

Entretiens de Sceaux #6 –

L'investissement universitaire, « vieilles ficelles, nouveaux défis »

Sceaux, le 15 juin 2022

Compte-rendu

Les participants aux 6^e Entretiens de Sceaux, coorganisés par la Conférence de la Vallée Scientifique de la Bièvre et l'Avuf, ont été accueillis le 15 juin 2022 à la mairie de Sceaux pour échanger sur l'investissement universitaire, un moteur du développement urbain. Alors que le patrimoine universitaire nécessite de gros travaux et que sont signés les contrats d'une nouvelle génération de CPER, les acteurs de la ville et de l'université s'interrogent sur de nouveaux modèles de financement. De la contractualisation au mécénat, en passant par la mixité des usages ou l'urbanisme transitoire, les partenariats entre acteurs du territoire se développent. Dans le même temps, le problème du logement des étudiants demeure une préoccupation constante.

Dans ses propos d'introduction, **Philippe Laurent**, maire de Sceaux, membre du Bureau de la Conférence des projets la Vallée Scientifique de la Bièvre et vice-président de l'Avuf, rappelle l'impact de la présence universitaire sur les territoires. Les investissements nécessaires en matière d'immobilier universitaire sont aujourd'hui importants et les nouveaux partenariats qui se mettent en place représentent un véritable défi pour les élus et les universités

Des bâtiments vieillissants qui nécessitent de gros investissements

Antoine Latreille, vice-président en charge du patrimoine de l'Université Paris Saclay, pose d'immédiat la problématique de l'utilisateur : « le Schéma pluriannuel de stratégie universitaire (SPSI) lié à l'ancienne université Paris Sud fait état d'un besoin de financement sur le patrimoine de 600 millions d'euros. Ce besoin est révélateur d'un problème général sur l'état du patrimoine universitaire qui se traduit sur l'image de l'université et sur l'attraction des étudiants ».

La volonté d'inscrire l'immobilier universitaire dans le temps, présente dans la notion de schéma pluriannuel, a été renforcée par le Plan Campus et le PIA (Programme Investissement d'Avenir) qui ont permis d'investir près de 2 milliards d'euros dans les universités, avec une attention particulière portée à la rénovation. « Cependant nous devons aussi absorber les nouvelles normes PMR et la mise en œuvre du décret tertiaire, qui touche en France plus de 160 bâtiments universitaires développant 500 000 m² », souligne le vice-président.

Face à ces dépenses nécessaires, l'Etat assume le fonctionnement des bâtiments, mais les dotations ne couvrent que l'entretien courant. Il reste à financer l'investissement en gros entretien et rénovation préconisé par l'Etat de 20 euros par m², soit 10 millions d'euros à provisionner. « Les ressources propres de l'université sont investies davantage dans l'équipement scientifique que dans la structure », poursuit le vice-président de Paris Saclay. « En outre, l'université n'a pas la maîtrise des droits d'inscription. Nos ressources sont dépendantes de subventions et d'appels

à projets à l'issue incertaine et l'université n'a pas recours à l'emprunt ». Il y a bien la Banque des Territoires qui participe dans des opérations de rénovation énergétique, à hauteur de 2 à 3 millions d'euros, mais cela reste insuffisant, précise-t-il.

« Les nouveaux CPER s'apprêtent à être signés après trois ans de retard », rappelle Antoine Latreille. Ils financeront 50 millions d'euros sur six ans, destinés à la rénovation de 160 bâtiments et 500 000 m². « A proportion des besoins, il faudrait 12 CPER pour mettre à flot l'immobilier universitaire », constate-t-il.

Quant à la participation des collectivités, le vice-président de Paris Saclay relève un fossé entre l'Île-de-France, avec une forte dispersion des bâtiments, et les autres territoires. « Paris Saclay s'étend sur quatre ou cinq départements, ce qui ne facilite pas les contacts. La Ville de Sceaux est très proche de sa faculté mais ce n'est pas toujours le cas ailleurs. Nous recevons des subventions à minima des conseils départementaux. Sur les quatre qui nous concernent, l'Essonne contribue, le Val de Marne un peu ».

