

Immobilier : comment collectivités et universités font évoluer ensemble leurs campus

Paris - Publié le jeudi 9 mars 2017 à 18 h 05 - Essentiel n° 88806

« L'immobilier universitaire n'intéresse pas les élus, alors que c'est une question essentielle qui constitue des opportunités, crée des réseaux. Ces derniers temps, on a toutefois vu des collaborations s'instituer, parfois stimulées par des opérations de l'Etat (Opération campus, PIA). La relation entre universités et collectivités peut alors être très féconde mais aussi parfois conflictuelle. La question patrimoniale n'est pas un long fleuve tranquille », déclare François Rio, délégué général de l'Avuf, lors du séminaire organisé par le réseau des collectivités locales pour l'ESR, le 08/03/2017 à la Caisse des dépôts. Le thème : « Les enjeux du patrimoine universitaire : risques et opportunités ».

Le séminaire avait notamment pour objectif de présenter plusieurs exemples de collaborations réussies entre universités et collectivités autour de la question immobilière :

- Poitiers, avec Laurent Emmanuel Brizzi, vice-président de l'université en charge du patrimoine et El Mustapha Blegsir, vice-président du Grand Poitiers.
- Rennes, avec Gabriel Caloz, vice-président de Rennes 1, Ludovic Lhomme, directeur ESR à Rennes métropole et Béatrice Quenaud, chargée de mission développement durable à Rennes 2.
- Nanterre, avec Stéphane Brette, vice-président patrimoine et développement durable de l'Université Paris Nanterre et Nathalie Jacquin, chargée de mission entreprise/université à l'EPT Paris-Ouest La Défense.
- Clermont-Ferrand avec Janick Proux, directeur de l'immobilier et de la logistique de l'Université Clermont-Auvergne et Jérôme Audlender, adjoint au maire de Clermont--Ferrand.

Ces collaborations s'illustrent par différentes approches : mise en place de schémas directeurs communs sur l'aménagement urbain, réflexions autour de l'attractivité du territoire, stratégies pour la réalisation d'économies d'énergie ou sur le développement durable, portage communs de projets pour obtenir des crédits du PIA, etc.

Poitiers : la gestion du patrimoine dans un contexte de dévolution

L'Université de Poitiers fait partie des trois premières universités, avec Toulouse 1 et Clermont-Ferrand 1 à avoir obtenu la dévolution de leur patrimoine, en 2011. « Ce fut un processus long qui a débuté en 2008 et qui a consisté en plusieurs étapes : diagnostic, schémas directeurs, adoption de notre stratégie en 2011 et signature de la dévolution en 2013 », décrit Laurent Emmanuel Brizzi, vice-président de l'université en charge du patrimoine.

Cette démarche a impliqué de « développer des partenariats stratégiques avec les collectivités », notamment autour de trois points :

- la mise en cohérence des différents schémas directeurs et contrats liés au patrimoine (Schéma directeur immobilier et d'aménagement, Schéma pluriannuel de stratégie immobilière, CPER, Contrat quadriennal de développement, etc) ;
- la réorganisation du service universitaire immobilier autour de deux pôles : immobilier et logistique, et des sous-services (énergie, déchets, foncier, etc) ;
- la définition du schéma local de l'ESR en 2014, autour de trois axes stratégiques (vie étudiante, recherche et politique immobilière).

« Avant la dévolution, existait un syndicat mixte regroupant le Grand Poitiers et l'université pour réfléchir à la stratégie de développement des quartiers universitaires. Après la signature il a été dissous car nous nous sommes retrouvés sur un même piédestal, et sommes devenus partenaires pour la stratégie, sans avoir besoin de structure ad hoc. Les décisions prennent parfois du temps, mais les résultats sont probants », indique El Mustapha Blegisir, vice-président du Grand Poitiers.

