

Rapport au Secrétaire général pour l'investissement

Contre-expertise de l'évaluation socio-économique du projet de Campus Lesseps, de l'Académie de Versailles



Source : ©MS BATIMENT 77

Stéphane ELSHOUD

Pierre-Yves STEUNOU

PREAMBULE

La loi du 31 décembre 2012 instaure l'obligation d'évaluation socio-économique préalable des projets d'investissements financés par l'Etat et ses établissements publics et une contre-expertise indépendante de cette évaluation lorsque le niveau de financement dépasse un seuil que le décret d'application de la loi a fixé à 100 M€.

C'est en respectant toutes les règles prévues dans le décret d'application (exigences du contenu du dossier, indépendance des contre experts, délais) que le SGPI a fait réaliser cette contre-expertise indépendante de l'évaluation de ce projet.

Ce rapport a été établi à partir des documents fournis par le Rectorat de l'Académie de Versailles (ensemble composé principalement de trois documents : une présentation sous forme de diaporama, un document dit « le programme Campus Lesseps » réalisé par la société SODEREC assistant du maître d'ouvrage (environ 190 pages), le rapport d'évaluation socio-économique proprement dit), ainsi que par les réponses apportées aux questions des contre-experts tout au long de la procédure.

La contre-expertise a pu s'appuyer par ailleurs sur plusieurs auditions avec les acteurs du projet :

Ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse

Rectorat de Versailles

Monsieur Nicolas AUSSENAC, Directeur de la transformation, responsable du « Lab d'innovation de l'académie », directeur du projet Campus Lesseps, Rectorat de Versailles

Monsieur Laurent ROBERT, Chef du pôle de Versailles du service régional de l'immobilier de la région académique d'Ile de France

Monsieur Benoît VERSCHAEVE Secrétaire général de l'académie de Versailles, Rectorat de Versailles

Direction(s) centrale(s) du ministère de l'Éducation nationale et de la jeunesse

Monsieur Thomas LEPAGE, Sous-directeur du pilotage des fonctions supports du MENJS – service de l'action administrative et des moyens (SAAMC)

Cour administrative d'appel de Versailles

Monsieur Terry OLSON Président de la Cour administrative d'appel de Versailles

Ville de Versailles

Monsieur Olivier PERES, Directeur général des services de la ville de Versailles

Cabinet CITIZING

Monsieur Louis GUILLET, économiste

Les contre-experts tiennent à remercier les acteurs pour leur disponibilité, les éclaircissements qu'ils ont bien voulu apporter et la coordination dont ils ont fait collectivement preuve pour rendre ces auditions possibles dans des délais limités.

Il ne saurait être reproché à ce rapport de ne pas tenir compte d'éléments qui n'auraient pas été communiqués à ses auteurs.

SOMMAIRE

1	LE PROJET SOUMIS A LA CONTRE-EXPERTISE	7
1.1	L'opportunité de mettre en œuvre la politique immobilière de l'Etat.....	9
1.1.1	L'optimisation du patrimoine.	9
1.1.2	La réduction de l'empreinte carbone des services publics.....	11
1.1.3	La valorisation d'un bâti historique et urbain.	12
1.1.4	Un service public plus efficient.....	14
1.1.4.1	Des conditions d'accueil améliorées.....	15
1.1.4.2	Des regroupements sources d'économie et d'externalités positives.....	16
1.1.4.3	La dématérialisation de certains processus de gestion des ressources humaines et ses effets en termes de formalités pour les personnels et usagers	17
1.1.4.4	L'amélioration des conditions de travail des agents sur place, Le développement et / ou la consolidation du télétravail des services académiques et départementaux	19
1.1.4.5	L'expérimentation de l'utilisation d'une partie de locaux, en matière d'enseignement, de formation et de réunion sur site pour des projets revendiqués comme « innovants ».....	20
1.2	UN PROJET FONCIER, IMMOBILIER, URBAIN	21
1.2.1	UN PROJET FONCIER.....	21
1.2.2	UN PROJET IMMOBILIER :.....	22
1.2.3	UN PROJET URBAIN	25
2	LA CONDUITE DE L'ANALYSE SOCIOECONOMIQUE DU PROJET	26
2.1.1	LES ACTEURS IDENTIFIES DANS L'EVALUATION SOCIOECONOMIQUE.	27
2.1.1.1	Les habitants du quartier.....	27
2.1.1.2	Les agents de la CAAV, du CROUS, du DSDEN/rectorat.....	27
2.1.1.1	Les visiteurs.....	28
2.2	L'option de référence, l'option projet, le scénario de référence	29
2.2.1	UNE OPTION DE RÉFÉRENCE A Interroger	29
2.2.2	Une option projet bien identifiée	31
2.2.3	le scenario de référence a discuter	31
2.3	L'évaluation socio-economique	34
2.3.1	Les choix de méthode retenus	34
2.3.2	SYNTHESE SUR LA VAN ET DISCUSSION.....	35
2.3.2.1	La synthèse de l'évaluation socio-économique	35
2.3.2.1	ANALYSE DE SENSIBILITE et des risques	36
2.3.2.2	UNE EVALUATION SOCIOECONOMIQUE RIGOUREUSE MAIS INCOMPLETE et/ ou partiel.....	37
3	LES POINTS D'ATTENTION DE LA CONTRE-EXPERTISE	38
3.1	La question centrale de l'adaptation des locaux aux besoins en présentiel	38
3.2	La question liée Au stationnement possible sur le site reconfiguré.....	39
3.3	La gouvernance	39

3.4	Les fonctions transversales logistiques	40
3.5	L'évolution des fonctions et l'affectation des gains de productivité	41
3.6	L'absence de cartographie des actions et programmes mobilisés.....	42
3.7	LE PERSONNEL D'ENSEIGNEMENT PUBLIC PRIORITAIRE DU PROJET RENDU POURTANT PEU VISIBLE AU TERME DE L'ESE.....	43
4	CONCLUSION	44
4.1	Le projet et les objectifs poursuivis.....	44
4.2	Sur l'évaluation socio-économique elle-même	45
4.3	Sur les impacts en matière de stationnement et de vie urbaine et les effets sociaux économiques eoncernant les agents publics.....	46
4.4	Sur la gouvernance du projet.....	47
4.5	Sur les effets en matière de fonctions support ou de soutien du choix d'un site commun.....	47
4.6	La question de la modernisation des processus au service des activités « cœurs de métiers »	48
	ANNEXE 1 :	49
	C. LA PROXIMITE GEOGRAPHIQUE DU RESTAURANT ADMINISTRATIF.....	50
	D. L'AMELIORATION DES CONDITIONS DE TRAVAIL.....	51
	E. LA NUMERISATION.....	52
	F. L'IMPACT SUR LES COMMERCES ET LA VIE DES HABITANTS ENVIRONNANTS	52

TABLE DES ILLUSTRATIONS :

Liste des figures

Figure 1 : Définition de l'espace étudié, représentatif du quartier Montreuil	14
Figure 2 : Localisation géographique du projet.....	21
Figure 3: Repérage cadastral du projet	22
Figure 4 : Plan de masse de la répartition actuelle du bâti.....	Erreur ! Signet non défini.
Figure 5 : Evolution des effectifs scolarisés de l'Académie de Versailles	32

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition approximative préprogramme juillet 2023	10
Tableau 2 : Tableau des surfaces SU/SDP des bâtiments	22

INTRODUCTION

Le dossier d'évaluation socio-économique qui fait l'objet de la présente contre-expertise décrit un projet de l'Etat puisqu'il s'agit de regrouper sur un même site, domaine public de l'État, plusieurs administrations dont certaines occupent actuellement des immeubles en location : seront installés sur le site du Rectorat rue Lesseps à Versailles toutes ses directions ainsi que la Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale des Yvelines (**DSDEN78**), le Crous de l'académie de Versailles (**CROUS78**), la Cour Administrative d'Appel de Versailles (**CAAV78**).

Dès lors, la difficulté de l'évaluation socio-économique (qui doit se placer dans la perspective de l'intérêt général bien compris) est de réussir à évaluer tout autant les impacts (coûts/bénéfices) directs pour l'Etat, que ceux visant l'ensemble des acteurs concernés par ce projet, et ceux portant sur l'environnement.

Trois idées principales irriguent le projet concerné.

D'une part, la volonté de l'Etat de mettre en œuvre sa politique immobilière (PIE) et par conséquent sa « Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat »¹, d'autre part, la nécessité pour le Rectorat de l'Académie de Versailles de bénéficier de conditions de travail opérationnelles et efficaces, et enfin l'obligation de garantir aux personnes travaillant et/ou bénéficiant des services du Rectorat un environnement écologique et socio-économique équivalent voir meilleur.

En effet, au-delà d'une opération immobilière de l'Etat et de sa gestion, ce projet est présenté, et peut constituer de fait, un véritable projet de transformation des modes de pilotage, de management et de fonctionnement au service des usagers.

Dans une première partie, le projet sera présenté dans ses différentes dimensions.

Dans une deuxième partie, le périmètre soumis à la contre-expertise sera exposé.

La troisième partie vise à discuter les ambitions socio-économiques du projet et de ses enjeux.

L'analyse de Valeur Actuelle Nette (VAN) du projet fera l'objet d'une quatrième partie.

Enfin la cinquième et dernière partie sera consacrée à exposer la conclusion.

¹ Courrier du 8/02/2023 n°6392/SG adressé par Madame la Première ministre E. Borne aux ministres, ministres délégués, secrétaires d'Etat, préfets, dirigeant des opérateurs de l'Etat.

1 LE PROJET SOUMIS A LA CONTRE-EXPERTISE

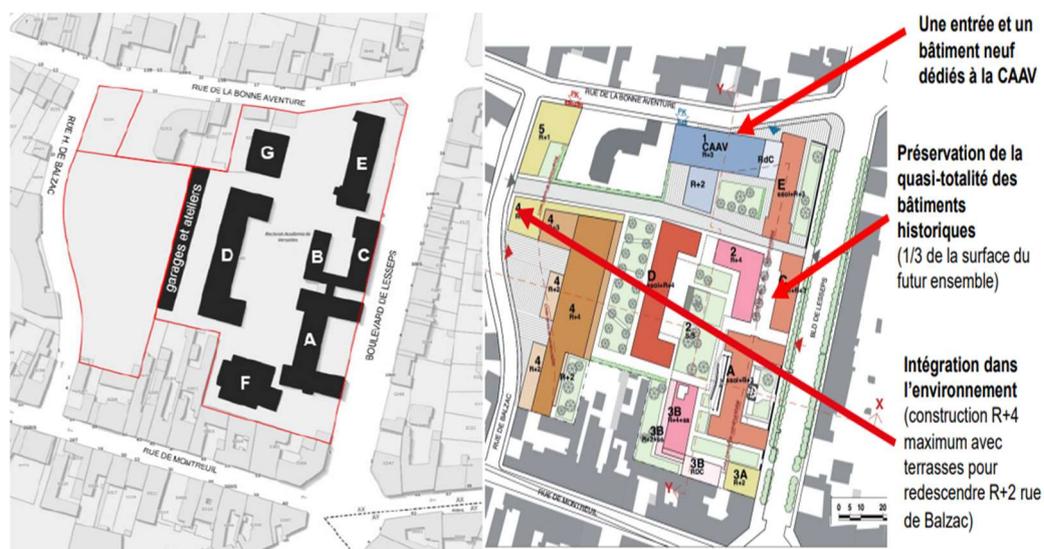
Le projet soumis à la contre-expertise consiste à regrouper sur un seul et même site plusieurs services de l'Etat. Sont concernés toutes les directions du Rectorat, la Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale des Yvelines (**DSDEN78**), le Crous de l'académie de Versailles (**CROUS78**), la Cour Administrative d'Appel de Versailles (**CAAV78**).