Enfin, pour les financements privés, le mécénat se développe, ainsi que les opérations de « naming », mais « il faudra des années pour que la culture universitaire change ». La dévolution du patrimoine universitaire appelée par le ministère s'avère une initiative intéressante lorsque le patrimoine est en bon état, mais plus compliquée lorsqu'il faut investir de grosses sommes. « La nouvelle vague de dévolutions lancée au printemps dernier a reçu peu de réponses positives. Quand il faut investir 3000 ou 4000 € au m² pour valoriser le patrimoine, c'est difficile », conclut Antoine Latreille. Il rappelle que ce besoin d'investissement dans la rénovation du patrimoine universitaire a notamment été soulevé par le rapport Paoli-Gagin sur la gestion de l'immobilier universitaire au nom de la commission des finances du Sénat.

De la contractualisation à l'évaluation socio-économique

« Quels sont les instruments, outils et démarches mis en place pour permettre l'investissement universitaire ? » interroge alors **François Loscheider**, secrétaire général de la Conférence de la Vallée Scientifique de la Bièvre, pour introduire l'intervention de **Simon Larger**.

Le directeur adjoint du Pôle TRESOR (Transfert, Recherche, Enseignement supérieur et Orientation) de la Région Île-de-France évoque parmi les « vieilles ficelles néanmoins solides », la naissance concomitante en 1985 de la contractualisation entre les universités et le ministère et du premier CPER. « Ce contrat me semble paradoxal », observe-t-il, « car il porte sur des établissements publics autonomes qui n'en sont pas signataires eux-mêmes ». **François Rio**, directeur général de l'Avuf, observe que les autres collectivités que la Région, communes, communautés d'agglomération ou métropoles, qui contribuent pourtant au financement de la rénovation, du développement de l'immobilier universitaire ou du transfert de l'immobilier universitaire sur leurs territoires, ne sont pas non plus signataires des CPER.

En décembre 2020, la Loi de programmation de la recherche a introduit le volet territorial sur les contrats de sites. Pour Simon Larger, « cette évolution est intéressante, car elle pourrait permettre à minima d'intégrer les CPER dans ces volets territoriaux ». Cependant, il ne lui semble pas facile pour la Région d'assumer le rôle de chef de file sur cette thématique d'ESR, alors que les autres collectivités, autonomes, décideront des soutiens qu'elles souhaitent accorder. « Ce volet territorial est un nouveau défi, un chantier d'avenir » commente-t-il.

Simon Larger, qui s'intéresse particulièrement aux « nouveaux défis », évoque en la matière l'importance de l'évaluation socio-économique. « La Loi de programmation des finances publiques a imposé une évaluation socio-économique de tout investissement de plus de 100 millions d'euros, évaluation qui est réalisée pour les coûts mais pas pour les bénéfices. Comment établir une valeur tutélaire des retombées d'investissement ? », interroge le directeur. Des travaux ont été engagés en 2015, mais ses conclusions restent encore un peu floues.

A titre d'exemple, Simon Larger cite la ville italienne de Pise, qui compte 90 000 habitants et 57 000 étudiants. Toute l'économie locale repose sur ces étudiants qui ont un impact majeur sur les prix, la consommation, le tourisme... Leur présence fait partie de la stratégie d'attractivité de la ville. Sur le long terme, quand un site d'enseignement supérieur est présent dans une ville, des étudiants deviennent habitants, des couples se forment, des enfants sont scolarisés, les familles paient des impôts sur le territoire..., souligne Simon Larger. « Cet impact n'est pas tout à fait quantifié, mais il demanderait à l'être. A long terme, plus les habitants sont formés, plus ils génèrent du PIB et le niveau économique s'élève ».

Cette évaluation de l'impact socio-économique des investissements se heurte cependant à la mobilité des jeunes. Il est en effet difficile d'anticiper s'ils travailleront sur le territoire de leurs études ou ailleurs. « Sur le long terme, c'est compliqué. Mais c'est une question que se posent tous les jours les Régions qui financent des formations ou des rénovations de bâtiments. L'investissement dans les formations sanitaires et sociales va-t-il permettre de réduire les déserts médicaux ? C'est une question fondamentale ».