Co-construction d'un éco-campus

Depuis deux ans, université et collectivités travaillent ensemble à la création de l'éco-campus. « Nous avons pris des engagements sur les espaces verts, les transports, la gestion des déchets, etc, et qui ont abouti à l'obtention du label DD&RS en 2016. La 2^e étape sera la mise en place du schéma directeur du développement durable, qui est en cours de préparation et devrait être voté avant l'été 2017 », précise Laurent Emmanuel Brizzi.

Parmi les aménagements de l'université, l'une d'elle intéresse particulièrement la collectivité : la chaufferie par biomasse. « Nous sommes en train de revoir notre réseau de chauffage urbain et voir comment intégrer une partie de cette énergie au bénéfice des quartiers voisins de l'université, notamment le week-end quand les étudiants sont absents », indique El Mustapha Blegisir.

« Partout, le campus revient vers la ville ou la ville rattrape le campus » (Ludovic Valadier, CDC)

« Après avoir travaillé avec l'ensemble des universités sur les schémas directeurs de l'immobilier et aménagement, nous avons abouti à deux conclusions intéressantes : un penchant plus fort pour la réhabilitation de l'existant plutôt que construire du neuf ; la nécessité d'une ouverture plus forte vers les collectivités territoriales et la ville, car partout on observe que soit le campus revient vers la ville, soit la ville le rattrape », Ludovic Valadier, responsable département innovation et développement à la Caisse des dépôts.

Selon lui, « on est à la croisée des mondes sur la question du patrimoine universitaire ». Il cite plusieurs « changements de paradigme pour les acteurs », qui sont « autant d'opportunités d'agir » :

- sur la responsabilité avec l'autonomie des établissements ;
- sur le périmètre : autour des Pres puis des Comue, mais aussi les Idex et I-site ;
- au niveau des apprenants : + 60 000 étudiants en 2016, une croissance de la FTLV et des étudiants étrangers ;
- sur les usages : avec le développement de l'enseignement non présentiel et du numérique ;
- au niveau des institutions : avec le PIA 3 qui offre de belles opportunités pour de nouveaux programmes immobiliers, avec le programme territoires d'innovation (500 M€), avec la phase 2 du plan Juncker et les changements exécutifs à venir en 2017".

Rennes : élaborer des modèles de financement alternatifs

A l'Université Rennes 1, on réfléchit aux moyens de faire face à « un parc immobilier qui n'est plus adapté aux usages (des chercheurs ou des étudiants), aux nouvelles normes, et qui nécessite une réhabilitation. Mais on sait aussi que tout ne vient pas de l'Etat : les établissements doivent être dans une démarche volontariste pour élaborer des modèles alternatifs », affirme Gabriel Caloz, son vice-président.

Pour lui, la réponse doit combiner plusieurs solutions : dévolution partielle, valorisation du patrimoine, développement des énergies renouvelables, capacité à emprunter, intracting, etc. Se fondant sur une étude réalisée avec la [CDC](#), il estime que seule « une approche globale de gestion de maîtrise d'ouvrage, et pas seulement bâtiminaire, peut permettre à terme de faire des économies ».

Pour Rennes métropole, participer à la réflexion autour de l'aménagement des campus est indispensable. « Les universités sont des acteurs incontournables du territoire, les retombées économiques sont estimées à 600 M€. C'est pourquoi notre SDUT (schéma de développement universitaire métropolitain) de février 2014 place l'université au coeur des politiques urbaines et d'aménagement pour les quatre campus », indique Ludovic Lhomme, directeur ESR à Rennes métropole.

Ce [SDUT](#) prévoit une instance de gouvernance - la conférence métropolitaine de l'enseignement supérieur et de la recherche - et un outil de pilotage et de suivi, l'Observatoire de l'enseignement supérieur, de la recherche et de la vie étudiante. Les deux réunissant collectivités et établissements.

