

Note concernant l'avancement du programme REEFLEX et ses modalités de gestion

Pièces jointes : . Projet de courrier à France Domaine
. Note de présentation Réeflex

1° /Avancement du programme

1-1 - Le Conseil d'Administration a pris une délibération lors de sa séance du 8 avril 2011

(...)

3) *Présentation du projet de résidence universitaire et crèche REEFLEX - Délibération relative à sa mise en œuvre*

(...)

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

Le Conseil d'administration autorise le Président à désigner après consultation sur appel d'offres 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.

Approuvé par 20 voix pour (délibération n° 2011-08).

(...)

1-2 - Puis une délibération rectificative relative à l'implantation foncière du projet de résidence REEFLEX lors de sa séance du 27 janvier 2012.

(...)

9) *Délibération rectificative relative à l'implantation foncière du projet de résidence REEFLEX*

Le Président rappelle que par une délibération n° 2011-08 du 8 avril 2011, le conseil d'administration avait donné un avis favorable à l'affectation de parcelles à la réalisation du projet de résidence REEFLEX. Il est apparu que l'emplacement retenu était susceptible de causer des problèmes de voisinage. Il est ainsi proposé de déplacer le projet sur le site de l'emplacement de l'ancien IUT.

Le Directeur général des services précise les conditions de ce déplacement dont les éléments figurent dans les documents préparatoires du conseil.

Robert LITWAK (SNESUP-CGT) demande si la commission d'aménagement du campus (CAC) et le CHS ont été consultés.

Le Président répond que la CAC a été consultée avant l'adoption de la première délibération.

S'agissant du CHS, le Directeur général des services rappelle qu'il n'est pas encore CHSCT, les textes réglementaires afférents n'étant pas encore été publiés.

La délibération n° 2011-08 du 8 avril 2011 est modifiée comme suit :

Le conseil d'administration donne un avis favorable à l'affectation des parcelles NV 84 (2 107 m2), NV 92 (28370 m2) et pour partie la parcelle NV 77 à la réalisation du projet REEFLEX, compte tenu de l'emprise future d'une extension éventuelle de l'IUT et de l'implantation éventuelle d'une unité de restauration sur cette parcelle. Le reste sans changement.

Adopté à l'unanimité (délibération n° 2012-05).

(...)

– 1-3 - La procédure s'est ensuite déroulée selon les grandes étapes suivantes :

- ✓ choix du bailleur social porteur de la maîtrise d'ouvrage : LMH (Lille Métropole Habitat), office public d'HLM de la Métropole
- ✓ attribution de l'appel d'offres par décision du 23 janvier 2012

- ✓ finalisation du cahier des charges avec LMH
- ✓ négociation des financements avec LMCU, négociation avec la ville concernant l'implantation foncière du projet et divers aspects techniques notamment la crèche.
- ✓ lancement de l'appel d'offres par LMH pour le choix du tandem conception-construction

choix de 4 groupements (entreprise générale de construction / architectes) :

- Rabot Dutilleul Construction / Boyeldieu Dehaene
- Spie Batignolles Nord / Luc Saison Isabelle Menu
- SANJOSE / Hamonic + Masson et G.O
- Demathieu et Bard / Pierre Louis CARLIER

La sélection du groupement lauréat sera réalisée après l'audition des 4 équipes le 13 septembre.

2° / Les prochaines étapes

2-1 - Dès l'attribution du marché (fin septembre)

- ✓ finalisation définitive du cahier des charges avec le groupement lauréat
- ✓ lancement des études
- ✓ dépôt du permis de construire avant fin octobre

2-2 - demande de délivrance de l'AOT (autorisation d'occupation temporaire du domaine public) l'AOT délivrée à LMH sera associée à une convention précisant les conditions de gestion, et donc l'identité juridique du gestionnaire. La structure de gestion, à partir de ces actes administratifs, sera notamment identifiée par la CAF pour les attributions d'aides au logement des locataires.

2-3 - début de la construction : avril 2013
livraison de la première tranche : septembre 2014
livraison de la dernière tranche : septembre 2015

2-4 - En parallèle finalisation de la convention de gestion de la crèche avec la ville de Villeneuve d'Ascq.

3° / Modalités de gestion, nouvelle délibération à prendre

Le courrier adressé à France Domaine (organisme public en charge du patrimoine de l'Etat) fait le point de l'alternative (voir copie jointe)

- soit gestion directe par l'université au sein du SAIC
- soit gestion par l'association de gestion de la résidence de Télécom Lille1 (la MAIZ) après adaptation de ses statuts à ses nouvelles missions.

