus comportant des périodes de stage pouvant s'étendre de quatre à six mois, en France ou à l'étranger. Ce taux tient également compte d'autres facteurs de risque susceptibles d'affecter négativement les recettes d'exploitation.

Parmi ces risques, on peut citer la crise sanitaire liée au COVID-19 et le gel des loyers qui en a découlé pendant trois années, ayant révélé la vulnérabilité du modèle économique du logement étudiant face à des événements conjoncturels.



Dans ce contexte, la redevance a été établie de manière à préserver une marge de sécurité tout en maintenant un tarif modéré. Cette approche vise à garantir l'accessibilité financière du logement, avec un niveau de redevance inférieur à celui pratiqué par les bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Cette opération bénéficie d'un financement élevé de subventions à un peu plus de 36 % du coût total de l'investissement, ce qui :

- Diminue considérablement la charge de remboursement des emprunts ;
- Permet un excédent de gestion sur la durée de l'amortissement des emprunts (hors période mise en place des PCRC) ;
- Améliore le résultat global du budget général du Crous.

La résidence sera équipée d'une laverie et de distributeurs automatiques qui produiront quelques recettes anecdotiques. Ne sont pas évaluées les recettes du paiement par les étudiants des dégradations constatées lors des états des lieux.

Les recettes avec un taux d'occupation à 85 % s'élèvent à 1 442 324 €.

CROUS de Créteil - Résidence à Bonneuil sur Marne -			Recettes	
Rue Jean Macé, 94380 Bonneuil-sur-Marne			Annuelles	
			Taux d'occupation	
			100%	85%
Recettes d'exploitation	Loyer	Loyers PLS à revaloriser sur la base DHUP de 2 %	1 096 416,00 €	931 953,60 €
	Charges Locatives	Charges à récupérer auprès des étudiants à revaloriser sur la base DHUP de 2 %	504 216,00 €	428 583,60 €
	Complément mobilier	Complément mobilier	87 984,00 €	74 786,40 €
	Total de la redevance		1 688 616,00 €	1 435 323,60 €
	Recttes annexes à revaloriser sur la base de la DHUP 2 %	Laverie	4 000,00 €	4 000,00 €
		Distribution automatique	3 000,00 €	3 000,00 €
	Total des recettes annexes		7 000,00 €	7 000,00 €
	Total des recettes Prévisionnelles		1 695 616 €	1 442 324 €

2-4 Le résultat prévisionnel.

Le tableau ci-dessous présente un résultat prévisionnel positif + 45 648 € en 2025, selon le scénario retenu avec un taux d'occupation prudentiel à 85 %.

Compte de résultat prévisionnel				
Dépenses annuelles		Recettes annuelles		
Total des charges gestionnaire Crous	695 243 €	Loyer	85%	931 954 €
Total de la charge des emprunts	701 433 €	Charges Locatives	85%	428 584 €
		Complément mobilier	85%	74 786 €
		Recttes annexes		7 000 €
Total des charges prévisionnelles	1 396 675 €	Total des produits prévisionnels	85%	1 442 324 €
		Résultat prévisionnel 2025		45 648 €

Enfin, ce projet dégage également un résultat prévisionnel de fonctionnement positif sur la durée de remboursement des emprunts.

3- La soutenabilité budgétaire du projet sur une période de 40 ans

Pour la première année d'exploitation, prévue à compter du 1er septembre 2028, la résidence affiche un résultat prévisionnel excédentaire de 29 596 €, tout en intégrant plusieurs mesures de prudence :

- L'ensemble des postes de dépenses a été actualisé sur la base d'hypothèses réalistes, adaptées aux caractéristiques de chaque catégorie de charge.
- En parallèle, la constitution de provisions pour gros entretien, renouvellement du mobilier, impayés et la PCRC renforce significativement la solidité et la fiabilité du modèle économique face aux aléas de gestion. Ces mécanismes permettent d'assurer des conditions d'exploitation durables et de qualité pour les étudiants tout au long de la période d'amortissement de l'emprunt. Cette stratégie prudente contribue par ailleurs à préserver la trésorerie du Crous.

Pour vérifier la soutenabilité budgétaire et financière de ce projet sur toute la durée de l'amortissement des emprunts (40 ans), nous avons retenu les instructions de la DHUP d'appliquer à chaque poste de dépenses et de recettes un taux d'augmentation linéaire de 2 %, à l'exception des PGE et PCRC de 3,16 % (moyenne des dix dernières années de l'ICC) et 3 % pour les impayés.