L'Université Rennes 2 : des tiers-lieux dans des containers

« Le projet de ESS Cargo est un projet d'innovation sociale hybride inspirée du Schéma de développement universitaire, qui répond à la fois à une logique sociale, territoriale, environnementale et patrimoniale », raconte Béatrice Quenaud, chargée de mission développement durable à Rennes 2.

Des containers maritimes usagés ont été aménagés et installés, afin de créer de nouveaux espaces sur le campus situé au NO de Rennes et de l'ouvrir aux populations des quartiers alentours, classés en ZUS. Il s'agissait de répondre à ces idées forces :

- amélioration de la temporalité des usages, notamment lors des petites et grandes vacances ;
- mixité des fonctions : lieu polyvalent, modulaire pour accueillir différents types de projets ;
- ouverture sur le quartier ;
- réversibilité du projet, les containers pouvant être retirés si besoin".

Nanterre : combiner ses forces pour obtenir des moyens financiers

A Nanterre, selon Stéphane Brette, vice-président patrimoine et développement durable de l'Université Paris Nanterre, il existe un « partenariat territorial renforcé », et qui se concrétise notamment par une convention cadre entre l'université et l'EPT Paris Ouest la Défense, portant sur l'aménagement urbain.

« L'objectif n'est pas de demander de l'argent à la collectivité, d'ailleurs cette convention ne prévoit pas de crédits, mais de travailler ensemble à contribuer au développement du territoire. Le fait d'avoir des enjeux communs permet d'engager une dynamique, dans un contexte réglementaire et financier contraint », indique-t-il.

Parmi les actions communes : l'obtention du label territoire à énergie positive pour la croissance verte, l'animation de workshops et des projets collaboratifs autour de l'entrepreneuriat, etc.

Un partenariat pour obtenir des crédits du PIA

Les partenaires ont également collaboré pour l'obtention de crédits PIA dans le cadre du programme "Ville de demain" consistant à faire émerger un nouveau modèle urbain (668 M€ porté par la CDC). « Le portage du projet était pris en charge par la communauté d'agglomération, comme prévu par le cahier des charges, et l'université s'est intégrée au projet avec l'Eco-cité du mont Valérien, un bâtiment hybride, "musée bibliothèque" avec de fortes ambitions environnementales », précise Stéphane Brette.

Le projet a été retenu parmi les lauréats. « Notre succès s'explique par le fait que le projet comprend une dimension plus large que le simple patrimoine - l'entrepreneuriat, innovation, énergie, le développement durable - et qui renforce mutuellement les acteurs. On est plus fort dans ce genre d'AAP qui demandent que tout le monde se mette autour de la table et travaille ensemble, pour répondre aux besoins du territoire ».


Pour Nathalie Jacquin, chargée de mission entreprise/université à l'EPT Paris-Ouest La Défense, c'est « l'aboutissement de plus de dix ans de collaboration ».

« Nous sommes partis d'une charte qui n'était pas un document officiel et juridique, mais qui listait les actions que nous souhaitions faire ensemble, avec l'envie de tester. Et ce d'autant plus que l'université est par essence innovante, sur les aspects formation et recherche, mais aussi en tant qu'acteur économique du territoire. Nous avons donc voulu en faire un lieu d'application et d'expérimentation, en associant aussi les laboratoires de recherche pour qu'ils deviennent évaluateurs de ces expérimentations. Grâce à ce projet, nous sommes à un tournant de notre partenariat, ce qui offre de belles perspectives demain dans le cadre du PIA 3 ».

Clermont-Ferrand : réfléchir à l'attractivité du territoire

La nouvelle Université Clermont-Auvergne, dont la création au 01/01/2017 résulte de la fusion entre Clermont 1 et 2, doit relever le défi de l'immobilier. « Clermont 1 avait obtenu la dévolution de son patrimoine en 2011, mais elle n'est pas acquise pour Clermont 2 même si le processus est en cours. La fusion nécessite donc de mettre en place une nouvelle organisation sur l'aspect immobilier et développement durable, qui est stratégique pour l'université », indique Janick Proux, directeur de l'immobilier et de la logistique de l'Université Clermont-Auvergne.