Proposition de délibération

« Le Conseil d'Administration exprime sa préférence pour une gestion directe du programme REEFLEX, par un service dédié de l'université en raison des spécificités de REEFLEX.

Dans l'éventualité d'une obligation formulée par France Domaine d'une gestion « par un organisme dont c'est le cœur de métier », le Conseil d'Administration formule son accord pour que cette gestion soit confiée à l'association MAIZ, sous réserve d'une évolution de ses statuts garantissant l'adaptation de l'objet social de l'association aux besoins des publics présents sur le campus universitaire, à savoir :

- élèves, élèves-ingénieurs et étudiants français et étrangers
- enseignants, chercheurs et enseignants-chercheurs français et étrangers
- stagiaires de la formation initiale et de la formation tout au long de la vie
- étudiants en alternance et apprentis

Villeneuve d'Ascq, le 6 septembre 2012

Le Président de l'université Lille 1

à

**Direction Générale des Finances Publiques
Service France Domaine
Mission chargée de la politique immobilière
de l'Etat
A l'attention de M. Daniel DUBOST
Chef de service
120, rue de Bercy - Télédoc 758
75572 PARIS Cedex 12**

Nos réf. : Ph. R/PS/DD2012-0175

Vos réf. : 2012/06/8085

Monsieur le Directeur,

Par courrier en date du 25 juin 2012, vous m'avez fait part de l'approbation du Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière (SPSI) de notre université. Il sera soumis très prochainement à notre Conseil d'Administration.

Un point particulier a retenu plus particulièrement mon attention dans votre courrier. Il s'agit de la mention suivante : « Enfin, vous indiquez qu'un vaste programme de rénovation et réorganisation des offres de logements touchera votre campus principal de Villeneuve d'Ascq (59). Je vous rappelle que la gestion des logements destinés aux étudiants et enseignants-chercheurs doit être confiée à un organisme dont c'est le cœur de métier ».

Je souhaite préciser nos projets dans ce domaine particulier.

Lille 1, dans le dossier « Plan Campus », a mis en avant des besoins très importants de réhabilitation et de constructions neuves supplémentaires pour le logement étudiant sur son campus. Le CROUS, opérateur public traditionnel du logement étudiant, est l'opérateur de référence de ces projets. L'un d'entre eux cependant, dont la spécificité relève d'un montage financier et de modalités de gestion particuliers fait exception à notre choix du CROUS. Il s'agit du programme « Rééflex ». En raison de cette spécificité, l'université souhaite directement, par un service dédié, en assurer la direction et la responsabilité.

*** La spécificité du programme Rééflex :**

- Rééflex comporte :
 - une crèche de 30 berceaux, prise en gestion complète par la ville de Villeneuve d'Ascq, pour le compte de l'université dans le cadre d'une convention de partenariat,
 - un pavillon destiné à l'accueil des enseignants-chercheurs internationaux dans le cadre des collaborations scientifiques des laboratoires,
 - un pavillon destiné à l'accueil « court séjour » dans une logique hôtelière (location à la nuitée) destiné aux apprentis et étudiants en alternance (licence professionnelle...), stagiaires de formation continue. (pm : Lille 1 est l'opérateur de formation continue universitaire le plus important au plan national),

- un pavillon résidentiel destiné en priorité aux étudiants étrangers dans le cadre de la politique des Relations Internationales de l'université,
 - un pavillon destiné à l'accueil des élèves ingénieurs de Telecom Lille 1, école rattachée à Lille 1 dans le cadre d'un GIE entre l'université Lille 1, l'Institut Mines Telecom, France Telecom, et Alcatel Lucent.
- Le montage est réalisé sur la base pour l'essentiel du dispositif des résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) d'une part, des prêts aidés par l'Etat PLS d'autre part. Le montage en RHVS est très spécifique, et impose certaines contraintes d'accueil de publics, de prix et de fiscalité non prises en charge par le CROUS. Par ailleurs, le développement de la Formation Tout au Long de la Vie (FTLV) nous conduit à accueillir des stagiaires de plus de 30 ans, ainsi que des apprentis non admis au CROUS.
 - Telecom Lille 1 dispose actuellement de l'usage exclusif d'une résidence, la « MAIZ », appartenant juridiquement à l'association loi 1901 qui gère la MAIZ. Cette résidence est éloignée de l'école, peu accessible et vieillissante. Avec l'accord de l'école, l'association « MAIZ » va vendre son bâtiment, et le produit de la vente constituera un apport pour la construction de Rééflex. La vente est estimée entre 1 et 1,5 Million d'€. En contrepartie, les élèves ingénieurs de Telecom Lille 1 seront logés au sein de Rééflex, à quelques minutes à pied de l'école.

