

Villeneuve d'Ascq, le 23 mars 2011

PS/DGS/V8

RÉÉFLEX

résidence court séjours - accueil chercheurs - crèche

Projet innovant de **résidence** universitaire sur le campus scientifique de Villeneuve d'Ascq, marquée par son caractère **écologique**, **économiquement** très abordable et dont les contraintes de gestion répondent aux exigences de **flexibilité** et de services de la vie étudiante et universitaire

SYNTHESE

Réalisation sur le site de la cité scientifique d'une résidence socialement accessible d'environ 350 logements aux modalités de gestion spécifiquement adaptées à l'accueil court et moyen séjours, avec services rendus propres à faciliter le quotidien, destinée en priorité aux étudiants et élèves de formations avec stages, aux apprentis, aux étudiants étrangers sous convention d'accueil, et aux chercheurs étrangers souhaitant un logement à proximité immédiate du laboratoire d'accueil.

La résidence intègre une crèche de 40 places.

Le projet est caractérisé par son fort caractère éco-environnemental : bâtiment HQE, basse consommation, gestion des déchets et gestion des fluides optimisée.

Le projet est intégré au plan de développement des circulations douces sur le campus par l'encouragement à l'utilisation du vélo.

Projet de délibération du conseil d'administration

le conseil d'administration donne un avis favorable à l'affectation des parcelles NT 134 (9755m²), NT 135 (115m²), NT 246 (2940m²), NT 248 (1892m²) à la réalisation du projet REEFLEX.

Le conseil d'administration autorise le Président à désigner après consultation sur appel d'offre restreint, un bailleur social qui assurera la maîtrise d'ouvrage du projet en bénéficiant d'une AOT délivrée par l'Etat (autorisation d'occupation temporaire du domaine public).

Le conseil d'administration autorise le Président à signer le contrat de location de l'ensemble immobilier réalisé par le bailleur social pour la durée de l'AOT.

La vie étudiante en décalage avec les conditions de logement

L'offre de logements étudiants en résidences conventionnées fonctionne sur la base de baux de douze mois :

- Le constat des rythmes étudiants est le suivant :

- * plus de 40% de nos étudiants exercent une activité salariée d'au moins 15h par semaine.
- * Avec le LMD, l'année universitaire est organisée en semestres.
- * Par l'effet de la professionnalisation des formations, les étudiants et élèves quittent le campus pendant plusieurs semaines ou plusieurs mois pour suivre des stages. Même conséquence pour les séjours à l'international, de plus en plus nombreux.

Les aides au logement sont adaptées au mode de vie de « famille » et beaucoup moins à celui des étudiants :

- * Le régime de l'Allocation de Logement à caractère Social (ALS) est pénalisant pour des séjours de courte durée (pas d'ALS le mois d'entrée dans les lieux, durée minimale de séjour pour ouvrir les droits, pas de cumul avec les allocations familiales), en particulier pour les étudiants étrangers sous convention d'accueil.
- * Si le loyer est correctement pris en compte par l'ALS, dans la limite d'un plafond, les charges sont forfaitisées. Il est donc essentiel qu'elles soient les plus faibles possibles, puisqu'elles impactent très directement le « reste à charge » par étudiant.
- * La progressivité de la prise en compte des ressources des étudiants salariés est très pénalisante en matière d'ALS.

L'expérimentation proposée par Lille 1 porte, synthétiquement sur les points suivants :

- * une grande souplesse des règles de gestion, autorisant les séjours de courte et moyenne durée, et le partage du logement. Le mode de gestion de la résidence induira nécessairement des périodes de vacances. Pendant ces périodes, les logements pourront être occupés par d'autres jeunes ou des groupes.
- * des charges locatives (hors services rendus), les plus basses possibles mais garantissant un bon niveau de prestation : chauffage collectif par exemple et non chauffage électrique individuel. Ce point induit la réalisation d'un bâtiment BBC.
- * des loyers + charges très accessibles hors ALS, de sorte à éviter les écueils de la réglementation des aides pour les courts séjours.
- * dans le cadre de la démarche éco-environnementale engagée par Lille 1, chaque résident disposera d'un vélo pour ses déplacements, de sorte à limiter ses frais.

Les grandes orientations du projet

1. Adapter les modalités de gestion au rythme pédagogique des formations universitaires et aux besoins de courts et moyens séjours.

* Les formations suivies par les étudiants sont organisées en semestres, et comportent des stages de durée variable. C'est particulièrement le cas pour les étudiants de **licence professionnelle**, des étudiants de **masters**, des élèves des **écoles d'ingénieurs** type Polytech, ou ENSCL ou encore Télécom Lille 1, école qui fonctionne sur le principe de l'alternance.