Une note du Cereq de 2016 démontre qu'en Ile-de-France, le problème principal repose sur la cherté de la vie. En conséquence, les professionnels avec des niveaux de formations à Bac+2 ou 3 présentent un solde migratoire négatif, à l'inverse de ceux avec des formations au niveau master à doctorat. « Sur ce sujet des retombées socio-économiques et leur localisation, comment partager les données des villes, des départements, des territoires, des agences d'urbanisme, des universités, de l'Etat ? C'est un défi majeur pour faire progresser notre connaissance du sujet » conclut Simon Larger.

Une mixité d'usage difficile à mettre en place

Avant l'intervention d'**Anne Pinon**, vice-présidente d'Amiens Métropole, déléguée à l'Enseignement supérieur et à la Recherche, une vidéo est projetée pour présenter le projet de relocalisation du campus de la Citadelle, en centre-ville d'Amiens.

Dans cette métropole qui accueille 25 000 étudiants, un plan de relocalisation des activités universitaires a été initié il y a une vingtaine d'années puis renforcé par le Plan Université porté par Amiens métropole, la région Picardie et l'Etat, en lien avec l'université de Picardie Jules Verne. La relocalisation du campus de la Citadelle regroupe les activités de formation et de recherche en langues, lettres, histoire géographie, sciences sociales, et l'école supérieure de professorat et éducation. Le projet a été conçu par l'architecte Renzo Piano qui a souhaité un lieu emblématique créant du lien entre le nord et le sud de la ville. La place d'armes, qui peut accueillir des événements, est bordée par le bâtiment du grand casernement. Une rue traversante, vitrée, avec terrasse ouverte au public, relie la place à la ville et protège le site de la pollution sonore. Trois nouveaux bâtiments accueillent les étudiants.

« Nous sommes sur un site patrimonial remarquable, racheté par Ville en 1998 après le départ de l'armée », commente Anne Pinon. « Ce projet découle d'une volonté

politique forte portée notamment par Gilles de Robien. L'idée d'investir ce site, née à la fin des années 1980, était de faire sauter le verrou entre les quartiers nord et le centre-ville ». La première rentrée universitaire y a eu lieu en 2018.

Le projet a été financé par Amiens Métropole pour environ 50 M€, la Région Picardie pour 33 M€, l'Etat pour 26,4 M€, le département de la Somme pour 5,3 M€. « Estimé à 106 M€ au départ, le budget a été un peu dépassé », précise Anne Pinon. Amiens Métropole en a été le maître d'ouvrage et le projet a été porté par la SEM Amiens Aménagement. Conçu par Renzo Piano, le lieu est ouvert sur la ville, avec des espaces de promenades et une vue sur le beffroi et la cathédrale. Le centre de la place d'armes accueille de petits éléments festifs.

« En matière d'enseignement, le projet est réussi, il offre une grande qualité d'accueil et de travail pour les étudiants, avec 84 salles d'enseignement, 13 salles multimédia, une bibliothèque universitaire, des laboratoires de langues et un amphithéâtre. Cependant, l'ouverture à l'activité économique reste difficile », observe l'élue d'Amiens Métropole. Au centre du site, une brasserie était prévue au rez-de-chaussée de la tour signal de trois étages. Cependant, « c'est difficile de faire venir un restaurant dans ce lieu car cela reste une citadelle, peu visible de l'extérieur et avec un accès piéton assez long. L'ouverture à la ville n'est pas facile et il n'y a pas de parking. Les étudiants viennent à vélo ou à pied, mais c'est plus difficile pour développer une activité économique ». La seule cellule louée à la restauration rapide a fermé pendant le confinement. « Nous travaillons avec le Crous pour la récupérer. C'est un magnifique espace mais il est encore vide ».

La mixité des locaux s'avère un autre enjeu difficile. « Il existe un consensus avec l'université pour l'utilisation des locaux hors temps universitaire, à partir du mois d'avril et surtout en juillet et août. Nous avons la volonté de travailler la mixité d'occupation, mais c'est difficile ». Dans la mesure où Amiens Métropole a fortement porté ce projet, la métropole se trouve confrontée à toutes ces difficultés mais « les 300 places assises de restauration dans la citadelle ne relèvent pas de la compétence de la métropole », commente Anne Pinon. « Il y a un travail à faire avec les partenaires pour que chacun reprenne ses compétences, afin que l'on puisse travailler de la façon la plus opérationnelle possible ».