Deux tableaux suivent, l'un des dépenses et l'autre présente les recettes et le résultat. Les deux tableaux ont pour date de départ, celle de la livraison prévisible, soit le 01 septembre 2028.



3-1 Projection financière des dépenses sur une période de 40 ans

Années	Provisions à constituer par le Crous				Charges revues en Janvier 2025 et Indexations DUHP			Emprunts	Total des charges
	PGE	PCRC	Provision Complément mobilier	Provision pour impayés	Frais généraux	Fluides	Frais de personnels		
Sept. 2028	17 337 €		31 123 €	9 861 €	76 611 €	78 346 €	33 517 €	233 811 €	480 606 €
2029	53 654 €		95 237 €	30 470 €	234 429 €	239 740 €	102 563 €	701 433 €	1 457 525 €
2030	55 350 €		97 141 €	31 384 €	239 117 €	244 535 €	104 614 €	701 433 €	1 473 574 €
2031	57 099 €		99 084 €	32 325 €	243 900 €	249 426 €	106 706 €	701 433 €	1 489 973 €
2032	58 903 €		101 066 €	33 295 €	248 778 €	254 414 €	108 840 €	701 433 €	1 506 729 €
2033	60 764 €		103 087 €	34 294 €	253 753 €	259 502 €	111 017 €	701 433 €	1 523 851 €
2034	62 685 €	182 352 €	105 149 €	35 323 €	258 828 €	264 692 €	113 237 €	701 433 €	1 723 700 €
2035	64 665 €	188 115 €	107 252 €	36 383 €	264 005 €	269 986 €	115 502 €	701 433 €	1 747 341 €
2036	66 709 €	194 059 €	109 397 €	37 474 €	269 285 €	275 386 €	117 812 €	701 433 €	1 771 555 €
2037	68 817 €	200 191 €	111 585 €	38 598 €	274 671 €	280 894 €	120 168 €	701 433 €	1 796 357 €
2038	70 991 €	206 517 €	113 817 €	39 756 €	280 164 €	286 512 €	122 572 €	701 433 €	1 821 762 €
2039	73 235 €	213 043 €	116 093 €	40 949 €	285 767 €	292 242 €	125 023 €	701 433 €	1 847 785 €
2040	75 549 €	219 776 €	118 415 €	42 177 €	291 483 €	298 087 €	127 524 €	701 433 €	1 874 443 €
2041	77 936 €	226 721 €	120 783 €	43 443 €	297 312 €	304 048 €	130 074 €	701 433 €	1 901 750 €
2042	80 399 €	233 885 €	123 199 €	44 746 €	303 259 €	310 129 €	132 676 €	701 433 €	1 929 725 €
2043	82 940 €	241 276 €	125 663 €	46 088 €	309 324 €	316 332 €	135 329 €	701 433 €	1 958 384 €
2044	85 561 €	248 900 €	128 176 €	47 471 €	315 510 €	322 659 €	138 036 €	701 433 €	1 987 745 €
2045	88 264 €	256 765 €	130 740 €	48 895 €	321 821 €	329 112 €	140 796 €	701 433 €	2 017 826 €
2046	91 053 €	264 879 €	133 354 €	50 362 €	328 257 €	335 694 €	143 612 €	701 433 €	2 048 645 €
2047	93 931 €	273 249 €	136 021 €	51 873 €	334 822 €	342 408 €	146 485 €	701 433 €	2 080 221 €
2048	96 899 €	281 884 €	138 742 €	53 429 €	341 519 €	349 256 €	149 414 €	701 433 €	2 112 575 €
2049	99 961 €	290 791 €	141 517 €	55 032 €	348 349 €	356 241 €	152 403 €	701 433 €	2 145 726 €
2050	103 120 €	299 980 €	144 347 €	56 683 €	355 316 €	363 366 €	155 451 €	701 433 €	2 179 695 €
2051	106 378 €	309 460 €	147 234 €	58 383 €	362 422 €	370 633 €	158 560 €	701 433 €	2 214 503 €
2052	109 740 €	319 239 €	150 179 €	60 135 €	369 671 €	378 046 €	161 731 €	701 433 €	2 250 172 €
2053	113 208 €	329 327 €	153 182 €	61 939 €	377 064 €	385 607 €	164 966 €	701 433 €	2 286 724 €
2054	116 785 €	339 733 €	156 246 €	63 797 €	384 605 €	393 319 €	168 265 €	701 433 €	2 324 183 €
2055	120 475 €	350 469 €	159 371 €	65 711 €	392 297 €	401 185 €	171 630 €	701 433 €	2 362 572 €
2056	124 282 €	361 544 €	162 558 €	67 682 €	400 143 €	409 209 €	175 063 €	701 433 €	2 401 914 €
2057	128 210 €	372 968 €	165 809 €	69 713 €	408 146 €	417 393 €	178 564 €	701 433 €	2 442 237 €
2058	132 261 €	384 754 €	169 126 €	71 804 €	416 309 €	425 741 €	182 135 €	701 433 €	2 483 563 €
2059	136 441 €	396 913 €	172 508 €	73 958 €	424 635 €	434 256 €	185 778 €	701 433 €	2 525 921 €
2060	140 752 €	409 455 €	175 958 €	76 177 €	433 128 €	442 941 €	189 494 €	701 433 €	2 569 338 €
2061	145 200 €	422 394 €	179 477 €	78 462 €	441 791 €	451 800 €	193 283 €	701 433 €	2 613 840 €
2062	149 788 €	435 741 €	183 067 €	80 816 €	450 626 €	460 836 €	197 149 €	701 433 €	2 659 457 €
2063	154 522 €	449 511 €	186 728 €	83 241 €	459 639 €	470 053 €	201 092 €	701 433 €	2 706 218 €
2064	159 404 €	463 715 €	190 463 €	85 738 €	468 832 €	479 454 €	205 114 €	701 433 €	2 754 152 €
2065	164 442 €	478 369 €	194 272 €	88 310 €	478 208 €	489 043 €	209 216 €	701 433 €	2 803 292 €
2066	169 638 €	493 485 €	198 158 €	90 959 €	487 773 €	498 824 €	213 400 €	701 433 €	2 853 669 €
2067	174 999 €	509 079 €	202 121 €	93 688 €	497 528 €	508 800 €	217 669 €	701 433 €	2 905 316 €
2068	180 528 €	525 166 €	206 163 €	96 499 €	507 479 €	518 976 €	222 022 €	467 622 €	2 724 455 €
Total	4 212 874 €	11 373 706 €	5 783 609 €	2 307 320 €	14 236 577 €	14 559 124 €	6 228 502 €	28 057 306 €	86 759 019 €