Lille1 développe **des formations d'apprentis**. Ces jeunes, le plus souvent issus de milieux modestes, sont confrontés au problème de leur logement sur la cité scientifique lors de leurs semaines de présence sur le campus

* Les courts et moyens séjours concernent les étudiants étrangers sous convention qui suivent les formations pour des durées de quelques mois. Leur logement est nécessairement une difficulté actuellement tant pour eux-mêmes que pour les opérateurs sociaux : les courts séjours ne bénéficient pas de l'APL pour le 1er mois, le loyer hors aides sociales doit donc être très abordable et la durée du séjour implique des périodes de vacance après le départ du locataire pour le bailleur.

2. Renouer avec l'esprit de convivialité et d'échanges des résidences universitaires

* Les résidences conventionnées actuelles, en raison de leur montage financier, tendent à l'optimisation des surfaces et des coûts.

Cela signifie que les surfaces de type lieux de convivialité, salles de travail en groupe, etc n'existent plus. L'individualisation des charges conduit à restreindre le chauffage des circulations, ce qui a pour effet indirect de renforcer la tendance au « chacun chez soi - porte fermée, je ne traîne pas dans les couloirs ». Le chauffage individuel électrique est d'un coût très élevé; il constitue un élément discriminant très fort entre les étudiants qui doit donc être spécifiquement traité dans la conception du programme.

* La résidence disposera de surfaces suffisantes pour favoriser les rencontres et les échanges, en particulier entre étudiants étrangers et nationaux, par la possibilité d'organiser des repas en commun (salle d'étage), de travailler en équipe, ou de se détendre (lieu de vie).

L'objectif d'un bâtiment basse consommation énergétique autorise un niveau de confort suffisant de ces lieux partagés et des circulations, sans impact notable sur les charges locatives.

* L'observation de la vie étudiante en résidence conduit au constat d'une cohabitation très fréquente des appartements, sans pour autant qu'une colocation ne soit officiellement enregistrée. La résidence prend acte de ce mode de vie, en l'acceptant officiellement et en proposant des logements à bail unique, mais organisés et équipés de sorte à ce qu'un étudiant puisse inviter un voire deux ami(e)s sans difficultés, dans le respect de la réglementation relative à l'APL ou l'ALS.

3. Proposer un niveau de services adaptés aux exigences de sécurité et de facilité de vie

* Les résidences dites « traditionnelles » (celles des années 60/65) disposent de personnels présents en permanence dans les lieux : accueil, secrétariat, gardien, entretien.

Ces agents représentent beaucoup plus que leur stricte fonction technique. Ils constituent un lien permanent entre les résidents par leur connaissance personnelle de chacun et chacune d'entre eux et contribuent à la fois à la sécurité des lieux et à la chaleur de la vie sur place. Ces personnels ont, pour des raisons économiques, quasi disparu des résidences conventionnées réalisées ces dernières années.

* La résidence comportera un accueil-gardiennage assuré 24h/24h par des personnels qui rétabliront ces lieux d'humanité et de proximité avec les étudiants.

4. Doter le campus d'une capacité d'accueil de proximité dédiée aux post-doc, chercheurs invités étrangers

* Les laboratoires rencontrent des difficultés à loger leurs invités (étudiants en formation, post-doc, chercheurs et enseignants chercheurs), particulièrement lorsqu'ils sont étrangers. Problèmes de caution, disponibilité d'un logement pour quelques semaines ou quelques mois, accueil ponctuel d'un couple, voire d'un couple avec enfant.

* La résidence va contribuer à solutionner ces difficultés en réservant une partie de ses capacités d'accueil à ces publics spécifiques. Ces logements seront également à disposition des autres structures universitaires, dans une relation de proximité (Lille 3, INRIA, INRETS)

En fonction des capacités offertes par le programme constructif, 50 logements seront dédiés à cet accueil, à proximité immédiate des laboratoires de recherche.

Cet aspect particulier du projet RééFLEX est complémentaire à l'offre qui sera proposée à Lille par la Maison MICHEL.

5. Intégrer une crèche de 40 places au programme, en partenariat avec Villeneuve d'Ascq

Le plan Campus Grand Lille prévoit la réalisation d'une crèche destinée à accueillir les enfants des personnels du campus de la Cité scientifique et de ses étudiants. La capacité prévue est de 40 places, qui seront gérées par la ville de Villeneuve d'Ascq.

Cette crèche sera implantée au rez de chaussée de la résidence. Elle serait ainsi idéalement située en entrée de campus sur une voie d'accès principale, en occupant une large part du rez de chaussée, traditionnellement moins apprécié pour les logements.

La surface SHON nécessaire est d'environ 450m², associée à un espace extérieurs d'au moins 150m²

6. Construire un bâtiment HQE, orienté sur la maîtrise des charges locatives d'entretien, et sur les pratiques éco-responsables

* Une haute qualité environnementale pour minimiser les consommations d'énergie, tout particulièrement le chauffage

Cet aspect est fondamental : la résidence s'inscrit dans le cadre de la politique éco-environnementale fortement affirmée dans le projet stratégique de l'université.