Le projet de campus Lesseps constitue une opération de valorisation foncière du domaine public basé sur une diminution des surfaces louées par l'Etat à des bailleurs et une relocalisation / centralisation sur le domaine de l'Etat à la fois des services du Rectorat de Versailles, de la DSDEN 78, du CROUS de Versailles et de la CAA de Versailles CCAV.

Le projet de site unique sera localisé sur une parcelle du domaine public de l'État accueillant déjà les services du Rectorat situé à Versailles (site Lesseps), d'une superficie de 14 337 m². Le site actuel comprend sept bâtiments principaux ainsi que des garages et ateliers pour un total en SU de 7 507 m². Il comprend deux bâtiments modulaires à démonter ou détruire. Les bâtiments A, B, C, D et E (figurant sur le schéma à suivre) seront maintenus.

Après travaux la surface utile brute (SUB) passera de 27 700 m² à 24 700 m²². Le bâtiment de la CCAV sera réalisé avec une surface de 1294 m² SU. La surface dédiée aux services du CROUS sera de 1252 m² SUB.

Double schéma avant et après travaux du site Lesseps



Le site en en l'état et après travaux, source Rectorat de Versailles

Le projet immobilier présente trois phases. La première consiste en la construction de deux bâtiments, celui de la CAAV et celui permettant d'accueillir les administrations pendant la rénovation des autres locaux (sur le schéma à droite bâtiment « marron »). La deuxième phase sera consacrée à la

² Les surfaces dédiées aux services académiques (rectoraux et départementaux) ne font pas l'objet d'un tableau détaillé dans le document « Le programme Campus Lesseps par le ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse représenté par le Rectorat de Versailles, maître d'ouvrage, SODEREC, assistant du maître d'ouvrage », non daté, transmis à la contre-expertise en 2023.

restructuration des bâtiments conservés. La troisième et dernière phase permettra de relocaliser l'ensemble des directions et services sur le Campus LESSEPS.

S'agissant des parkings automobiles, il est prévu à terme 385 places de stationnement réparties en deux zones. La première de 55 places se situera sous le bâtiment affecté à la CAAV. La seconde de 330 places est un parking souterrain sur trois niveaux de 110 places chacun.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion et de premiers travaux interministériels datant déjà de quelques années. Une première esquisse de ce projet avait été élaborée dès 2016. Le projet avait toutefois été finalement reporté fin 2017, la réalisation des locaux du Rectorat de Créteil ayant été donnée comme prioritaire.

Il s'agit d'un projet ambitieux qui reprend, avant qu'ils n'aient été publiés, les objectifs de la « Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat » à savoir :

- l'optimisation du patrimoine de l'Etat, avec le regroupement sur un site relevant du domaine public des services et administration dont certains occupent jusque là des bâtiments en location ;
- une réduction de l'empreinte environnementale ;
- une valorisation d'un patrimoine historique et urbain ;
- une amélioration de l'efficacité des activités des services publics concernés.

A ces quatre objectifs, s'ajoutent trois autres **axes de progrès exprimés par le ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse** et que la contre-expertise peut qualifier de modernisation de sa gestion et de son activité, à savoir :

- la dématérialisation de certains processus de gestion des ressources humaines ;
- l'amélioration des conditions de travail des agents sur place ;
- l'optimisation des surfaces mobilisées par le développement et / ou la consolidation du télétravail de ses services académiques et départementaux ;
- l'expérimentation de l'utilisation d'une partie de locaux, en matière d'enseignement, de formation et réunion sur site pour des projets qualifiables de « transversaux ».

A ce stade, afin de bien comprendre la dynamique dans laquelle s'inscrit ce projet, en particulier pour le Rectorat et la DSDEN78, il convient de rappeler que suite à la mise en œuvre de la « Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat », l'Etat, pour évaluer les besoins en surface des services publics, a abandonné la norme du *poste de travail* pour y substituer celle de *position de travail de l'agent dit « résident »* et celle d'*agent dit « nomade »*.

La position de travail est un emplacement où l'individu dispose d'une connectivité (filaire ou non), d'un éclairage et d'une place assise lui offrant des conditions de confort, d'ergonomie et de sécurité permettant d'y travailler au moins une demi-journée continue.

Un agent nomade est une personne dont les missions le conduisent à travailler régulièrement à l'extérieur des services de rattachement.

Un agent résident est lui, une personne devant être hébergée dans un bâtiment au regard de son activité, et qui est un occupant régulier et pérenne, sur une année, du bâtiment. Afin de prendre en compte, le télétravail, le travail à temps partiel, le nombre de résidents est défini par le nombre d'occupants au prorata de leur présence dans le bâtiment.

La distinction est ici importante, par ses conséquences ; en effet certains agents du rectorat comme de la DSDEN78 sont des nomades : il en est ainsi des inspecteurs. Cette catégorie d'agents présente des besoins particuliers à la fois en matière de position de travail mais également en termes d'espaces collaboratifs de travail et d'outils numériques.

Concernant le télétravail des résidents, toutes les administrations accueillies à terme sur le site ont un protocole de télétravail pour les agents dont les missions sont compatibles avec ce mode d'organisation du travail.

Comme le montrera la contre-expertise par la suite, l'évaluation des besoins en surface du Campus Lesseps repose sur ces notions de position/résident/nomade dépassant la traditionnelle notion de poste de travail en favorisant parallèlement la modularité des espaces, la mise à disposition d'espaces partagés de travail, la polyvalence de certains locaux ...

La typologie introduite par la circulaire du 8 février 2023 de la Première ministre s'inscrit ainsi clairement dans la problématique plus générale du développement du télétravail ; celui-ci a des effets sur l'utilisation et le coût de l'immobilier tertiaire de l'Etat.

Si l'ambition patrimoniale du projet est importante, l'organisation des espaces et de leur usage le sont tout autant.

Le projet a fait l'objet d'un avis de labellisation positif émis par la Conférence nationale de l'immobilier public (CNIP)³. Celle-ci, constatant un « *parti de valorisation publique* », a résumé le projet comme « *la création d'un site multi occupants rassemblant les besoins immobiliers de la DSDEN 78, du Rectorat de Versailles, du CROUS et de la Cour Administrative d'Appel (suivant le niveau de densification soutenable qui pourra finalement être concerté avec la ville de Versailles)* ».

Son avis favorable est assortie de plusieurs recommandations : la prise en compte des besoins de la ville de Versailles, la poursuite des études sur les montages, une certification exemplaire pour les parties immobilières, la négociation des renouvellements des baux en cours et leur adaptation aux échéances à venir, la confirmation de l'adaptation des locaux aux besoins en personnels à venir des services concernés (du Rectorat), la prise en compte des besoins d'autres administrations par les équipements collectifs (restaurant administratif), et celle de la réalisation par la direction générale de l'administration et de la fonction publique (DGAFP) de la création du dit restaurant.

Après débat, la CNIP a également fait remarquer qu'une attention particulière devait être portée aux effectifs et a noté la question de l'éventuel paiement d'un loyer par le CROUS après son installation dans le nouvel immeuble. L'avis mentionne que « *La question n'a pas été tranchée en séance* ».

1.1 L'OPPORTUNITE DE METTRE EN ŒUVRE LA POLITIQUE IMMOBILIERE DE L'ETAT

1.1.1 L'OPTIMISATION DU PATRIMOINE.

L'opération immobilière contre-expertisée « Campus LESSEPS » organise le déménagement et le regroupement géographique des directions du Rectorat de l'Académie de Versailles.

³ Conférence Nationale de l'Immobilier Public – Examen de projets immobiliers (Labellisation PIE) 16 février 2017 – Vauban Sud 004 - Bercy Compte-rendu de la CNIP et avis de la DIE sur la labellisation des projets

En effet, au moment du lancement de la contre-expertise, en avril 2023, les **services du rectorat** sont répartis sur trois sites de la ville de Versailles :

- Site de Lesseps (3 boulevard de Lesseps, 78 000 Versailles) ;
- Site de Ceinture (13 rue de la Ceinture, 78 000 Versailles) ;
- Site de Lescot (7 rue Pierre Lescot, 78 000 Versailles).

Le site Lesseps, site historique du rectorat de l'Académie de Versailles, relève du domaine public de l'Etat.

Comme mentionné plus haut, ce site devra également accueillir :

- la Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale des Yvelines (DSDEN 78) dont les locaux, en location, se trouvent actuellement à Guyancourt (site de Guyancourt (19 avenue du Centre, 78 286 Guyancourt)) ;
- le siège du Crous de l'Académie de Versailles (Crous) situé dans un immeuble loué au 145 bis boulevard de la Reine, à 78 000 Versailles ;
- la Cour Administrative d'Appel de Versailles (CAAV) qui occupe, également en location, une partie d'un bâtiment se trouvant Esplanade Grand Siècle, à 78 000 Versailles.

L'enjeu de ce regroupement est évidemment économique. Cinq des sept sites sont loués à des bailleurs privés. Le projet engendrera **une économie annuelle de loyers et de charges locatives de près de 5 M€** se répartissant entre le montant total des loyers (3, 840 M€) et les charges locatives (1, 140 M€).

Le projet décline ainsi les objectifs poursuivis par l'Etat en matière de rationalisation de son propre patrimoine.

Le tableau suivant transmis début juillet par les services du Rectorat rend compte de l'affectation des surfaces notamment en surface utile brute (SUB)⁴ et surface de plancher (SDP)⁵ pour chaque administration et selon le nombre de résidents.

Tableau 1 : Répartition approximative préprogramme juillet 2023

	m ² SUB selon référentiel DIE	Effectifs	Résidents
CAAV	1374	79	79
CROUS	1839	108	108
Rectorat/DESDEN	17566	1430	1200
Tiers lieux	2166	0	0
Total	22945	1617	1389

⁴ La SUB correspond à la surface horizontale située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, circulations verticales...), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique) à l'exclusion de ceux exclusivement réservés à l'usage du locataire.

⁵ La surface de plancher est définie comme la somme des surfaces au sol des constructions qui sont closes, couvertes, sous une hauteur-plafond de 1.80 m minimum et calculée à partir du nu intérieur des façades de la construction.

A ce stade, il convient, ici, d'être prudent car l'espace dédié par agent dit « résident » tient compte à son dénominateur du nombre de résidents, en l'espèce 1386, le projet recensant, lui, un effectif total de 1 631 personnes physiques concernées par le regroupement, la différence s'expliquant par le fait que les agents « nomades » (inspections) et les temps partiels, ne sont pas comptabilisés comme résidents (cf. le document de présentation du projet par les services académiques et *infra*).