*** Deux hypothèses sont envisageables par l'université pour la gestion de Rééflex :**

- *Hypothèse 1* : la création d'un service dont le budget est individualisé au sein du SAIC (Service d'Activités Industrielles et Commerciales) de l'université, permettant ainsi d'isoler les dépenses-recettes de la résidence, et de gérer les opérations TVables. Les règles de fonctionnement du SAIC permettent à l'université de reprendre les personnels de l'association, et ses actifs,
- *Hypothèse 2* : compte tenu de votre remarque concernant la gestion, l'autre hypothèse est celle d'une évolution de l'association « MAIZ ». Sous réserve d'une refonte de ses statuts, c'est l'association et son équipe (6 personnes) qui assureront la responsabilité de la gestion.

Dans tous les cas, l'équipe de l'association dispose de l'expérience nécessaire à l'extension de son périmètre et reste en lien avec ses fondateurs (l'université, Telecom Lille 1), élargis à des partenaires publics intéressés par les services proposés par Rééflex (l'Ecole Centrale de Lille, l'Ecole de Chimie,... implantées à proximité).

Nous souhaitons privilégier l'hypothèse d'une gestion intégrée au périmètre juridique de l'université (hypothèse 1). Il est probable, dans une approche de long terme, que les universités se voient devoir assumer la responsabilité de leur patrimoine, et Rééflex resterait ainsi un bien propre de l'université, dans lequel elle pourrait le cas échéant investir en fonction de sa dynamique internationale.

Rééflex ne correspond pas aux standards de gestion des CROUS, et de ses règles d'accueil des publics. Alors que les CROUS imposent un dossier préalable et un prix unique, Rééflex inverse la proposition en accueillant ses publics cibles, en adaptant sa tarification au niveau des ressources des étudiants, sa seule limite étant celle de sa capacité d'accueil. Une procédure ad hoc déterminera l'échelle tarifaire applicable, en restant dans tous les cas pour les étudiants dans une approche très sociale des loyers, rendue possible par l'originalité du montage financier en RHVS.

Lille 1 est une des très grandes universités françaises, comme l'illustre sa place dans les appels d'offres et les classements internationaux, comme celui de Shanghai. Elle a besoin de disposer d'un outil souple, tout particulièrement pour accueillir les étudiants internationaux et les chercheurs et renforcer son positionnement dans la FTLV et l'alternance. A l'heure de l'exercice des RCE¹, la crèche constitue une illustration de la capacité de l'université à développer une politique sociale, en faveur de ses personnels et de ses étudiants, en symbiose avec son territoire et les collectivités.

Le bailleur social a été choisi, il s'agit de LMH (Lille Métropole Habitat), qui est juridiquement le maître d'ouvrage. Dans les prochains jours, le tandem concepteur-constructeur sera choisi, et le permis de construire sera déposé courant octobre.

La démarche d'AOT qui sera déposée dans les prochaines semaines devra préciser, dans la convention annexée, la nature de la structure de gestion. En conséquence, je vous remercie par avance de me communiquer rapidement votre approche concernant ces modalités de gestion, au vu des précisions dont je vous fais part.

Monsieur SERNICLAY, Directeur Général des Services, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'expression de mes cordiales salutations.

Philippe ROLLET

¹ RCE : responsabilités et compétences élargies, dispositions de la Loi LRU du 10/08/2007 - Lille1 gère son budget, y compris la masse salariale des fonctionnaires et les emplois.

RÉÉFLEX*

Un concept innovant, sans équivalent public en France pour les étudiants.

RÉÉFLEX fonctionne sur le principe d'une résidence hôtelière à vocation sociale

Tarif adapté au niveau des ressources des étudiants
Location d'un véritable studio 16 à 23 m²
Location possible à la nuitée
Possibilité de partager un appartement pour limiter le loyer individuel

RÉÉFLEX renoue avec l'esprit des résidences universitaires traditionnelles

Des espaces de rencontres et de convivialité
Des personnels permanents sur place
Des activités d'accueil et d'animation
Une gestion de proximité assurée par l'université et avec son soutien.

RÉÉFLEX offre un éventail de réponses face à la diversité des besoins

Le parcours de formation est, de plus en plus, fractionné : stages, mobilité internationale, travail intermittent de quelques jours à quelques mois.