3-2 Projection financière des recettes et des résultats sur une période de 40 ans

Années	Loyers	Charges	Complément mobilier	Autres recettes	Total des recettes	Résultat par année	Résultats cumulés
sept-28	329 666 €	151 605 €	26 455 €	2 476 €	510 202 €	29 596 €	29 596 €
2029	1 008 777 €	463 913 €	80 951 €	7 577 €	1 561 217 €	103 693 €	133 288 €
2030	1 028 952 €	473 191 €	82 570 €	7 729 €	1 592 442 €	118 868 €	252 156 €
2031	1 049 531 €	482 655 €	84 222 €	7 883 €	1 624 291 €	134 318 €	386 474 €
2032	1 070 522 €	492 308 €	85 906 €	8 041 €	1 656 776 €	150 048 €	536 522 €
2033	1 091 932 €	502 154 €	87 624 €	8 202 €	1 689 912 €	166 061 €	702 583 €
2034	1 113 771 €	512 197 €	89 377 €	8 366 €	1 723 710 €	11 €	702 593 €
2035	1 136 046 €	522 441 €	91 164 €	8 533 €	1 758 184 €	10 844 €	713 437 €
2036	1 158 767 €	532 890 €	92 987 €	8 704 €	1 793 348 €	21 793 €	735 230 €
2037	1 181 943 €	543 548 €	94 847 €	8 878 €	1 829 215 €	32 858 €	768 088 €
2038	1 205 581 €	554 419 €	96 744 €	9 055 €	1 865 799 €	44 037 €	812 126 €
2039	1 229 693 €	565 507 €	98 679 €	9 236 €	1 903 115 €	55 330 €	867 456 €
2040	1 254 287 €	576 817 €	100 653 €	9 421 €	1 941 178 €	66 735 €	934 191 €
2041	1 279 373 €	588 353 €	102 666 €	9 609 €	1 980 001 €	78 251 €	1 012 442 €
2042	1 304 960 €	600 121 €	104 719 €	9 802 €	2 019 601 €	89 876 €	1 102 318 €
2043	1 331 059 €	612 123 €	106 813 €	9 998 €	2 059 993 €	101 609 €	1 203 927 €
2044	1 357 680 €	624 365 €	108 950 €	10 198 €	2 101 193 €	113 448 €	1 317 376 €
2045	1 384 834 €	636 853 €	111 129 €	10 402 €	2 143 217 €	125 391 €	1 442 767 €
2046	1 412 531 €	649 590 €	113 351 €	10 610 €	2 186 081 €	137 437 €	1 580 204 €
2047	1 440 781 €	662 582 €	115 618 €	10 822 €	2 229 803 €	149 582 €	1 729 785 €
2048	1 469 597 €	675 833 €	117 931 €	11 038 €	2 274 399 €	161 824 €	1 891 609 €
2049	1 498 989 €	689 350 €	120 289 €	11 259 €	2 319 887 €	174 161 €	2 065 770 €
2050	1 528 969 €	703 137 €	122 695 €	11 484 €	2 366 285 €	186 590 €	2 252 359 €
2051	1 559 548 €	717 200 €	125 149 €	11 714 €	2 413 610 €	199 107 €	2 451 467 €
2052	1 590 739 €	731 544 €	127 652 €	11 948 €	2 461 883 €	211 710 €	2 663 177 €
2053	1 622 554 €	746 174 €	130 205 €	12 187 €	2 511 120 €	224 396 €	2 887 573 €
2054	1 655 005 €	761 098 €	132 809 €	12 431 €	2 561 343 €	237 160 €	3 124 733 €
2055	1 688 105 €	776 320 €	135 465 €	12 680 €	2 612 570 €	249 998 €	3 374 731 €
2056	1 721 867 €	791 846 €	138 175 €	12 933 €	2 664 821 €	262 906 €	3 637 637 €
2057	1 756 304 €	807 683 €	140 938 €	13 192 €	2 718 117 €	275 881 €	3 913 518 €