Aucun tableau d'ensemble consolidant le nombre total d'agents attendus (actuels et futurs) sur le nouveau site, par type(s) d'emploi au sens de la circulaire du 8 février 2023, travaillant à temps complet ou temps partiel, en présentiel ou en télétravail n'était disponible dans les documents transmis ; les données recueillies par la mission n'ont pas permis à celle-ci de renseigner un tableau des effectifs prévisionnels présents sur le site selon une granularité plus fine (par exemple selon les types sédentaire/nomade, la quotité de travail, le nombre d'emplois équivalent temps plein travaillé (ETPT), le nombre de jours de télétravail hebdomadaire, ...).

1.1.2 LA REDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE DES SERVICES PUBLICS

Les bâtiments du site Lesseps, actuellement occupés par les services et directions du Rectorat sont vétustes au sens de présentant une perte de valeur consécutivement à leurs âges et à leur usure et en très mauvais état ; plusieurs d'entre eux sont des modulaires / préfabriqués, des années 1990, ...). Ils ont par nature une durée de vie limitée, souvent de dix ans et parfois pour ceux qualifiés de définitifs de cinquante ans.

Ces bâtiments ne respectent pas ou peu les normes environnementales. L'audit énergétique des bâtiments du Rectorat conduit en 2020 par la société SODEREC⁶ met bien en évidence la nécessité de réaliser des travaux non seulement pour respecter le décret tertiaire (isolation, remplacement des chaudières, ...) mais également pour améliorer les conditions de travail des agents (ventilation inexistante ou qui ne fonctionne pas, chauffages individuels, éclairage énergivore, vétusté, ...).

Au vu des éléments transmis à la contre-expertise, aucun des immeubles actuellement loués pour héberger la DSDEN78, la CAAV et le Crous ne respecte le décret tertiaire⁷.

Le projet présente donc un réel enjeu en matière énergétique.

Concernant l'objectif de réhabilitation des lieux, l'audit énergétique réalisé, en 2020, évalue que la seule réhabilitation d'une partie des bâtiments entrainerait une réduction de 75 % de la consommation thermique et énergétique⁸. Cet objectif devrait être obtenu pour les bâtiments réhabilités dès leur livraison, et rendre ainsi les rendre conformes à l'exigence du décret tertiaire fixée à horizon 2050.

Concernant le projet dans son ensemble, à savoir la destruction des bâtiments ne pouvant être réhabilités, la réhabilitation des autres et la construction de nouveaux bâtiments, la mise œuvre d'une stratégie immobilière globale permettant d'atteindre le niveau dit « Argent » de la certification « Bâtiment Durable Francilien » (DBF) et l'obtention du label « Bâtiment Passif Classique » pour les

⁶ Audit énergétique – Rapport intermédiaire - Rectorat de Versailles – SODEREC (2020)

⁷ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038812251>

⁸ La consommation passerait de 2340 MWh/an à une consommation de 585 MWh/an

constructions neuves⁹ devraient permettre une réduction de l’empreinte carbone des bâtiments affectés aux services publics concernés.

La certification BDF repose sur des exigences concernant plusieurs points, les uns pouvant être qualifiés comme liés à l’environnement du projet et les autres comme liés aux éléments de la réalisation à venir. Ils sont listés à la suite.

- La gestion du projet
- Le territoire et le site
- La solidarité
- L’énergie
- L’eau
- Les matériaux et autres ressources
- Le confort et la santé

L’objectif de mutualiser des espaces et des infrastructures devrait permettre, en évitant une multiplication des installations, de limiter les dépenses carbone.

En faisant le choix d’un projet immobilier basé sur les principes de l’écoconstruction, c’est-à-dire qui prend en compte les impacts environnementaux tout au long du cycle de vie des bâtiments et de leur environnement, le Campus LESSEPS est un projet sobre en carbone dans son impact mais également au titre des usages envisagés.

Cette sobriété est d’ailleurs renforcée par le choix de conserver plusieurs bâtiments présentant un intérêt non seulement historique, mais aussi économique en termes d’empreinte carbone.

De plus la réduction des surfaces liée :

- à la prise en compte des besoins en poste de travail à la fois des personnes nomades et à l’accroissement de nombre de jours de télétravail des personnes sédentaires
- et à la dématérialisation et donc à la diminution du volume des archives papiers,

devraient également avoir un impact positif sur l’empreinte carbone des services publics¹⁰.

1.1.3 LA VALORISATION D’UN BÂTI HISTORIQUE ET URBAIN.

Les travaux de réhabilitation en profondeur des bâtiments en meulière¹¹ du site Lesseps et conservés dans le projet final (qui fait l’objet de l’ESE et de la contre-expertise) devraient permettre de garantir le maintien des qualités d’un patrimoine ayant un intérêt historique, certes non classé mais entrant

⁹ Le « PassivHaus » auquel le projet fait référence est un concept global de construction de bâtiment à très faible consommation d’énergie et dont l’objectif est de créer des locaux qui permettent de se passer de chauffage conventionnel.

¹⁰ Dans le Programme Immobilier CAMPUS LESSEPS - LA SODEREC, il est indiqué « *les serveurs vont être en partie délocalisés dans un datacenter national* ». Ce déménagement sur un site mutualisé devrait également avoir un impact sur l’empreinte carbone du Campus.

¹¹ Les bâtiments dit en meulière se caractérisent par une façade grande et imposante et des pierres de couleur rouge.

dans un périmètre urbain faisant, lui, l'objet de mesures de conservation et assurer de la sorte sa bonne intégration dans ce dernier.

Comme le montre l'étude urbaine conduite en 2020¹², le site du Rectorat situé dans le quartier Montreuil, se trouve en très grande proximité du **Vieux Montreuil**, situé dans le périmètre de protection de monuments historiques notamment au titre de la covisibilité avec l'Eglise St Symphorien¹³ et de l'existence d'une zone de protection de 5 000 m² autour de l'Appartement du Roi¹⁴.

Photographie 1 : Eglise Saint Symphorien monument historique à proximité du site Lesseps



Source : « Etude Urbaine de contexte -Site Lesseps - Rectorat de Versailles -Quartier de Montreuil - Versailles (78) » VIA ARCHITECTES / LA SODEREC

¹² Etude Urbaine de contexte Site Lesseps - Rectorat de Versailles Quartier de Montreuil - Versailles (78) SODEREC (2020)

¹³ L'église est inscrite en totalité au titre des monuments historiques par arrêté du 8 décembre 1953.

¹⁴ <https://www.chateauversailles.fr/decouvrir/domaine/chateau/appartement-interieur-roi>

De façon plus générale le futur campus Lesseps est entouré de maisons et d'immeubles d'habitation et est proche des principaux axes commerçants du Vieux Montreuil. Il s'agit d'un quartier historique.

Figure 1 : Définition de l'espace étudié, représentatif du quartier Montreuil



Source : « Etude Urbaine de contexte -Site Lesseps - Rectorat de Versailles -Quartier de Montreuil - Versailles (78) » VIA ARCHITECTES / LA SODEREC

1.1.4 UN SERVICE PUBLIC PLUS EFFICIENT

Selon la note remise par les services académiques à la demande des contre-experts, le projet, au-delà de ses aspects immobiliers et bâtimentaires les plus immédiats et en quelque sorte visibles, a pour objectif de faire du Rectorat de Versailles, « une vitrine de la transformation des services académiques », « un lieu ouvert à toute la communauté éducative pour appuyer et soutenir les équipes de première ligne », « l'épicentre de la prospective et de l'innovation pédagogique ».

Ainsi le projet de campus Lesseps s'inscrit à la fois dans un processus immobilier mais également dans la perspective d'une amélioration des services rendus aux usagers qu'ils soient usagers du service public ou agents de l'Etat.

A ce titre l'amélioration concerne à la fois :

- les conditions d'accueil physique (ou non) des usagers et les besoins des publics (familles, étudiants, enseignants, personnels de l'Education, partenaires...) ;
- la dématérialisation de certains processus de gestion des ressources humaines devant conduire à une réduction très significative des espaces de stockage alloués aux archives papier ;
- l'environnement de travail, avec une nouvelle configuration plus à même de s'adapter aux besoins des agents nomades comme des agents résidents bénéficiant de journées de télétravail.
- enfin la création d'espaces modulaires.

1.1.4.1 DES CONDITIONS D'ACCUEIL AMELIOREES.

L'accueil du public et les conditions de travail constituent des points particulièrement importants du projet. ***L'objectif du projet est d'accueillir plusieurs administrations pour lesquels l'accueil du public est au cœur de leur mission et pour lesquels la dématérialisation des procédures conduit peu à peu à diminuer l'accueil physique pour le remplacer par un accueil numérique.***

Pour le Rectorat, l'accueil physique est un enjeu majeur. Deux types de public sont concernés : les usagers de l'Education Nationale (familles, jeunes, ...), les personnels (et les futurs personnels) de l'Education Nationale. Comme ont pu le constater les contre-experts lors de leur visite du site Lesseps, les conditions d'accueil actuelles sont assez éloignées des exigences attendues par les usagers aujourd'hui¹⁵.

Par ailleurs, ce qui différencie la situation de la CAAV de celle des autres administrations c'est d'une part qu'elle accueille un public relevant de la justice, les autres accueillant des publics relevant de l'éducation et de la formation, et d'autre part que les modalités d'accueil doivent pouvoir différencier les personnes qui concourent à rendre la justice aux justiciables.

Dès lors on peut comprendre que les porteurs du projet aient fait le choix d'organiser deux accueils, celui de la CAAV, spécialisé, sécurisé, différenciant le justiciable de l'administration et celui des autres administrations avec une réelle modularité permettant, lorsque cela est nécessaire, un accueil individuel, personnalisé en face à face, ou un accueil groupé et collectif, et ce, dans de bonnes conditions.

Au-delà de la qualité de l'accueil, les volumes attendus sont également un élément important à prendre en compte. Si pour la CAAV il n'est pas prévu d'évolution majeure des effectifs, pour les administrations relevant de l'enseignement supérieur et/ou de l'éducation nationale il n'en n'est pas de même. Pour certaines administrations comme le CROUS, la dématérialisation des procédures de gestion des bourses et des logements dans ses résidences a entraîné une diminution substantielle du nombre d'étudiants accueillis physiquement. Restent désormais accueillis les étudiants devant être reçus par les services sociaux et/ou dont le dossier nécessite un traitement s'appuyant sur un entretien réalisé en présentiel.

Le programme immobilier Campus Lesseps (p 62) transmis à la contre-expertise fournit des éléments sur les volumes globaux des visiteurs accueillis en 2019 par le CROUS, la DSDEN, et le Rectorat.

Lesdits effectifs ne différencient pas les personnels de l'Education Nationale des usagers. Parallèlement l'impact de la dématérialisation des processus, en particulier concernant les ressources humaines, n'est pas évalué.

¹⁵ Après le franchissement d'un sas de sécurité, les visiteurs sont renvoyés au sein du site à un accueil administratif proprement dit dans un autre bâtiment qu'il leur appartient de rejoindre en suivant une signalétique alphanumérique désignant les bâtiments et non un service.

