

DOSSIER DE PRESSE

Construction de la première tranche de 98 logements locatifs étudiants **En modulaire en bois**

Le jeudi 28 novembre à 11 heures,

Le campus universitaire de Cuffies, situé rue du Clos-Fleury, date de la fin des années 60 et accueille en moyenne 204 étudiants chaque année.

Face aux difficultés de réhabilitation, nous avons démolis puis reconstruis un premier bâtiment, tout en préservant la capacité d'accueil des étudiants. Ce projet innovant repose sur des logements modulaires en bois préfabriqués, combinant confort, haute performance énergétique et respect de l'environnement.

Les logements du bâtiment Clovis, ont été ainsi remplacés par les 98 logements de la première tranche, incluant des unités adaptées aux personnes à mobilité réduite. L'OPAL s'engage ainsi à offrir aux étudiants du territoire des espaces de vie chaleureux, attractifs et accessibles.

DESCRIPTION DU PROJET



Le programme de la tranche 1 : Réalisé

Construction de 98 logements étudiants financés en totalité en PLS.

- Construction tranche 1 : 98 logements repartis comme il suit :
 - 85 T1,
 - 3 T1bis,
 - 5 T1 PMR,
 - 5 T3.
- Relogement Clovis vers tranche 1
- Démolition Clovis (- 94 logements)

Le programme de la tranche 2 : Etude en cours

Construction de 100 logements étudiants financés en totalité en PLS.

- Construction tranche 2 sur emplacement : 100 logements (95 studios, 5 T2)
- Relogement Claudel vers tranche 2
- Démolition Claudel (- 110 logements)

Le programme de la tranche 3 : A venir

Construction de 96 logements étudiants financés en totalité en PLS.

- Construction tranche 3 : 96 logements (91 studios, 5 T2)

Surface des logements pour la 1^{ère} tranche : entre 20 et 40 m²

- T1 : 20 m²
- T1bis 27,5 m²
- T1 PMR 20,11 m²
- T3 40 m²

Loyer : Environ entre 265 €/mois et 550 €/ mois.

Le calendrier :

Démarrage du chantier : 1^{ère} tranche : juin 2023 / 2^{ème} tranche : septembre 2025 / 3^{ème} tranche : septembre 2026

Date de livraison : 1^{ère} tranche : août 2024 / 2^{ème} tranche : septembre 2026 / 3^{ème} tranche : juillet 2027

Entreprise de construction : Bouygues Bâtiment Nord-Est

Architecte : Moon Architecture

Bureaux d'études Techniques : 3IA, IBATECH

Industriel Modulaire : Technologie & Habitat

Les équipements spécifiques des logements :

- Le 1er bâtiment de 98 logements intègre spécifiquement le bureau d'accueil étudiant (loge) ainsi qu'un bâtiment annexe « vie étudiante ».
- Chaque bâtiment comporte un local vélo extérieur, des locaux techniques ainsi qu'un ensemble de locaux de vie communs (foyers, laverie, salles de travail...). Un parking extérieur y est systématiquement accolé.
- Chaque bâtiment est à R + 3 avec desserte par un ascenseur
- Le noyau central est en béton. Les logements et les salles communes sont constitués de modules fabriqués en usine et ont été assemblés sur site. A noter que le mobilier du logement est compris (lit, matelas, armoire, bureau, kitchenette avec plaque chauffante et haute aspirante...)
- Ces premiers logements jouissent d'une très grande performance énergétique (équivalent E3C1) grâce à leur grande compacité et la réalisation des logements en usine (ossature bois, isolation intégrée). Le bâtiment est pourvu d'une chaufferie gaz collective assurant le chauffage et la production ECS (modules échangeurs).
- La VMC est de type simple flux hygro pour les logements, auto réglable pour les communs.
- Chaque bâtiment (par tranche) sera équipé de panneaux photovoltaïques en toiture terrasse, afin de respecter l'objectif E3C1.
- A l'extérieur, les parkings et les accès aux bâtiments sont éclairés. Les espaces verts résiduels non nécessaires au projet seront autant que possible rétrocédés à la commune de Cuffies.

Coût de l'opération totale : 21 116 596 TTC

➤ **Subventions : 30 000 €**

Action Logement 30 000 €

➤ **Emprunts : 20 479 615 €**

Caisse des Dépôts et Consignations 17 469 615 €
ALS 3 010 000 €

➤ **Fonds propres : 606 981 €**

Détail par tranche :

• **Tranche 1 :**

Coût de l'opération : 7 408 724 € TTC

Subventions : 0 €

Emprunts : 7 335 534 €

Caisse des Dépôts et Consignations 6 535 534 €

ALS 800 000 €

Fonds propres : 73 190 €

• **Tranche 2 :**

Coût de l'opération : 6 928 651 € TTC

Subventions : 30 000 €

Action Logement 30 000 €

Emprunts : 6 898 651 €

Caisse des Dépôts et Consignations 5 488 651 €

ALS 1 410 000 €

Fonds propres : 0 €

- **Tranche 3 :**

Coût de l'opération : 6 779 221 € TTC

Subventions : 0 €

Emprunts : 6 245 430 €

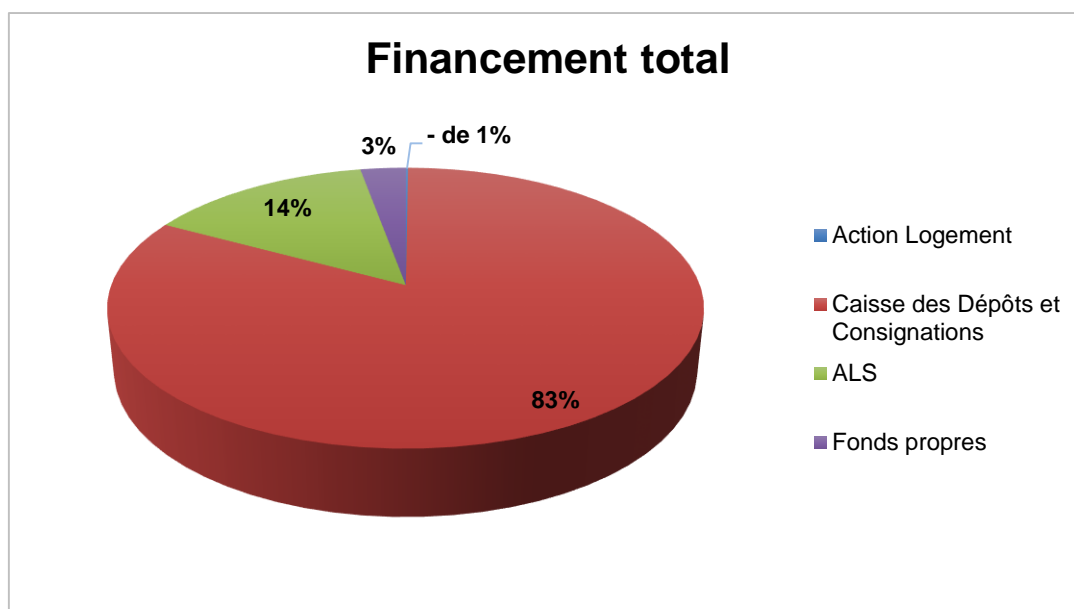
Caisse des Dépôts et Consignations

5 445 430 €

ALS

800 000 €

Fonds propres : 533 791 €



Un programme de plus de 21 millions d'euros, c'est autant d'argent public investi pour notre territoire.