* Une attention particulière apportée à la gestion des déchets

Optimisation des circuits de dépôts internes à la résidence pour faire du tri sélectif une pratique naturelle et sans effort

* Encouragement des circulations douces

Le dimensionnement du local vélo permettra la mise en place d'une «offre vélo» systématique pour l'ensemble des résidents, à coût marginal, voire symbolique, dans le cadre de la politique de l'université de développement des circulations douces.

LE PROGRAMME CONSTRUCTIF

* Les quantitatifs en annexe sont donnés à titre indicatif, en fonction des capacités exactes de construction du foncier disponible.

1. Une implantation valorisante pour l'entrée du campus

La résidence est implantée sur un terrain « Etat » relevant de l'emprise universitaire de Lille 1. Située à l'entrée Nord du campus de la cité scientifique, la résidence constitue un signal qui doit mettre en valeur le campus par la qualité de sa conception architecturale.

Le terrain d'assiette est composée de plusieurs parcelles qui représentent ensemble une superficie de 14 702 m².

2. Une résidence, une variété de logements à prix très sociaux

Une caractéristique importante du programme est de répondre à une variété de besoins.

- logements partagés dans l'esprit « colocation » : courts séjours, à gestion adaptée à l'accueil à fort taux de rotation (durée de séjours de quelques jours type apprentis, à quelques semaines pour stagiaires) ; ces locations n'ouvrent pas droit (compte tenu de la durée du séjour) aux aides au logement. L'objectif est d'atteindre un loyer nominal (hors aides) le plus faible possible, tout compris (chauffage, eau, électricité, ...) dans un forfait.

- 16 à 18 m² : appartement standard - objectif de loyer ALS déduite, de 180 € par mois, tout compris
- L'ensemble sera précisé dans le cadre de la programmation définitive, en fonction des droits à construire sur le foncier disponible.
- 22 à 25 m² : appartements dédiés en priorité à l'accueil des professeurs invités et des post-docs; ces logements sont conçus de sorte si besoin à accueillir deux personnes.
- 35 à 40 m² : quelques unités, pour répondre aux besoins des couples

3. Des objectifs de prix très sociaux, compatibles avec une prestation de qualité, proposant des services à valeur ajoutée.

* Les services proposés, intégrés au loyer + charges

- la sécurisation complète de la résidence
 - accès par badge
 - présence de personnels 24h/24h pour accueil, secrétariat et gardiennage
- une laverie à jeton
- un local vélo
- des salles de convivialité et de travail en commun
- équipement wifi et raccordement au réseau pédagogique du campus
- maintenance technique des parties communes
- un service de bagagerie pour le dépôt des effets personnels entre deux séjours
- le chauffage de base en collectif pour que chacun puisse se chauffer quelles que soient ses ressources

* Services facturés au coût marginal

- kit hôtelier : draps, couvertures

- maintenance technique de 1er niveau dans les appartements (plomberie, serrurerie, électricité, mobilier)
- kit d'accueil pour court séjour : équipement de cuisine, y compris micro-ondes
- nettoyage des logements en cours de location

Le montage d'opération

L'université confie à un bailleur social la réalisation du projet REEFLEX, après consultation de type restreint.

Le bailleur social qui est choisi en fonction notamment de ses compétences et de son expérience, bénéficie d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT) délivrée par l'Etat.

Le bailleur social assure la maîtrise d'ouvrage du projet, propose le meilleur montage financier associant emprunts et subventions. Il donne l'ensemble immobilier en location à l'université Lille1. Il appelle les annuités de remboursement auprès de l'université, et assume les charges du propriétaire pendant la durée de l'AOT d'une durée prévisionnelle de 35 à 37 ans. A l'échéance de l'AOT, l'ensemble immobilier revient à l'Etat.

L'université Lille1, locataire du bailleur pour la durée de l'AOT, assure le paiement des annuités en sous-louant les logements. L'université assure ainsi, par le portage de la gestion et l'organisation de l'accueil sur critères universitaires des étudiants et chercheurs, la responsabilité de l'équilibre financier d'exploitation en assumant les contraintes de souplesse des conditions d'admission qu'elle offre dans l'intérêt des étudiants.

Annexe 2 :répartition prévisionnelle des logements

		<i>nombre</i>	<i>surface utile unitaire</i>	<i>surface utile totale (m²)</i>
Logements étudiants	306 unités	216	16	3 456
		90	18	1 620
Logements chercheurs	50 unités	2	40	80
		28	25	700
		20	18	360
Crèche		1	500	500
Logement de fonction		1	100	100
Parties communes				400
Surface utile totale				7 216
Surface hors œuvre nette (SHON)				8 660