Tableau 2 : Visiteurs accueillis pour une année

Entités	janvier	février	mars	avril	mai	juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	total année
CROUS	786	758	910	826	596	478	1784	1 813	2 387	1 809	769	611	12 917
DSDE/78	734	920	660	889	975	1 090	1 341	295	1 325	694	1 069	796	11 038
Rectorat	2 556	2 406	2 878	2 623	3 247	7 054	1 821	536	3 330	2 643	2 836	2 188	34 118
TOTAL	4 106	4 084	4 048	4 138	4 818	8 622	5 146	2 644	7 052	5 146	4 674	3 595	58 073

Source : Programme Immobilier CAMPUS LESSEPS - SODEREC

L'accueil des publics, usagers et personnels de l'Education Nationale, constitue un enjeu majeur du projet. Néanmoins le nombre de personnes extérieures accueillies sur les différents sites occupés par l'Education Nationale transmis à la contre-expertise ne permet pas de différencier les personnels de l'Education Nationale des autres usagers accueillis, Aucune estimation de l'impact de la dématérialisation des processus – hors Crous – n'a été fournie à la contre-expertise. L'évaluation des besoins en matière d'accueil ne semble pas de ce double point de vue, reposer sur des éléments chiffrés clairement établis.

1.1.4.2 DES REGROUPEMENTS SOURCES D'ECONOMIE ET D'EXTERNALITES POSITIVES

Les directions du Rectorat sont situées sur plusieurs sites. L'existence de sites éloignés les uns des autres engendrent des coûts directs (temps de déplacement liés aux réunions, fonctions supports démultipliées pour chaque site, ...), et ne permet pas de générer les externalités positives que procure la présence des différentes administrations sur un site unique et qui devrait faciliter le travail en commun, la transversalité, et l'intelligence collective.

Le maintien de plusieurs sites obligerait les responsables, les services ou équipes, à se déplacer d'un site à l'autre, et probablement des sites « périphériques » vers le site « central » du rectorat et génèrerait des coûts directs en temps de déplacement, de dépenses de transports et évidemment en consommation « carbone ». Si aucune estimation même rudimentaire du nombre d'échanges ainsi réalisés n'a été communiqué à la contre expertise, le regroupement sur un même site en diminue quasi-mécaniquement les charges et consommations.

Dès lors, en regroupant sur un seul site des services d'une même administration et plusieurs administrations, deviennent possibles :

- d'une part une synergie des fonctions supports (restauration, salle de réunion et services occupants, logistique – entretien, sécurité, reprographie, espaces verts, archivage,)
- d'autre part une convergence des fonctions (ENSJ, ESRI) « cœur de métier » : avec une mutualisation de l'accueil des publics, des approches communes sur les métiers (SI et Numérique pédagogique, gestion des ressources humaines (GRH) 1^{er} et 2nd degrés, pilotage des moyens académiques et départementaux, action sociale du secondaire et du supérieur, ...)

Si des synergies sont envisagées, les entretiens conduits ont mis en évidence que rien n'était clairement établi ou du moins encore formalisé.

Le regroupement sur un même site de services administratifs ayant des fonctions support ou d'appui « analogues », qui servent les activités « cœurs de métier », par exemple, la reprographie, l'entretien des locaux et des extérieurs, la maintenance informatique ou bâtementaire, le gardiennage, ou encore les achats (au moins en partie...) devrait conduire les dits services à les partager, les mutualiser, et ainsi à en diminuer les coûts avec une possibilité de redéployer des postes ou des ressources sur d'autres activités aujourd'hui peu ou moins bien assurées.

Les services du rectorat interrogés ont énoncé la nécessité d'une grande prudence à l'évocation du sujet et le Président de la CCA a fait allusion à la nécessité de penser entre administrations et ensemble le gardiennage.

Si les sujets ont pu être abordés par les administrations concernées entre elles, aucune esquisse de schéma de collaboration ou de coopération n'a été transmise à la contre-expertise.

Par ailleurs, le modèle économique de « qui finance » en première intention des coûts d'exploitation ou de fonctionnement et les facture aux autres occupants du site n'a été ni présenté ni expliqué à la contre-expertise.

Aucune mention n'est faite aux contributions financières des différentes administrations à l'exploitation du site.

Concernant un projet de nature interministérielle, l'absence d'une réflexion sur les bénéfices attendus en la matière est surprenante ; ce point devrait, même en faisant état d'interrogations ou de contraintes, être mentionné comme identifié par le(s) porteur(s) du projet.

1.1.4.3 LA DEMATERIALISATION DE CERTAINS PROCESSUS DE GESTION DES RESSOURCES HUMAINES ET SES EFFETS EN TERMES DE FORMALITES POUR LES PERSONNELS ET USAGERS

Si aucun document explicite n'est joint à l'étude d'évaluation socio-économique, les entretiens menés ont permis de mettre en valeur un premier travail approfondi mené par le Rectorat avec l'aide des administrations centrales pour réaliser une revue de processus et un travail d'amélioration.

Ceux-ci ont bénéficié de l'aide de la direction interministérielle de la transformation publique (DITP)¹⁶ puis de crédits du fonds d'innovation et de transformation numérique (FITN) dont l'objet est de stimuler l'innovation numérique et d'accélérer la transformation numérique de l'État et des collectivités territoriales. Des crédits pour un montant de 2 M€ ont ainsi été alloués pour mener à bien un projet dit « Colibris+ »¹⁷ visant à simplifier les relations entre l'administration de l'éducation nationale et ses agents.

L'objet de l'application et de la plateforme ainsi dénommées est de réaliser 100 % des démarches administratives en ligne (prise en charge administrative et financière, demande de mobilité, demande de temps partiel ou de cumul d'activité, prise en charge des frais de transport, ...), d'avoir accès à un dossier numérique (sur le modèle de l'espace numérique sécurisé des agents publics de l'État (Ensap)

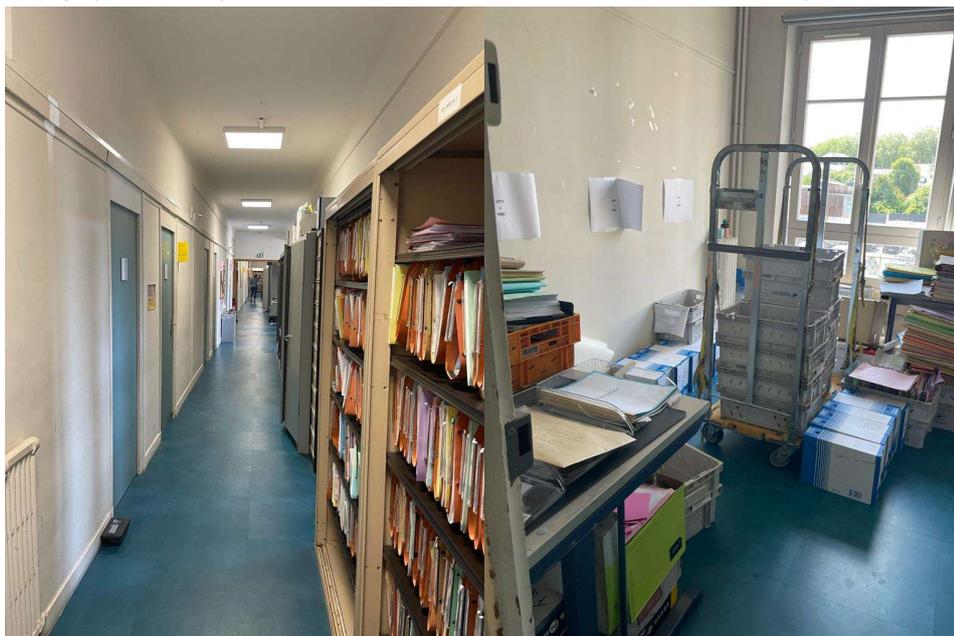
¹⁶ La direction interministérielle de la transformation publique (DITP) a été créée par le décret n° 2017-1584 du 20 novembre 2017 relatif à la direction interministérielle de la transformation publique et à la direction interministérielle du numérique et du système d'information et de communication de l'État.

¹⁷ La plateforme "Colibris", a été déployée en 2021 ; elle vise à faciliter la communication entre enseignants et rectorat ; elle a été développée et est expérimentée pendant un peu plus d'un an dans l'académie de Lyon.

pour les fiches de paye des fonctionnaires), leur permettant d'accéder à l'ensemble des démarches et à la totalité des arrêtés et décisions administratives les concernant et de limiter au maximum les demandes de pièces justificatives sur le principe du « *dîtes-le nous une fois* », grâce à la mutualisation de ce dossier entre les différents services.

L'enjeu est donc important concernant près de 100 000 dossiers papiers, qui occupent aujourd'hui au total près de 2 000 m² de bâti public (cf. Photographie 2) ; la simplification devrait permettre aussi de diviser par deux les coûts d'affranchissement (cf. *infra*).

Photographie 2 : Occupation des locaux sur le site actuel, visite de la mission le 06 juillet 2023



Source : Contre-expertise

Tableau d'exemples de tâches qui seront supprimées, allégées et du temps correspondant (non quantifié) à échéance de la dématérialisation de démarches via la nouvelle plateforme :

- Impression de cinq exemplaires papier de l'arrêté d'affectation pour près de 10 000 enseignants mutés chaque année ;
- Suppression des frais d'affranchissement ou de transport par coursier pour 3 de ces 5 exemplaires ;
- Disparition au bénéfice de 15 à 20 000 candidats au mouvement des frais d'affranchissement pour l'envoi de leurs pièces justificatives ainsi que le temps pour eux de préparation de ce dossier et d'envoi de ces pièces ;
- Centralisation des courriers sur une plateforme unique pour l'ensemble des échanges entre les usagers et leurs gestionnaires, depuis le dépôt du dossier jusqu'à la réception de l'arrêté de nomination, en passant par les éventuels contestations et recours.

Il convient, ici, de faire deux observations :

La première est celle avancée par les services du Rectorat ; cette simplification par disparition de tâches répétées bénéficiera aux agents, ici usagers du service des ressources humaines du MENJ. Le temps gagné à terme par les 100 000 personnels de l'académie n'est pas, en l'état, quantifiable.

La seconde est que cette opération de dématérialisation et de numérisation est concomitante du regroupement sur un même site mais n'est pas la conséquence même de cette localisation unique. Elle a été menée ailleurs, dans d'autres académies ou le sera. Il est probable que sa réalisation dans des locaux nouveaux, adaptés, favorisant le télétravail soit un élément qui en renforce la logique mais cela n'est pas objectivé.

1.1.4.4 L'AMELIORATION DES CONDITIONS DE TRAVAIL DES AGENTS SUR PLACE, LE DEVELOPPEMENT ET / OU LA CONSOLIDATION DU TELETRAVAIL DES SERVICES ACADEMIQUES ET DEPARTEMENTAUX

La simplification administrative doit s'accompagner de la possibilité accrue pour les gestionnaires, ayant accès en ligne aux informations relatives aux personnels suivis, de faire le choix du télétravail.