RÉÉFLEX répond aux besoins de logement :

Des étudiants en parcours fractionnés

Apprentissage

Formation en alternance

Formation professionnalisée à stage long

Des étudiants en court et moyen séjours

Étudiants étrangers type Erasmus

Étudiants dans les formations de Master et étudiants notamment étrangers

Étudiants à présence intermittente en raison d'une activité salariée non permanente

Étudiants doctorants

Étudiants de plus de 30 ans non accueillis dans les autres structures publiques.

Des étudiants aux ressources très limitées

5 834 étudiants boursiers

Une large partie des étudiants étrangers (4 500) ont de très faibles ressources.

L'accueil des étudiants est assuré au sein de deux des trois pavillons du programme

Pavillon court séjour : 130 logements.

Pavillon résidentiel : 150 logements.

Le porteur du projet

LMH a été retenu par l'Université Lille 1 comme bailleur social en charge du projet, comportant au total 540 logements et une crèche.

45% des étudiants en formations professionnalisées*

Formations	Effectifs 2011-2012	Résidence 59	Résidence 62	Résidence Autres Dpts	Résidence Etranger
DUT	1 893	1 176	257	348	112
LICENCES PRO	827	418	101	362	6
MASTER 2	3 117	1 933	291	682	211
DOCTORAT	1 001	602	49	205	145
INGENIEURS Régime normal	1 227	548	151	407	121
INGENIEURS APPRENTISSAGE ET CONTRAT PRO	192	55	26	111	-
APPRENTISSAGE AUTRES FILIERES	417	278	64	73	2
TOTAL	8 674	5 010	939	2 128	597

*RÉÉFLEX

*Résidence Universitaire Écologique Économique à gestion FLEXible

Écologique : les bâtiments seront BBC (Basse consommation énergétique) et HQE (Haute Qualité Environnementale).

Économique : tarification très sociale, adaptée aux revenus étudiants.

FLEXible : mode de gestion dont les dispositions sont adaptées aux besoins des étudiants.

*Formations professionnalisées : formations à stage long ou en alternance, apprentissage, contrat de professionnalisation.
Les autres formations comportant des stages ne sont pas comptabilisées.
Effectif total 19 400 étudiants Lille 1 (2011/2012)

Pavillon international : Une réponse de qualité en phase avec les besoins de visibilité et d'attractivité de l'université.

Attractivité des conditions d'accueil

Les efforts de tous, collectivités, milieux socio-économiques, universités et écoles concourent à assurer la visibilité et l'attractivité de l'Université, de ses formations, de sa recherche au plan international. Il s'agit d'un enjeu majeur pour le développement territorial.

Cette attractivité n'est pas seulement celle de l'excellence des laboratoires. C'est aussi celle de la qualité de l'accueil des chercheurs, et celle de la qualité des services d'accompagnement. RÉÉFLEX donne aux laboratoires les moyens de résoudre les problèmes d'hébergement de leurs invités et libère les directeurs de laboratoires des contraintes des formalités administratives et logistiques.



Une crèche pour le campus et la ville

RÉÉFLEX accueille une crèche de 30 berceaux dont la gestion sera assurée par la ville de Villeneuve d'Ascq en partenariat avec l'Université Lille 1.

Les places seront proposées aux étudiants et personnels du campus, et aux familles de Villeneuve d'Ascq.

Télécom Lille 1

Un pavillon de 170 logements constituera la résidence des élèves-ingénieurs de Télécom Lille 1.

Campus Grand Lille

RÉÉFLEX relève des opérations labellisées dans le cadre de l'opération Campus Grand Lille.

Un programme sur mesure

70 studios de 24 m² à 35 m².

Un bon niveau de confort, en référence aux standards internationaux.

Des prix très accessibles, compte tenu des faibles ressources de la plupart des invités.

La volonté de faire du pavillon international une vitrine de la qualité de l'accueil universitaire par une offre de services à la demande (petit-déjeuner, bagagerie, ...).

Une prise en charge administrative dans l'esprit « guichet unique ».

RÉÉFLEX

tarification envisagée (prévision)

Pavillon court séjour

20 à 24 € la nuitée selon ressources de l'étudiant.

Tarif dégressif selon durée du séjour.

Pavillon résidentiel

330 € mensuels le studio de 18 m² meublé

Toutes charges locatives comprises (chauffage, électricité, eau, accueil, gardiennage, wifi).

Pavillon Maison Internationale

570 € mensuels : studio 1 ou 2 personnes 24 m²

760 € mensuels : appartement 35 m²

Le prix comprend :

L'accueil personnalisé

L'équipement intérieur confort du logement dont écran plat, micro-ondes

Le linge : draps, serviettes

La vaisselle

Le nettoyage 2 fois/semaine

Le wifi

Le petit déjeuner

L'ensemble des charges : chauffage/eau/électricité/