

# L'ÉVALUATION SOCIOÉCONOMIQUE DES PROJETS IMMOBILIERS DE L'ESR- - Suites du rapport Quinet de février 2019 –

## CONCLUSIONS ET POURSUITE

26 septembre 2023



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**EMILE QUINET**

PROFESSEUR À PARIS SCHOOL OF ECONOMICS  
CHERCHEUR, ECOLE DES PONTS – PARISTECH

**VÉRONIQUE LESTANG-PRÉCHAC**

CHEFFE DU DÉPARTEMENT INNOVATION ET EXPERTISES  
IMMOBILIÈRES, DGESIP

# Les mots clés

Usage des  
bâtiments

Campus

réussites étudiantes

Qualité d'usage

Aménagement urbain

Interactions

environnementales et  
économiques

Science et société

Enjeux territoriaux

# Les thèmes

- Optimiser le contenu des projets
- Perfectionner le calcul de la VAN
- Approfondir les aspects de la réussite étudiante
- Etablir une base statistique adaptée aux ESE
- Structurer la poursuite des travaux

# Optimiser le contenu des projets

## La méthode

Une analyse approfondie des projets récents

## Points soulevés jusqu'ici

- Rapprocher la gestion des campus de celle des collectivités locales
- Porter attention à quelques sujets parfois occultés

# Optimiser le contenu des projets

## Rapprocher la gestion des campus de celle des collectivités locales

- Rapprocher les schémas de stratégie immobilières, les schémas directeur de la vie étudiante et du campus ainsi que les schémas directeurs « développement durable – responsabilité sociétale et environnementale » des schémas d'aménagement urbains réalisés par les collectivités
- Comprendre **les besoins des étudiants**, les **usages** envisagés et les **attentes** du tissu local qui peuvent déboucher sur le financement d'espaces « libres » ou mutualisés

### *Points particuliers d'interaction :*

- la formation aux métiers stratégiques de demain et l'accompagnement global de l'innovation, création d'entreprises ou d'activités nouvelles, susceptibles de générer parfois des recettes fiscales supplémentaires.
- L'apport à la société et l'appropriation par les citoyens, via des manifestations ouvertes ou des programmes de recherche participative.
- Le rayonnement du projet pour le territoire, qui peut pour des collectivités régionales souligner des logiques d'aménagement du territoire

# Optimiser le contenu des projets

## Porter attention à quelques sujets parfois occultés ou non pris en compte

- Synergies entre campus – développement des occasions de coopération  
ex : complémentarités de formations
- Acceptabilité par la population locale des projets d'investissement
- Eloignement des projets par rapport aux centres métropolitains et qui nécessiteraient soit de renforcer les réseaux de transport en commun existants soit d'investir dans de nouvelles infrastructures
- Les multiples sujets de sécurité publique

# Optimiser le contenu des projets

## Comment poursuivre pour élargir et préciser les enseignements de l'expérience ?



Un Club des utilisateurs réuni annuellement ?



L'espace resana : un forum et des retours d'expérience ?



D'autres idées ?

# Approfondir les aspects de la ou des réussites étudiante(s)

**Approfondir les trois éléments du triangle: réussite étudiante-diplomation-qualité bâimentaire.**

**La réussite étudiante : Ses multiples aspects; la diversité des publics**

- Dépasser le seul cadre quantitatif de la diplomation
- Etablir une méthodologie pour renforcer l'analyse entre la qualité bâimentaire et la ou les réussites étudiantes

# Approfondir les aspects de la ou des réussites étudiante(s)

- **Dépasser le seul cadre quantitatif de la diplomation**
  - Compléter le cadre de valorisation actuel: mesures plus fines, externalités, diplomation et réussite (prise en compte du bien-être).
- **Etablir une méthodologie :**
  - Approfondir les avantages et la faisabilité d'une démarche déclarative (Hub Vibeo)
  - Construction d'une série de référentiels nationaux (valorisation du temps de transport étudiant, valorisation de l'usage des bâtiments, valorisation de la fonctionnalité des bâtiments)
  - Monographies destinées à documenter plus avant les mécanismes pouvant lier usage bâtementaire et réussite étudiante, (par exemple centre de soin et learning centre).

# Etablir une base statistique adaptée aux ESE

A partir des nombreuses bases de données existantes :

## **Développer les données sur la vie étudiante, au niveau individuel pour traduire la diversité des publics**

- usages ou difficultés d'accès (mobilités ou logement).
- L'échelle du bâtiment universitaire doit au moins être croisée avec une échelle campus, et sa place dans l'agglomération. notion de bassin de vie étudiante.

## **Développer et préciser les informations sur les publics usagers des bâtiments : étudiants en licences versus autres étudiants et si possible différenciation disciplinaire.**

**Etablir une base statistique de l'ESE ?** Pourrait être mentionnée l'utilité de mobiliser les données existantes dans une démarche territoriale « les taux de poursuite d'études, de réussite, de diplomation, et aussi d'emploi et de créations d'entreprises... » toutes données utiles à une démarche d'effets territoriaux dans le temps sur des objectifs ou effets d' "opérations" et non seulement de mesures des effets d'un (seul) projet bâtimementaire...

# Perfectionner le calcul des VAN

- **La VAN, but ultime de l'ESE (guide méthodologique)**
  - Le rapport de 2017 proposait une méthode de calcul (tableau excel)
  - Mais avec incertitudes et approximations
  - Les avancées des travaux récents peuvent être vues comme visant à combler ces lacunes
- **Les avancées :**
  - **Intégrer les réglementations et initiatives énergétiques**
    - Une option de référence dans laquelle l'établissement consacre ses dépenses exclusivement dédiées au fonctionnement (le « do nothing »)
    - Une option de projet minimale conforme aux réglementations applicables au meilleur coût (le « do minimum »);
    - Une option de projet optimisée conforme aux mises aux normes environnementales et énergétiques et à l'optimisation des fonctionnalités ( le « do optimal »)
  - **Attention portée à la biodiversité (ERC et mesures de compensation)**
  - **Valorisation de certains effets sur la vie étudiante (déplacements, logements, ...)**
  - **L'analyse des REX, outre qu'elle fournit des enseignements pour améliorer les effets du projet, donne des pistes pour mettre en évidence les régularités statistiques dans les effets spatiaux (les facteurs explicatifs)**
  - **Mise en évidence des informations statistiques nécessaires pour mieux saisir les conditions de la « réussite étudiante » et ses liens avec la qualité batimentaire**

Recommandation : Approfondir pour prendre en compte dans la VAN les effets sur la biodiversité (séquence ERC, démarche ZAN).

Ensuite s'attaquer aux autres éléments de la VAN, et notamment la réussite étudiante (ou les réussites étudiantes ?)

# Organiser la poursuite des travaux

## En dehors de la poursuite des travaux du groupe

- approfondissements signalés dans les pages précédentes

## Une brochure d'aide à la mise en œuvre et au recensement des bonnes pratiques

## Un club d'utilisateurs

## Un document méthodologique pour faciliter la compréhension de l'ESE au moment de l'élaboration d'un projet immobilier