Parallèlement les contre-experts ont pu constater, par eux-mêmes, lors de la visite du site Lesseps (Photographie 2 p 18) l'inadaptation d'une partie des locaux aux activités administratives et les mauvaises conditions d'environnement, peu favorables à la qualité de vie au travail : températures élevées en été lors d'une journée chaude, bruit, promiscuité dans certains bureaux et postes de travail, rangements de matériels et entreposage d'armoires de dossiers dans les couloirs...

Les services du rectorat font valoir une enquête menée, « à laquelle 750 personnes ont répondu », montrant une grande insatisfaction sur l'environnement de travail, avec une note moyenne de 4,75/10.

Le questionnaire de cette enquête ne figurait pas dans les documents du dossier et n'a pas été adressé par la suite à la contre-expertise. Seule une extraction des réponses brutes des réponses a été transmise.

Au vu des valeurs de certaines réponses, d'autres thématiques en lien avec les bénéfices ou coûts auraient éventuellement pu être identifiées et servir à l'évaluation socio-économique, comme le recours et l'usage des transports en commun, les dépenses en temps ou en frais de transports, la satisfaction ou non du recours au télétravail...

Il est à noter, ici, que les contre-experts, malgré leurs demandes, n'ont pas eu accès aux comptes-rendus des consultations des comités techniques de proximité ou comité technique académique (CTA) normalement compétents en matière d'organisation des services administratifs, situés dans le ressort territorial de l'académie. Les échanges menés dans le cadre de ces institutions auraient pu mettre en évidence les questions posées par les personnels sur la façon d'assurer la qualité de vie au travail¹⁸.

¹⁸ Le programme immobilier CAMPUS LESSEPS mentionne dans une annexe (au programme, tableau mentionné « SU ») la création d'une salle de sport de 60 m², la création d'une salle de bien-être de 60 m², la création d'une salle d'activités de 40 m².

1.1.4.5 L'EXPERIMENTATION DE L'UTILISATION D'UNE PARTIE DE LOCAUX, EN MATIERE D'ENSEIGNEMENT, DE FORMATION ET DE REUNION SUR SITE POUR DES PROJETS REVENDIQUES COMME « INNOVANTS »

D'ores et déjà plusieurs espaces ont été aménagés dans un des bâtiments du site actuel, à titre de locaux « précurseurs » donnant à voir des espaces de réunion, polyvalents et modulaires, permettant un accueil de qualité aux agents / usagers se rendant sur site ; ces locaux peuvent servir, entre autres, aux entretiens de recrutement des candidats enseignants contractuels par les inspecteurs pédagogiques. Cet essai est considéré comme une vitrine et aussi un élément « accélérateur » des nouvelles pratiques administratives.

Le tableau des surfaces fourni en annexe du programme immobilier du Campus Lesseps révèle que le projet prévoit la création d'un espace « Lab » de 210 m² (co-working, studio d'enregistrement, atelier de démonstration construction de robot, ...)

Le projet prévoit également la réalisation d'un espace Agora de 240 m², doté d'un espace traiteur, espace polyvalent et modulable pouvant accueillir de 150 à 200 personnes.

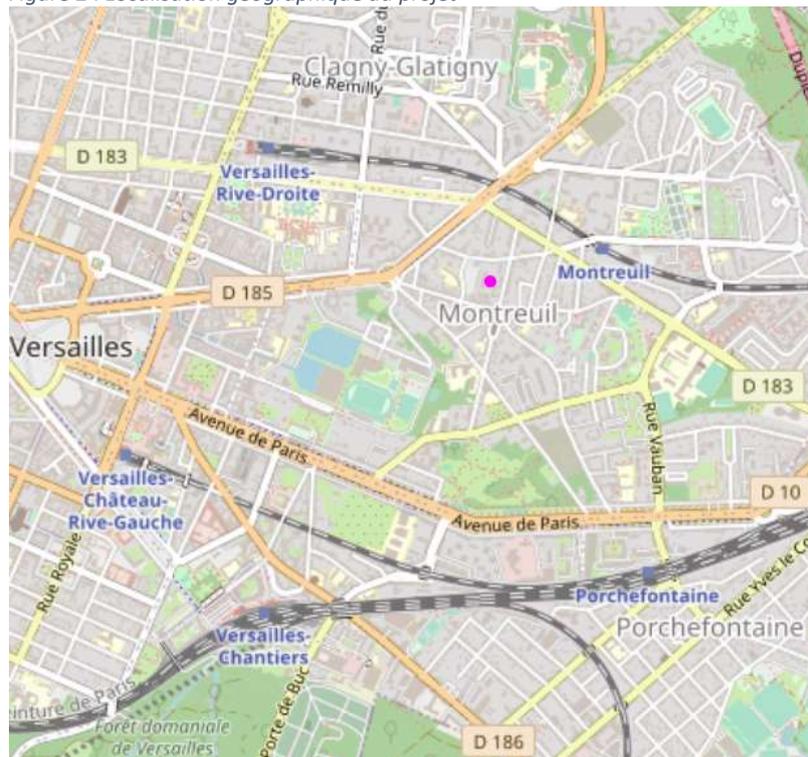
L'utilisation espérée régulière de ces nouveaux espaces est présentée comme offrant des possibilités nouvelles de travail et de rencontres sans toutefois qu'une réflexion menée sur les besoins, la programmation, la participation d'acteurs extérieurs, l'opportunité de recettes ne figure dans l'ESE et n'ait été partagée avec les contre-experts...à ce titre ce dernier espace constitue selon les mots des responsables entendus « un pari », certes intéressant, mais qui ne s'appuie en l'état ni sur une quantification de son utilisation ni sur un éventuel modèle économique d'usage partagé.

A ce titre, on peut s'interroger sur l'opportunité qu'auraient les administrations installées sur le Campus Lesseps à se rapprocher de l'Université de Versailles Saint-Quentin-en-Yvelines, afin de partager l'usage d'éventuels espaces disponibles dans ses locaux et son campus de Versailles. Les entretiens conduits par la contre-expertise ont mis en évidence que cette solution n'avait pas été envisagée.

1.2 UN PROJET FONCIER, IMMOBILIER, URBAIN

Le projet immobilier contre-expertisé est situé à Versailles et sis 3 boulevard de Lesseps.

Figure 2 : Localisation géographique du projet



Source : OpenStreetMap®

L'environnement dans lequel s'inscrit le projet est urbain, dense et soumis à de nombreuses contraintes liées au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Versailles et à la richesse patrimoniale environnante constituée de bâtiments classés (Eglise St Symphorien, Appartement du Roi, ...).

Si les bâtiments du site ne sont pas classés, ils n'en demeurent pas moins remarquables. En effet, les bâtiments furent construits à partir de 1831 en meulière pour accueillir l'ancienne école normale primaire d'instituteurs.

1.2.1 UN PROJET FONCIER

Le site est situé sur une parcelle domaine public de l'Etat de 14 337 m². Il regroupe les parcelles n°249, n°250, n°254, n°418 et n°419.

Les parcelles n°418 et n°419 (en vert) sont actuellement occupées par des postes de transformation électrique via des conventions d'occupation précaire conclues entre le Rectorat et Enedis¹⁹ (ex ERDF) – en cours renouvellement – et ne sont pas considérées dans le projet.

La parcelle n°254 correspond à un parking occupé occasionnellement par les riverains. Le projet de construction du bâtiment affecté à la CAAV78 occupe une partie de la parcelle N°254.

Figure 3: Repérage cadastral du projet



Source : Données cartographiques cadastrales : DGIFP, IGN – Géoportail

Comme le montre la figure 3, l'Etat dispose d'une réserve foncière importante. La parcelle n°249 est d'ailleurs la parcelle la plus grande du quartier.

Au vu de ces éléments, le projet Campus Lesseps constitue bien une opération de valorisation foncière du domaine public en particulier au Nord et au Sud de la parcelle avec une diminution des surfaces louées par l'Etat à des bailleurs privés et une relocalisation sur le domaine propriété de l'Etat.

1.2.2 UN PROJET IMMOBILIER :

Le site comprend six bâtiments principaux nommés A, B, C, D, E, F ainsi que des garages et ateliers.

Tableau 3 : Tableau des surfaces SU/SDP des bâtiments

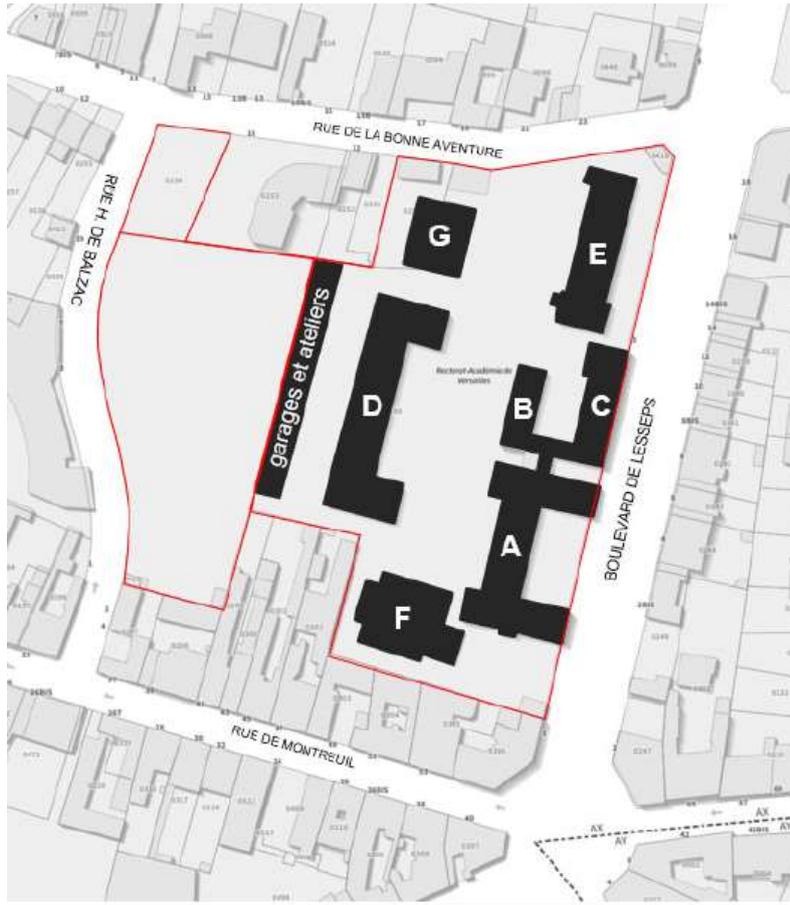
	Bât A	Bât B	Bât C	Bât D	Bât E	Bât F	TOTAL
SU	1 971 m²	205 m²	794 m²	2 642 m²	1 162 m²	733 m²	7 507 m²
SDP	2 168 m²	226 m²	873 m²	2 906 m²	1 278 m²	806 m²	8 258 m²

Source : Audit énergétique – Rapport intermédiaire Rectorat de Versailles – SODEREC

Les bâtiments A et D sont ceux de l'ancienne école normale de Versailles. Ils seront conservés. Les bâtiments D et E seront également conservés. Le bâtiment B qui accueille le PC sécurité, le système de sécurité incendie (SSI), le standard téléphonique et un logement de fonction sera détruit.

¹⁹ Enedis est une entreprise de service public. Elle exploite, modernise et dépanne le réseau d'électricité en France.