Principal enjeu selon lui : la dimension énergétique. « Nous voulons faire du campus des Cézeaux, qui représente plus d'un tiers du patrimoine de l'Université Clermont-Auvergne (75 ha), un éco-campus, en lien avec les autres acteurs présents (Crous, Iristea, Sigma, agglomération, etc). Notre ambition est la réhabilitation complète du site et le regroupement des laboratoires de sciences du vivant, pour arriver à diviser par deux les consommations énergétiques et répondre aux besoins des usagers », poursuit Janick Proux.

 Diviser par deux les consommations énergétiques et répondre aux besoins des usagers

La mise en œuvre de ce projet a débuté en 2016, notamment par une opération d'intracring. « L'avantage c'est qu'il s'agit d'une somme de petits travaux sur une échéance courte et des montants faibles, mais pour lesquels on peut générer des économies rapidement », indique-t-il.

La ville participe au projet à hauteur de 1,5 M€. « Il existe un vrai intérêt des collectivités pour les projets immobiliers des universités, notamment si les projets relèvent du développement économique. Ce qui est le cas avec l'éco-campus des Cézéaux, premier lieu de vie et de travail à Clermont-Ferrand avec 12 000 personnes », estime Jérôme Audlender, adjoint au maire de Clermont--Ferrand.

Pour lui, « une des conséquences heureuses de la crise de 2008 est qu'elle a permis de décroisonner les acteurs, entre entreprises, acteurs de l'innovation comme les universités et collectivités ».

« Aujourd'hui nous n'avons pas d'autres choix que de travailler ensemble pour donner de la cohérence à nos politiques et mutualiser nos forces, comme nous l'avons fait pour aller chercher l'I-site. Faut-il rappeler que le T dans I-site est celui de territoire ? Pour préparer ce dossier I-site, tous les acteurs se sont mis autour de la table, et les fonds que nous avons obtenu, a priori 80 M€ sur 10 ans, seront de vrais leviers de développement communs », ajoute-t-il.

Association des Villes Universitaires de France



Association créée en 1993, par Pierre Albertin, député-maire de Rouen.

Présidente : Catherine Vautrin (Reims Métropole, élue en juin 2014)

Délégué général : François Rio

Objectifs :

- Regrouper les villes universitaires et promouvoir leurs intérêts communs.
- Offrir un lieu d'échange sur les questions d'enseignement supérieur, de la recherche, et de vie étudiante.
- Participer activement à l'amélioration de la qualité des formations supérieures et de la valorisation de la recherche dans notre pays.

Membres :

Ville d'Arras, Communauté du Pays d'Aix, Bourges Plus, Brest Métropole, Ville de Brive, Cambrai Agglomération, Castres-Mazamet, Ville de Clermont-Ferrand, Ville d'Ivry, Ville de Lyon, Ville de Metz, Montpellier Méditerranée Métropole, Communauté Urbaine du Grand Nancy (élue en 2016), Ville de Nantes, Niortais Agglomération, Agglomération d'Orléans, Ville de Paris, Ville de Pessac, Reims Métropole, Roannais Agglomération, La Roche sur Yon Agglomération, Grand Poitiers, Villes de Sceaux, Tarbes et Villeurbanne.

Association des Villes Universitaires de France

Reims Métropole

3 rue Eugène Desteuque

51722 Reims Cedex - FRANCE



Fiche n° 1942, créée le 05/05/14 à 12:26 - MàJ le 17/09/15 à 13:45

© News Tank 2017 - Code de la propriété intellectuelle : « La contrefaçon (...) est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende. Est (...) un délit de contrefaçon toute reproduction, représentation ou diffusion, par quelque moyen que ce soit, d'une oeuvre de l'esprit en violation des droits de l'auteur. »