Débat : retombées économiques, enjeu du logement et démocratie participative

Au-delà des besoins financiers, les participants à la Conférence s'interrogent sur les retombées économiques des projets universitaires et sur le logement des étudiants.

Dominique Giry, délégué général de la Conférence des projets de la Vallée Scientifique de la Bièvre, rappelle que, dans une rencontre précédente, Thierry Mandon, ancien secrétaire d'Etat chargé de l'ESR, avait affirmé qu'un euro investi dans l'université correspondait à trois euros dans l'économie autour de l'université. Il demande si cette règle s'est vérifiée. **Simon Larger** observe que cette évaluation est sérieuse mais pas assez précise. « Nous savons où est investi l'euro mais pas où sont investis les trois euros dans l'économie. Cette évaluation est un vrai chantier ».

Yasmine Boudjenah, première adjointe au maire de Bagneux, interroge Anne Pinon sur la question du logement des étudiants dans le projet d'Amiens. Elle remarque que le logement étudiant est soumis à la marchandisation depuis que le Crous investit moins et que les tarifs restent inaccessibles pour une grande partie des étudiants.

Anne Pinon précise qu'Amiens accueille beaucoup d'étudiants boursiers et que le poids du logement est en effet important dans leur budget. Cependant, selon l'Observatoire amiénois du logement étudiant qui étudie de près l'évolution du parc,

les tensions et les coûts, l'offre à Amiens est suffisante. Une enquête auprès de 3000 étudiants n'a pas relevé de difficulté particulière et 70% d'entre eux sont satisfaits de leur logement. Le coût moyen s'élève à environ 400 euros par mois et la ville accueille beaucoup de résidences étudiantes gérées par le Crous.

François Rio complète cette intervention en rappelant que l'Avuf et la Fédération Nationale des Agences d'urbanisme (Fnau) ont lancé un dispositif d'observatoires territoriaux du logement étudiant et qu'il en existe aujourd'hui 35. « Le problème n'a pas été résolu en Ile-de-France, malgré le travail de l'agence d'urbanisme. Les collectivités locales doivent participer pour produire de la donnée et aider à la décision des élus. Ce n'est pas seulement un problème quantitatif, les observatoires peuvent aussi faire remonter des éléments sur l'impact du logement étudiant sur le territoire ». Une autre réflexion menée par l'Avuf concerne l'équilibre des activités d'ESR sur le territoire national. « Avec le Schéma université 2000 dans les années 1990, beaucoup de villes moyennes ont accueilli des activités d'ESR, mais depuis rien n'est fait pour déconcentrer. Certains élus ont à gérer une suroccupation des logements, des lignes de transports publics et des équipements sportifs ou culturels. Nous travaillons sur des collaborations à imaginer entre collectivités locales du même territoire pour améliorer le bien-être de la population y compris sur ces sujets. Les loyers étudiants s'étalent entre 100 euros et 1000 euros par mois, alors que les bourses sont de même niveau partout en France. Il existe un vrai problème d'équité territoriale ».

Alexis Midol-Monnet, conseiller municipal délégué à vie étudiante dans la commune d'Orsay, s'interroge sur la façon dont les habitants ont été associés au projet de relocalisation et de rénovation du campus de la Citadelle et comment ils l'ont accepté. Anne Pinon souligne que le précédent déplacement réussi de la faculté de droit au cœur de la ville a joué positivement pour l'acceptation de ce projet Citadelle. En outre, l'intervention d'un architecte de renommée internationale dans ce projet est un élément de fierté des Amiénois. En amont du projet, les habitants ont participé activement, dans le cadre d'ateliers et de comités de quartier. La place d'armes reste du domaine public de la ville d'Amiens, elle accueille des balades urbaines régulières, les journées du patrimoine et des visites sont proposées aux habitants. « L'Intégration est plutôt réussie », commente Anne Pinon.