2058	1 791 430 €	823 837 €	143 757 €	13 456 €	2 772 480 €	288 916 €	4 202 434 €
2059	1 827 259 €	840 314 €	146 632 €	13 725 €	2 827 929 €	302 008 €	4 504 442 €
2060	1 863 804 €	857 120 €	149 565 €	13 999 €	2 884 488 €	315 150 €	4 819 592 €
2061	1 901 080 €	874 262 €	152 556 €	14 279 €	2 942 178 €	328 338 €	5 147 930 €
2062	1 939 102 €	891 748 €	155 607 €	14 565 €	3 001 021 €	341 564 €	5 489 494 €
2063	1 977 884 €	909 582 €	158 719 €	14 856 €	3 061 042 €	354 824 €	5 844 318 €
2064	2 017 442 €	927 774 €	161 893 €	15 153 €	3 122 262 €	368 110 €	6 212 428 €
2065	2 057 791 €	946 330 €	165 131 €	15 456 €	3 184 708 €	381 415 €	6 593 843 €
2066	2 098 946 €	965 256 €	168 434 €	15 765 €	3 248 402 €	394 733 €	6 988 576 €
2067	2 140 925 €	984 561 €	171 803 €	16 081 €	3 313 370 €	408 054 €	7 396 630 €
2068	2 183 744 €	1 004 253 €	175 239 €	16 402 €	3 379 637 €	655 182 €	8 051 812 €
	61 261 770 €	28 172 851 €	4 916 068 €	460 143 €	Résultat cumulé	8 051 812 €	



À la mise en service, la résidence dégage un résultat positif dès la première année d'exploitation, avec un excédent de 29 596 € (valeur septembre 2028, pour 4 mois de fonctionnement).

Il convient de souligner que le cumul des résultats sur l'ensemble de la période reste largement positif, ce qui conforte la soutenabilité du modèle économique :

- Le cumul théorique des résultats prévisionnels sur 40 ans atteint plus de 8 M€, offrant ainsi des marges de sécurité pour faire face à d'éventuels aléas ;
- Le cumul des provisions PCRC s'élève à plus de 11,37 M€, afin d'assurer l'entretien du clos et du couvert ainsi que le remplacement des installations techniques ;
- Le cumul des provisions pour gros entretien (PGE) atteint plus de 4 M€, destiné à l'entretien régulier et à la rénovation des logements et des espaces communs.
- Le cumul des provisions pour les impayés (PGE) s'élève à 2,3 M€.
- Le cumul des provisions pour le renouvellement du mobilier atteint 5,7 M €.

Le tableau récapitulatif des cumuls est présenté ci-dessous.

Provisions cumulées	5 783 609 €	11 373 706 €	4 212 874 €	2 307 320 €
	Provisions mobilier	PCRC	PGE	Provision pour impayés

Dans un contexte de tension budgétaire croissante pour les opérateurs de l'État, cette opération illustre pleinement la capacité du Crous à transformer une ambition politique en un projet concret, soutenable et structurant. Elle participe activement à l'amélioration des conditions de vie étudiante, au renforcement de l'attractivité des établissements d'enseignement supérieur et à la dynamique des territoires.