Figure 4 : Plan de masse de la répartition actuelle du bâti



Source : Programme Immobilier CAMPUS LESSEPS - LA SODEREC

Les bâtiments G et F sont des locaux modulaires démontables installés en 2020. Il est prévu qu'ils soient enlevés par le Rectorat avant le démarrage des travaux.

Photographie 3 : Une partie des bâtiments modulaires, ici le bâtiment F



Source : Contre-expertise

La totalité des bâtiments principaux se trouve sur la parcelle 249, le bâtiment G est à cheval sur les parcelles 249 et 250.

Le projet immobilier présente trois phases. En préalable aux travaux, le bâtiment G sera détruit.

La première consiste en la construction de deux bâtiments, celui de la CAAV et celui permettant d'accueillir les administrations pendant la rénovation des autres bâtiments. Ainsi les bâtiments A, B, C, D et E seront maintenus. Les ateliers ainsi que le bâtiment F seront supprimés.

La seconde phase sera consacrée à restructuration des bâtiments conservés.

La troisième et dernière phase permettra de relocaliser l'ensemble des directions et services sur le Campus LESSEPS.

Le site présente trois parkings. Le parking situé sur la parcelle 251 est accessible au public extérieur au Rectorat. Lors des entretiens menés par les contre-experts, plusieurs interlocuteurs ont indiqué que ces parkings étaient utilisés par les riverains et les commerçants de proximité.

Figure 5 vue aérienne et localisation des parkings



Source : Programme Immobilier CAMPUS LESSEPS - LA SODEREC

Il est prévu à terme 385 places de stationnement qui sont réparties en deux zones. La première, de 55 places se situe sous le bâtiment affecté à la CAAV. La seconde de 330 places se trouve en limite de la rue de la Bonne aventure. C'est un parking souterrain sur trois niveaux de 110 places chacun.

Lors des entretiens, les contre-experts ont pu constater qu'une discussion était ouverte entre le porteur de projet et les services de la Ville de Versailles sur les modalités à mettre en œuvre en vue d'une éventuelle mise à disposition des riverains d'un certain nombre de places du parking souterrain.

Les contre-experts ont pu également constater qu'en attendant la construction des parkings souterrains sur leur emplacement actuel, aucune solution transitoire n'avait pour l'instant été arrêtée.

Les contre-experts ont pris connaissance du déroulement des différentes phases de construction/destruction/réhabilitation des bâtiments dans le programme immobilier qui leur a été mis à disposition, suite à leur sollicitation, par le porteur de projet.

En revanche, aucun élément d'évaluation de l'impact socio-économique de ces travaux sur les activités des services publics, les conditions de travail et de vie des agents et des habitants ne leur a été transmis.

1.2.3 UN PROJET URBAIN

Comme souligné précédemment, le projet Campus Lesseps se trouve dans un espace urbain soumis à de nombreuses contraintes liées au plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Versailles, et par ailleurs à proximité de plusieurs sites classés.

L'emprise parcellaire du projet Campus Lesseps constitue aujourd'hui la plus grande entité foncière du « Vieux Montreuil » (*quartier historique de Montreuil*). Cette partie du quartier, très dense, est résidentielle.

La rue Montreuil, proche du campus, qui aboutit à la Place Saint Symphorien est la rue la plus commerçante du quartier. Le PLU indique d'ailleurs que sur la zone où se trouve le Rectorat de l'Académie de Versailles, parmi toutes les règles d'urbanisme, la principale vise à favoriser l'évolution de ce quartier permettant, entre autres, une relative diversification des fonctions urbaines (équipements, commerces, services) et de l'habitat afin de mieux gérer leur intégration dans la ville.

Dès lors il est possible de s'interroger, d'un point de vue urbain, sur l'opportunité de réunir autant d'administrations sur un seul et même site.

En effet, même si le développement du télétravail a permis et permettra de réduire le nombre de personnes ayant besoin d'accéder au site, le regroupement de ces administrations devrait entraîner un accroissement du trafic. Dans le même ordre d'idée même si la dématérialisation des procédures et des dossiers a déjà entraîné une diminution du nombre d'usagers ayant besoin de se déplacer sur site, comme pour le CROUS78 par exemple, le nombre d'usagers accueilli devrait augmenter substantiellement sans que les effets de cet accroissement n'aient fait l'objet des estimations utiles.

Il n'est pas prévu de places de parking (pour les véhicules automobiles, voitures comme autres modes de mobilité douce) permettant d'accueillir les usagers (cf *supra*). De plus, avec la restructuration des parkings et la sécurisation du site dans son ensemble, l'usage par les habitants et les commerçants d'une partie des parkings du rectorat sera complexe à mettre en œuvre.

Plusieurs éléments répondent en partie en difficultés identifiées.

D'une part, même si le nombre de places de parkings utilisées actuellement par les agents sur les différents sites va diminuer, il est prévu la construction d'autres parkings.

D'autre part, le site bénéficie **d'une desserte en transport en commun assez conséquente**.

Enfin il est prévu de favoriser l'usage des modes de mobilité douce ; ainsi plusieurs parcs à vélo pour les personnels se déplaçant de la sorte seront installés.

Nonobstant une analyse des modes de transport utilisés par les visiteurs actuels des administrations aurait permis d'éclairer utilement les conséquences en matière urbaine de l'augmentation du flux de voitures, de vélos ou autres modes de déplacement « doux ». D'ailleurs l'étude portant sur la circulation aux abords du futur Campus Lesseps « Versailles – Aménagement du site Lesseps du Rectorat de Versailles » ne porte que sur les flux entrants et sortants des parkings et donc *a priori* sur ceux des agents des administrations du site. L'impact des flux entrants et sortants des visiteurs et autres usagers n'ayant pas accès aux parkings n'est pas analysé.

2 LA CONDUITE DE L'ANALYSE SOCIOECONOMIQUE DU PROJET

Comme indiqué plus haut, le dossier soumis à la contre-expertise concerne un projet répondant aux besoins de l'Etat et de ses administrations. Cependant, il ne peut se réduire à ceux-ci. Son implantation impacte l'environnement du quartier et l'urbanisme de cette partie de Versailles. Dès lors, l'évaluation socio-économique doit embrasser l'ensemble des problématiques de la collectivité et pas seulement celles de l'Etat. Elle doit de plus prendre en considération l'ensemble des effets au-delà des aspects purement financiers.

La contre-expertise repose sur le **Guide de l'évaluation socioéconomique des investissements publics** (France Stratégie Mars 2017) et sur le **Référentiel méthodologique de l'évaluation socio-économique des opérations d'aménagement urbain** (France Stratégie Mars 2022).

Après avoir présenté les acteurs identifiés dans l'évaluation socio-économique, l'option de projet, l'option de référence (le contrefactuel) et le scénario de référence (paramètres exogènes aux options étudiées susceptibles d'affecter l'utilité de l'investissement et donc son dimensionnement) seront présentés et discutés.

2.1.1 LES ACTEURS IDENTIFIES DANS L'ÉVALUATION SOCIOECONOMIQUE.

Il est généralement convenu que dans le cadre d'une évaluation socio-économique les acteurs affectés par le projet soient présentés. Cette partie permet d'explicitier leurs objectifs, d'identifier les effets positifs ou négatifs qu'ils subiront et d'analyser leur éventuelle monétisation.

Formellement le dossier d'ESE soumis à la contre-expertise ne présente pas explicitement tous les acteurs concernés par le projet. Ne sont présentés que les acteurs directement concernés par le projet.

2.1.1.1 LES HABITANTS DU QUARTIER

Comme indiqué précédemment, ce projet s'inscrit dans un environnement urbain historique et surtout très dense. L'impact sur les habitants du quartier du fonctionnement du campus Lesseps est insuffisamment détaillé. Il n'est abordé qu'au travers du bruit occasionné par les travaux, de l'accroissement de l'activité commerciale engendrée par l'arrivée de plus d'agents et de plus de visiteurs. Les autres impacts qui auraient pu être, si ce n'est, évalués monétairement au moins présentés qualitativement seront abordés par la suite.

Le projet démolition-reconstruction de campus LESSEPS, parce qu'il va modifier le cadre de vie des habitants, la mobilité au sein du quartier et de la ville, aura probablement un effet sur l'image et l'attractivité du quartier. Ces éléments auraient également dû être discutés comme le préconise le référentiel méthodologique de l'évaluation socioéconomique des opérations d'aménagement urbain.

La prise en compte des perceptions du cadre vie et des aménités paysagères et du bien-être des habitants pendant les phases de travaux et une fois ceux-ci terminés tels qu'identifiés par le Référentiel méthodologique de l'évaluation socioéconomique des opérations d'aménagement urbain aurait permis d'enrichir qualitativement l'évaluation socioéconomique.

2.1.1.2 LES AGENTS DE LA CAAV, DU CROUS, DU DSDEN/RECTORAT

Concernant les agents de l'administration qui seront accueillis sur le futur campus LESSEPS et y travailleront en tout ou partie, quel que soit le ministère, la direction ou le service, les contre-experts n'ont pas trouvé d'éléments sur leur répartition en équivalent temps plein et selon les catégories d'appartenance de ces mêmes agents (A/B/C, nomade/résident, temps plein/temps partiel), ou encore en fonction du temps de télétravail selon les jours de la semaine ; ces estimations auraient dû concerner les effectifs actuels et prévisionnels de chaque administration, de chaque direction et service. Il est à noter que les entretiens conduits auprès de la Présidence de CAAV par les contre-experts ont mis en évidence que le travail à distance était une pratique ancienne, d'avant la pandémie de la COVID, et qu'elle avait continué à se développer.

Il n'a pas semblé aux contre-experts que ces éléments avaient été pris en compte dans l'évaluation des besoins en surface et en poste de travail.

Dans les documents transmis à la demande la contre-expertise, **l'évaluation des besoins en surface selon les catégories A/B/C, nomades/résidents temps plein/temps partiel, organisation du télétravail maximisant l'usage des bureaux, ..., n'est pas détaillée, elle est pourtant essentielle pour la compréhension de la détermination des surfaces à construire et l'affectation à venir des locaux selon leur usage.**

Nonobstant les limites ainsi constatées, la contre-expertise a considéré que l'hypothèse faite d'un nombre global d'agents « occupants » telle que proposée pouvait être, en l'état, retenue pour évaluer les bénéfices et coûts socio-économiques de l'opération.

Les contre-experts n'ont pas trouvé non plus d'éléments sur les modes de déplacement, domicile-travail des agents concernés par le projet de déménagement. De combien de places de parkings disposent actuellement les agents, combien bénéficient du remboursement partiel de leur frais de transport en commun, combien bénéficient du forfait mobilité durable, sont autant de données absentes de l'analyse faite.

L'évaluation de l'impact du déménagement sur les coûts directs et indirects liés aux déplacements domicile-travail, ..., ne semble pas reposer sur des éléments chiffrés clairement établis ou du moins détaillés.

2.1.1.1 LES VISITEURS

La meilleure organisation de l'accueil de la CAAV, en séparant le justiciable de l'administration devrait conduire à une nette amélioration du service rendu. *A priori*, la dématérialisation n'aura pas ou peu d'effets sur les effectifs des personnes accueillies à la CAAV78.