Intensifier les usages et développer des partenariats économiques

Jérôme Masclaux dirige l'Epaurif, établissement public d'aménagement universitaire d'Ile-de-France qui dépend de ministère de l'ESR. L'Epaurif accompagne les opérateurs dans leur stratégie et leurs projets immobiliers en tant que maître d'ouvrage délégué. « Nous n'apportons pas de financements, mais nous sommes un point d'observation sur les projets et les stratégies en Ile-de-France », présente le directeur. Jérôme Masclaux rappelle que le parc de l'enseignement supérieur représente 20% de l'immobilier de l'Etat, soit un peu moins de 20 millions de m². Ce parc très hétéroclite s'avère dans l'ensemble en situation de sous-investissement. « Nous avons une vraie préoccupation pour arriver à conserver ce bâti, à lui faire passer un cap au niveau énergétique, résoudre les questions de confort, de qualité des espaces, d'adaptation aux nouvelles méthodes pédagogiques. Il y a un besoin très important d'investissement dans ce patrimoine si nous voulons rester compétitifs en termes de recherche ».

Parmi les « vieilles ficelles », la contractualisation s'affiche en croissance ces dernières années. Aux financements de l'Etat et des Régions (CPER) se sont ajoutés l'investissement de toutes les collectivités, l'investissement privé et celui d'autres

acteurs comme des bailleurs sociaux qui ont pris le relais des Crous pour assurer la rénovation et le développement du parc étudiant. « Cependant, les enjeux financiers sont encore plus importants, de l'ordre de plusieurs dizaines de milliards d'euros. Il y a quelques années, 40 à 50% du patrimoine était jugé vétuste avec des enjeux énergétiques forts. Lorsque les moyens publics ne sont pas suffisants par rapport aux enjeux, des solutions alternatives sont nécessaires ».

Jérôme Masclaux relève, au-delà de la question financière, la problématique du foncier, terrains neufs ou bâtiments à réinvestir, ainsi que la capacité de maîtrise d'ouvrage sur ces projets. « La tradition existe, en particulier en régions, de s'appuyer sur la capacité de maîtrise d'ouvrage d'autres acteurs des territoires pour conduire ces projets, comme les Sem ». Il évoque aussi les problèmes de capacité des entreprises du BTP, en particulier en Ile-de-France, où la multiplicité des projets crée des goulets d'étranglement. Et enfin, se pose la question de la gestion dans le temps des universités et l'adaptation des établissements aux évolutions.

Jérôme Masclaux fait le tour des solutions. La première, selon lui, consiste à « faire tourner la planche à billets », ce qui a des limites. L'investissement des territoires, important, s'avère croissant. La présence universitaire est en effet un facteur d'attractivité et de compétitivité, elle offre un service aux populations et représente un levier de requalification des villes moyennes ou des centres des grandes villes. « A Marseille, où la population étudiante a crû de 60% en 15 ans, ce développement a été un véritable levier pour la requalification du centre-ville ». Jérôme Masclaux note aussi la nouvelle dynamique d'intervention sur le parc social étudiant.

Parmi les autres pistes à mobiliser, « il est nécessaire de s'interroger sur les mètres carrés dont on a vraiment besoin », commente-t-il. « Pour réinvestir les bâtiments existants, il reste un travail énorme à réaliser sur la connaissance du parc, ses besoins en rénovation, la possibilité d'intensifier les usages. La révolution numérique n'a pas fini de produire des effets, malgré les limites du modèle. Elle amène des évolutions pédagogiques, modifie les besoins de locaux, demande des salles plus polyvalentes. Ce sujet est au cœur de la mission des universités, la question de la modularité, de faire que la prochaine adaptation soit moins coûteuse. Par ailleurs, comment faire que des investissements sur une longue durée soient pertinents face à l'évolution pédagogique ? », interroge-t-il.

Jérôme Masclaux souligne aussi qu'en matière de valorisation immobilière, les sites doivent être bien desservis, offrir des locaux attractifs et qu'il est possible de développer des partenariats avec la vie économique. « Ces partenariats sont une source de valorisation pour les établissements d'ESR, s'ils sont en cohérence avec leur raison d'être ». Il évoque aussi les expériences d'urbanisme transitoire qui permettent la valorisation d'un site pendant un temps donné. A titre d'exemple, sur le site de Censier, une opération d'urbanisme transitoire sera bientôt mise en place pendant deux ans, avec d'autres activités qui feront lien avec territoire.

Enfin, il faut réfléchir à la mutualisation des investissements avec les territoires. « Comment les investissements peuvent vivre 24h/24, 7 jours sur 7, toute l'année, alors que l'année universitaire est réduite ? » Des expériences se développent pour l'occupation estivale des logements à usage touristique ou pour le travail saisonnier, la restauration ouverte, la possibilité de répondre aux besoins sportifs des étudiants tout en ouvrant les usages à la ville le soir ou le week-end, et la question du tertiaire qui peut générer des échanges avec les acteurs économiques et sociaux du territoire. Selon Jérôme Masclaux, les contrats de site et leur déclinaison territoriale créent une dynamique robuste et obligent à une évaluation régulière. « Il faut les conserver, mais la démarche a une limite dans le temps, car les besoins sont remontés à un moment

précis du projet et le financement est bloqué pour une opération qui se déroule sur six ou sept ans. Quand les études évoluent et les coûts s'affinent, comment pouvons-nous nous adapter, nous synchroniser avec la stratégie des universités ? Nous avons besoin de cette impulsion mais nous devons trouver des manières pour donner de la souplesse. Si le projet coûte 5 millions de plus, il faudra les trouver ».

De nouveaux outils ont été mis en place ou seront mis en place, qui visent à aller encore plus loin dans ce partenariat entre les EESR et les territoires, comme la disposition passée dans la loi 3Ds en février sur les sociétés universitaires locales immobilières. Celle-ci offre la possibilité pour les universités, en lien avec des acteurs du territoire publics et privés, de créer des outils qui permettront des co-investissements et les valorisations qui y sont liées, tout en conservant une minorité de blocage. « Pour tout ce qui est lié à vie de campus, le logement, la restauration, en articulation avec tout ce qui est lié à l'aval de la recherche, cela peut présenter des perspectives intéressantes. Nous allons observer avec attention les premières initiatives », conclut Jérôme Masclaux.

Débat : le logement des étudiants, préoccupation générale

Nicolas Rameau, directeur de l'association Campus urbain Grand Orly Seine Bièvre, s'interroge sur le logement intergénérationnel dans le cadre la réinstallation des universités en centre-ville. Il remarque que la loi Elan a ouvert à la sous-location à des étudiants et demande s'il existe un observatoire régional sur la mise en application des solutions de la loi Elan sur les questions du logement.

Didier Darty, du Crous de Créteil, remarque que le CPER sur l'Est parisien, intégré dans des financements croisés, a participé activement au développement de six ou sept projets de résidences de 200 à 300 logements chacune. Mais malgré des plans de financement équilibrés, Didier Darty constate des difficultés dans les montages juridiques devenus très complexes. Il regrette « la disparition de l'AOT, autorisation pour un privé d'occuper le domaine public temporairement, le temps de construire et d'amortir un plan d'investissement, en faveur de marchés de partenariats très compliqués pour les Crous ».

Christophe Hue, responsable du service enseignement supérieur de l'agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines, évoque l'actualité relayée par la presse de la ville de Fontainebleau. Elle accueille plus de 2000 étudiants, sans logements associés. En conséquence, « les loyers montent d'une façon inquiétante ». L'agglomération essaie de développer la sous-location intergénérationnelle chez l'habitant, sachant que l'alternance pose un autre souci. Le Crous, surchargé, est dédié aux boursiers et aux étudiants internationaux. « A l'intérieur du campus, il est important d'offrir des services, le logement, la santé, le sport. Pourtant, les PLUi ne permettent plus de créer du logement », observe Christophe Hue. « Saint Quentin-en-Yvelines accueille de plus en plus d'étudiants, avec l'objectif de développer l'enseignement supérieur et d'offrir un maximum de services, mais le logement reste une question prépondérante. C'est la première question posée par les parents en amont de l'inscription d'un jeune dans un EES ».

Carole Heripret présente l'association CY campus international, dont elle est la déléguée générale, et qui a pour objet de « mettre en lien les établissements d'enseignement supérieur et les collectivités du territoire de Cergy Pontoise pour réfléchir au développement du campus. L'idée est de déboucher sur des plans d'action en matière de mobilité, de restauration, de logement, de retombées économiques, le sujet du logement étant prioritaire comme la restauration ». La déléguée constate une offre de locations en forte augmentation sur le territoire de Cergy, mais majoritairement privée. En matière de restauration, malgré une couverture forte du Crous, la difficulté consiste à s'adapter au calendrier de travail des étudiants.