La dynamique de dématérialisation est déjà engagée pour le CROUS78. Le nombre de dossiers traités en présentiel a fortement chuté. La prise de rendez-vous est cyclique avec une forte demande en début d'année universitaire et diminue substantiellement par la suite.

Pour les services de l'Education Nationale, comme indiqué *supra*, la contre-expertise n'a pas disposé d'élément clairement identifié sur la typologie des publics accueillis ni sur leurs nombre et un volume global.

S'il est attendu du projet la création d'espaces de travail à visée collaborative, la contre-expertise n'a pas été en mesure d'évaluer correctement l'impact que cela pourrait avoir sur le volume des publics enseignants accueillis.

De la même manière, si la réorganisation/dématérialisation qu'elle implique devait conduire à terme à une diminution des personnels enseignants accueillis sur site, aucun élément chiffré prévisionnel n'a été fourni à la contre-expertise à ce sujet. Il en est ainsi aussi pour les données relatives aux familles et au public scolaire.

L'évaluation des effectifs prévisionnels des personnels de l'Education Nationale employeur comme des visiteurs usagers « externes » de l'Education Nationale ne paraît pas reposer sur des éléments chiffrés clairement établis ou du moins détaillés.

Comme souligné à plusieurs reprises à l'occasion des entretiens menés par les contre-experts, le projet de Campus Lesseps se veut une "vitrine", plus moderne, plus innovante, plus proche des nouveaux modes d'organisation du travail et de l'enseignement, sans que soit réellement abordé la question du "pour qui". Il était possible de s'attendre à ce qu'un des enjeux de cette "vitrine" soit d'améliorer substantiellement l'attractivité de l'Education Nationale auprès des candidats potentiels aux postes d'enseignants. Si cet élément a bien été abordé au cours des entretiens, il n'a pas été développé.

Un des effets attendus du Campus Lesseps, dans sa dimension vitrine, est d'accroître l'attractivité des métiers de l'Education Nationale et en particulier de celui d'enseignant. Cet effet ne semble pas reposer sur des éléments chiffrés clairement établis du moins détaillés.

Le futur Campus Lesseps est implanté dans un environnement très dense en habitation et proche d'axes commerçants. La problématique des mobilités a bien été identifiée par les porteurs du projet. Elle semble cependant n'avoir été abordée qu'au regard de la mobilité des personnels. D'une part, le parking qui, jusqu'à présent, était par usage mis à disposition des habitants du quartier et de commerçant sera supprimé (cf *supra*). D'autre part, les parkings construits, voiture et mobilité(s) douce(s) à l'intérieur du campus ne seront réservés qu'aux seuls personnels affectés au Campus Lesseps.

Le volume des effectifs attendus chaque jour (personnels et visiteurs extérieurs) n'ayant pas été clairement évalué, on peut s'interroger sur l'impact de l'accroissement de l'effectif accueilli sur la circulation et l'usage des places de parking automobile comme de ceux affectés aux mobilités douces.

Les phénomènes de congestion, à la fois en matière de circulation et en matière de stationnement, dus à l'accroissement du nombre de visiteurs ne semblent pas avoir été pris en compte en s'appuyant sur des éléments chiffrés clairement établis ou du moins détaillés.

2.2 L'OPTION DE REFERENCE, L'OPTION PROJET, LE SCENARIO DE REFERENCE

2.2.1 UNE OPTION DE RÉFÉRENCE A INTERROGER

L'option de référence (ou contrefactuel) consiste en la conservation des implantations actuelles, pour certaines en propriété et d'autres en location avec une remise aux normes. Le coût des travaux de l'option de référence est estimé à 31,6 M€ TDC. Cette hypothèse ne porte pas en elle ni une amélioration des conditions de travail ni une amélioration des conditions d'accueil des publics.

Le coût total de l'option de projet estimé est de 168,151 M€ et actualisé sur la période de référence de 210,189 M€.

Une hypothèse alternative à l'option « projet » aurait pu être discutée. En effet, la vente du terrain et de l'ensemble immobilier du site actuel Lesseps et la possibilité d'une relocalisation sur un site unique ailleurs, de toutes ou seulement d'une partie des autres administrations participant au projet actuel auraient pu être envisagées et faire l'objet d'une estimation. Les informations communiquées à la contre-expertise n'y font pas référence. On peut s'interroger sur l'intérêt des investissements tels que prévus par le projet actuel dans un environnement urbain aussi dense en matière d'habitation que d'autres bâtiments, et nécessitant par ailleurs des aménagements en matière de mobilité.

L'hypothèse d'une cession par l'Etat du site Lesseps et d'une relocalisation de l'ensemble des administrations sur un site moins dense d'un point de vue urbain n'a pas été abordée et donc évaluée.

Par ailleurs deux autres points méritent attention s'agissant de l'option de référence (contre factuel).

D'une part, l'Etat est dans l'obligation de réaliser les travaux prévus par le décret dit « tertiaire » dans les bâtiments qui lui appartiennent, ici sur le site Lesseps, ce coût est pris en compte dans l'option de référence. Pour ce qui est des locaux loués par l'Etat, toujours dans l'hypothèse de l'option de référence, les propriétaires concernés devraient mener les travaux nécessaires, le coût final de ceux-ci pesant *in fine* sur le locataire, en l'espèce l'Etat.

D'autres part, dans cette même option, certains bâtiments notamment ceux dits modulaires ou « préfabriqués » (sur le site Lesseps) ne pourraient être maintenus même si la question de leur maintien pourrait se poser à titre exceptionnel au moins pendant une certaine durée.

L'obligation de l'Etat de mettre en conformité son bâti en application du décret « tertiaire » et consistant en une réhabilitation des bâtiments qui peuvent être adaptés, en une destruction des autres, peut poser la question au moment de l'examen de l'option de référence du périmètre des travaux à prendre compte et, à ce titre, de l'intégration des coûts de réhabilitation à supporter que ce soit directement par l'Etat propriétaire ou indirectement comme locataire.

La question de la « relocalisation » provisoire des actuels occupants si l'option « projet » n'était pas réalisée n'est pas donc pas abordée.

Dans le même ordre d'idée, l'analyse du programme²⁰ met bien en évidence que les rénovations des bâtiments à conserver ne pourront se faire en site occupé. La première phase du projet de campus Lesseps consiste en la construction des nouveaux bâtiments ayant vocation à accueillir les services du Rectorat pendant la durée des rénovations. La prise en compte de ces éléments dans l'évaluation des coûts de l'option de référence (restauration des agents comprise) n'apparaît pas clairement dans le détail des calculs transmis à la contre-expertise.

²⁰ Programme immobilier CAMPUS LESSEPS – SODEREC

La réhabilitation et les destructions des bâtiments de l'option de référence entraîneraient des coûts de relogement ponctuels des agents travaillant dans ces bâtiments. Ces coûts ne semblent pas avoir été chiffrés et donc pris en compte dans l'option de référence.

Enfin, on peut s'interroger sur l'intérêt qu'il y aurait eu à intégrer à l'ESE l'impact sur les loyers et les coûts de fonctionnement des administrations occupant des sites loués une fois la mise aux normes du décret tertiaire des bâtiments par les bailleurs. On peut cependant supposer que le respect du décret tertiaire aurait pour conséquence de faire augmenter substantiellement les loyers.

Recommandation n°1 : L'analyse socio-économique d'un projet immobilier de l'Etat visant à relocaliser sur un seul site lui appartenant une ou plusieurs administrations devrait s'intéresser à l'opportunité de vendre et de relocaliser l'ensemble des administrations concernées dans un site ne présentant aucune contrainte majeure (rénovation, bâtiments historiques, mobilité, environnement urbain dense, ...). Il appartient au porteur du projet de prendre en compte cette hypothèse.

2.2.2 UNE OPTION PROJET BIEN IDENTIFIEE

Comme montré dans la première partie, le projet consiste en la création d'un site, le Campus Lesseps, avec maintien de certains bâtiments, leur restructuration et la construction de nouveaux bâtiments pour accueillir, en plus de tous les services du Rectorat de Versailles, des services académiques, à savoir la DSDEN des Yvelines, du Crous de Versailles et de la Cour Administrative d'Appel. Il s'accompagne de la libération de cinq sites en location à savoir le siège de la Cour Administrative d'Appel, celui du Crous de Versailles et de trois autres sites des services académiques (Lescot, Ceinture et Guyancourt).

2.2.3 LE SCENARIO DE REFERENCE A DISCUTER

Le projet prévoit une évolution de l'organisation et des conditions de travail, ainsi que des aménagements nouveaux *a priori* favorables aux interactions entre diverses administrations, un meilleur accueil des publics, et aussi de nouveaux services (restauration collective, etc.).

Les variables externes d'intérêt concernent l'évolution des effectifs des personnels.

Le campus Lesseps accueillera 1631 agents, 1423 relevant de l'Education Nationale (Rectorat, DSDEN 78), 108 affectés au CROUS78 et 100 à la CAAV78.

S'il n'est pas prévu d'évolution des effectifs du CROUS78 et des effectifs de la CAAV78, il n'y a aucune information sur l'évolution des effectifs de l'administration et de l'inspection de la DSDEN 78 et du Rectorat

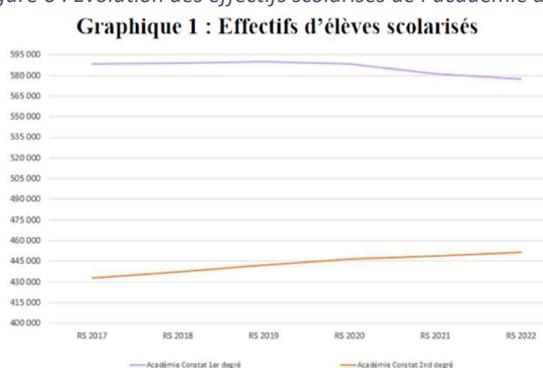
Actuellement chaque administration, site, dispose de services dits « support » nécessaires à leur bon fonctionnement. En rassemblant toutes les administrations sur un seul site, on peut supposer que certains postes seront supprimés et/ou redistribués. Aucune évaluation n'a été fournie à la contre-expertise à ce sujet.

Les économies d'échelle (les ressources humaines, les coûts de fonctionnement, ..) du regroupement sur un même site de services supports (accueil, courriers, sécurité, ...) de plusieurs administrations ne paraissent pas avoir été discutées ni évaluées.

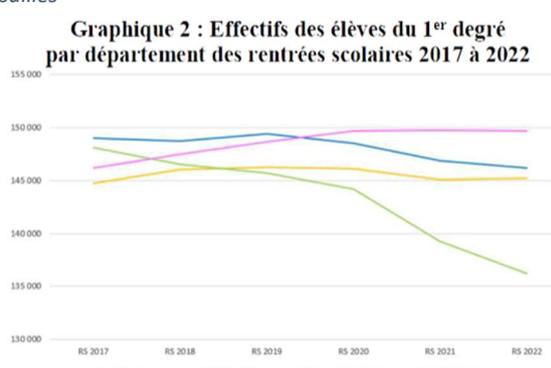
Dans le même ordre d'idée, on peut supposer que le développement de la numérisation devrait à plus ou moins longue échéance faire évoluer structurellement les missions de certains agents, de certaines directions. Là encore si des gains de productivité sont attendus, rien n'est dit sur les éventuelles restructurations qu'elles pourraient entraîner et l'impact que pourrait avoir le redéploiement de certains agents sur des missions permettant d'améliorer le service à l'utilisateur.