« La compétence logement entre progressivement dans le champ d'activité de l'université, permettant de compléter l'offre du Crous » rappelle **Antoine Latreille**. Le vice-président de l'université de Paris-Saclay relève un paradoxe sur l'ensemble des résidences étudiantes du bassin : « avec la rénovation des résidences par le Crous, nous perdons 30% des capacités d'accueil et l'offre renchérit de 30%, en passant d'une logique de chambre avec douche et cuisine mutualisées à une logique de T1 ». Parallèlement, les jeunes recherchent des colocations pour trouver des lieux de sociabilisation tout en réalisant des économies. Aussi, lorsque de nouveaux logements familiaux sont construits, les élus craignent de voir ces logements faire l'objet d'investissements par des bailleurs privés pour des colocations étudiantes. « Il y a ici une piste de travail intéressante pour comprendre pourquoi le Crous doit obtenir des dérogations aux normes de confort pour faire des logements partagés alors que les jeunes recherchent la colocation ».

Simon Larger rappelle que La Région investit tous les ans 17 à 19 M€ dans des appels à projets pour résidences pour étudiants et jeunes travailleurs, dont « un tiers attribués péniblement, car les bailleurs sociaux ne viennent pas ». Il insiste aussi sur la disparition de la notion de spécialité : « l'université a parmi ses missions la valorisation de son patrimoine propre et du patrimoine de l'Etat, elle peut faire ce qu'elle veut ». Selon lui, il y a un potentiel énorme de construction de logements dans les campus. Concernant le niveau de loyers, la Région Ile-de-France vient de signer avec la Drihl une convention pour permettre des loyers plus raisonnables, rappelle-t-il. Enfin, sur la simplification juridique, Simon Larger considère que les AOT ont toujours été un outil de contournement de la commande publique et qu'il est normal de les avoir interdits. Cependant, « il est vrai que les nouvelles normes sont lourdes et contraintes par le cadre international de la commande publique et il y aurait un chantier de réflexion en matière de simplification ».

Avant de laisser la parole à **Jean-Yves Le Bouillon** pour la conclusion de ces rencontres, **François Rio** observe que le concept du numérique n'a pas été vraiment abordé au cours de cette rencontre, notamment l'explosion des enseignements à distance vécus à l'occasion de la crise sanitaire. L'Avuf, la Fnau et d'autres associations ont travaillé sur ces questions avec des étudiants de Sciences Po dans le cadre d'un projet tutoré. « Il y a une sorte d'allergie aujourd'hui par rapport à ce qui a été vécu pendant le confinement », commente François Rio, « nous sommes presque dans un mouvement en sens inverse, car nous avons pris conscience de la nécessité du lien social pour les jeunes adultes, le besoin de cultiver un sentiment

d'appartenance ... Cependant, la question numérique redémarrera à un moment donné et aura un impact sur l'évolution de l'immobilier », commente-t-il.

En conclusion, **Jean-Yves Le Boullonnec** se réjouit de voir que « les choses ont changé. Il y a 25 ans, chez les autorités universitaires et les aménageurs, il y avait une incompréhension totale de ce que faisaient les élus. Aujourd'hui, on comprend la pertinence des rencontres entre le monde de l'Enseignement universitaire et ceux qui ont en charge le territoire ».

L'élu souligne la difficulté rencontrée dans « la logique différente de chacun ». L'Université ne peut conserver une offre universitaire sur un territoire si celle-ci ne lui semble pas pertinente, ni les maires développer un projet universitaire sans se soucier de la périodicité de son fonctionnement. En conséquence, « certains maires abandonnent ces projets pour installer du logement privé, une facilité mortifère surtout dans des villes moyennes, où les élus doivent porter une stratégie d'offre de ville, pas seulement de logement ».

Jean-Yves Le Boullonnec soulève aussi « un vrai problème sur la possibilité de faire bouger les normes ». Il espère cependant que « les éminents responsables universitaires qui prennent de hautes responsabilités, telle Sylvie Retailleau, pourront utiliser leur expérience dans le secteur universitaire pour faire bouger les choses ».

« Les exemples évoqués lors des rencontres, les stratégies des acteurs servent aujourd'hui une nouvelle logique, il ne faut pas la lâcher », conclut Jean-Yves Le Boullonnec. « C'est le seul moyen de replacer l'étudiant au cœur d'une réalité de vie. Nos villes sont riches de cette présence, de ces parcours de vie ».