A court terme les effectifs de la DSDEN78 et du Rectorat ne devraient pas évoluer. Pourtant, il est possible de s'interroger sur l'impact de l'évolution à terme des effectifs des élèves scolarisés sur les effectifs enseignants

Figure 6 : Evolution des effectifs scolarisés de l'académie de Versailles



Champ : secteur public de l'académie de Versailles
Source : Constat de rentrée 2022



Champ : secteur public de l'académie de Versailles
Source : Constat de rentrée 2022

Source : Brève de la délégation académique à la prospective et à l'évaluation des performances (Dapep) n°16 octobre 2022

Ainsi, comme le met en évidence la Figure 6 : Evolution des effectifs scolarisés de l'académie de Versailles, si en 2022, les effectifs du 2nd degré sont en hausse ceux du 1^{er} degré diminuent. La baisse des effectifs du 1^{er} degré n'est pas homogène selon les départements. On observe une hausse pour le département du Val d'Oise, une quasi-constance pour les effectifs de l'Essonne, les effectifs des Yvelines et surtout des Hauts-de-Seine sont en diminution.

Parallèlement l'évolution démographique à l'horizon 2050 des quatre départements constituant l'académie de Versailles est assez contrastée, deux départements ayant une croissance faible et un vieillissement qualifiable d'accentué et deux départements ayant une croissance plus forte et des soldes naturels positifs plus significatifs²¹. L'évolution des effectifs enseignants et des personnels administratifs en charge de leur gestion n'est pas évoquée par l'ESE.

²¹ « La population des Yvelines à l'horizon 2050 « Une croissance faible et un vieillissement accentué » INSEE Flash, n°22, nov.2017 ; La population des Hauts-de-Seine à l'horizon 2050, Une croissance modérée et un vieillissement prononcé, INSEE Flash n°24, nov.2017, La population du Val-d'Oise à l'horizon 2050, Une croissance faible mais plus rapide qu'en petite couronne, INSEE Flash n°27, nov.2017 ; « La population de l'Essonne à l'horizon 2050, Plus forte croissance et vieillissement le moins marqué de l'Île-de-France, INSEE Flash, nov.2017.

Le contexte démographique tant de la population en générale que scolaire n'a pas été discuté.
Les prévisions démographiques ne semblent pas avoir été prises ou intégrées au scénario de référence.

- Les besoins en espace de travail des nomades, des sédentaires et l'impact du télétravail

L'évaluation des besoins en surface proposé dans l'ESE tient compte d'une part des besoins de certaines catégories de personnel "nomade" comme les inspecteurs, du développement du télétravail et de la volonté d'améliorer l'accueil des publics.

Ainsi le projet prévoit-il non seulement une diminution des surfaces (*Diminution de 10% des surfaces actuellement occupées par les différentes entités permettant d'atteindre un ratio de 17 m² par résident.*) par agent (en reprenant les distinctions "sédentaire"/"nomade" mais également une réorganisation de ces surfaces).

Quand cela est possible les bureaux seront désormais organisés sous la forme de plateaux, d'*open-space* et les agents, dont les missions sont compatibles avec ce mode d'organisation de travail n'auront pas de bureau attribué (*Flex office*).

Pour accompagner cette organisation des bureaux plus flexible et plus ouverte, il est prévu de multiplier les petits espaces type "bulle de silence".

Comme indiqué *supra*, la contre-expertise n'a pas disposé d'un tableau synthétique permettant d'évaluer correctement les effectifs selon les catégories A/B/C, nomades/résidents temps plein/temps partiel, l'organisation du télétravail a été considérée comme maximisant l'usage des bureaux dans la semaine.

- De l'évolution de l'intensité carbone de l'énergie consommée

Deux sources d'énergie sont utilisées par les services académiques, le CROUS 78 et le CAAV 78 : l'électricité et le gaz.

Concernant l'intensité carbone liée à la consommation électrique, l'évolution retenue par le rédacteur de l'ESE repose sur des « *entretiens conduits au cours de missions précédentes* ». Ainsi il est prévu une diminution de cette intensité carbone de 6% / an sur la période 2020-2023, cette diminution se poursuivant à un rythme moindre jusqu'en 2035. L'intensité carbone de l'électricité consommée étant constante ensuite jusqu'à 2051 et fixé à 0,037 kgCO₂eq/kWh_{EP}. Jusqu'à la fin de la période.

Pour mémoire, la loi du 22 juillet 2023, pour sortir des énergies fossiles prévoit d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

Pour ce qui est de l'intensité carbone du gaz, celle-ci est considérée comme constante au cours de la période et fixée à 0,205 kgCO₂eq/kWh_{EP}

2.3 L'ÉVALUATION SOCIO-ECONOMIQUE

2.3.1 LES CHOIX DE METHODE RETENUS

La quantification et la valorisation s'appuient autant que possible sur la littérature existante.

L'actualisation de la valeur des coûts et des bénéfices (taux de 4.5 %) et le choix de l'horizon temporel considéré s'appuient sur les recommandations du groupe de travail sur l'évaluation socio-économique des projets immobiliers de l'enseignement supérieur et de la recherche (Quinet, 2019).

La quantification et la valorisation visent à identifier le différentiel des gains socio-économiques entre l'option de référence et l'option de projet en tenant compte du scénario de référence. Ce différentiel est actualisé, sur l'horizon temporel de 2022-2051 avec une période résiduelle de 2052 à 2081.

Ce différentiel prend également en compte le coût d'opportunité des fonds (COFP) et le prix fictif de rareté des fonds publics (PFRP).

La restitution de la démarche est claire et en général pédagogique sur les éléments identifiés.

Le rapport décrit, sans être exhaustif, plusieurs attendus du projet. Ces effets se rattachent à deux familles d'impact :

- les impacts liés aux bâtiments : coûts directs d'investissement ; émissions de CO2 liées au fonctionnement des bâtiments ; conditions de travail et nuisances sonores ;

Les effets liés aux bâtiments identifiés dans l'évaluation socio-économique se focalisent sur les coûts directs actualisés (investissement, GER et fonctionnement), l'impact environnemental (en termes d'émissions de CO2) et l'exposition aux nuisances sonores en phase de travaux. Conformément à la méthodologie de l'ESE, ces effets sont présentés en comparaison avec l'option de référence (restructuration et exploitation des bâtiments actuels particulièrement vétustes) et quantifiés à partir de l'étude économique du projet et des valeurs tutélaires existantes (notamment pour les émissions de CO2 et les nuisances sonores en phase de travaux).

- les impacts liés aux gains de temps et aux économies liées à la proximité du restaurant inter administratif, à l'attractivité du quartier et à la hausse de la fréquentation, et à l'amélioration de la productivité.

Un point de la discussion a amené les contre-experts à énoncer dans une « annexe 1 » au présent rapport plusieurs observations portant sur le résultat du calcul de la VAN et la pertinence de celui-ci. Cette discussion, qui n'emporte pas une remise en cause du caractère positif global de la VAN met en évidence comme pour d'autres ESE des écarts et variations qui, pour certains effets peuvent être significatifs et pour d'autres marginaux, notamment lorsque les dits effets ne constituent qu'une part (%) limitée ou réduite de la VAN.

Le point, duquel découlent les autres, déjà mentionné (*supra*) est l'absence d'une synthèse consolidée sur les effectifs des agents à partir desquels les calculs des effets à venir sont quantifiés dans la VAN. Les variations possibles du nombre d'agents présents sur site, à partir d'une distinction « sédentaires », « nomades », « temps complet ou partiel », « en télétravail ou non », selon une prévision hebdomadaire ou lissée sur une période de temps plus longue, affecte les données d'entrée et peut laisser présumer une variation des résultats, à partir desquelles des coûts directs et indirects sont déterminés.

Les effets de ce défaut de précision, ou l'insuffisance d'hypothèses explicitées, pèsent évidemment fortement à la suite sur les calculs relatifs aux nuisances sonores, à l'utilisation du restaurant inter administratif, ou encore aux conditions de travail et à la productivité.

Conjugué à des choix peu expliqués ou inexistant, il rend la détermination de certains calculs plus incertains et peut-être très théoriques.

Parallèlement la question de l'augmentation des temps de transports pour les agents concernés, non examinée par l'ESE au travers d'un recueil de données relatives aux distances et aux transports, peut mettre à mal la quantification de la satisfaction et, par là, les gains d'efficacité attendus des mêmes agents.

Recommandation n°2 : L'évaluation socio-économique d'un projet immobilier de l'Etat dont les besoins en surface repose sur la « Nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'Etat », doit reposer sur des effectifs clairement établis et détaillés selon les catégories A/B/C, « nomades », « sédentaires », temps plein, temps partiel, nombre de jours télétravaillés. Il appartient au porteur du projet de faire figurer ces éléments dans le dossier à l'appui du projet.

2.3.2 SYNTHÈSE SUR LA VAN ET DISCUSSION

2.3.2.1 LA SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE

Le tableau suivant présente l'ensemble des effets envisagés dans le dossier d'évaluation socio-économique et la VAN-SE associée à chaque effet économique.

Est détaillée également la part que représente la VAN-SE associée à chaque effet dans la VAN-SE totale.

Les deux dernières colonnes récapitulent les éléments de discussion soulevés par la contre-expertise dans l'analyse précédente et l'effet de ces éléments de discussion sur la VAN-SE : un effet "négatif" signifie que prendre en compte les éléments de discussion soulevés par la contre-expertise conduit à réviser la VAN-SE associée à l'effet à la baisse.

VAN SE en M €	Option de référence	Option Projet	Delta
Investissement	30,4	121,35	-90,95
Fonctionnement, entretien, GER	210,2	79,7	130,5
Nuisance sonore	0,04	0,39	-0,35
Valeurs des émissions GES liés aux travaux	-15,52	-14,55	0,97
Valeurs des émissions GES liés aux fonctionnement	-5	-2,5	2,5
Restauration	3,3	0,7	2,6
Environnement de travail	165,39	204,34	38,95
Numérisation	1,02	3,2	-2,18
Affranchissement	5,1	2,4	2,7
Consommation papier	1,9	0,87	1,03
Accroissement productivité	6,4	16,6	10,2
Gains de temps agents	5,5	14,4	8,9
Commerce	0	3,5	3,5
Visiteurs	0,08	0,22	0,14
Emploi Insertion	Nc	Nc	0

La VAN SE du projet s'élève à 108,6 M €.

Selon les contre-experts les coûts relatifs aux investissements, au fonctionnement, au GER ou encore à l'environnement ne prêtent pas à discussion si on considère que le scénario de référence, les effectifs pris en compte, l'adéquation des espaces aux effectifs présents, la valeur d'usage qui en découle sont posés correctement.

Les éléments les plus importants de la VAN SE sont les coûts d'investissement, les gains liés au fonctionnement, entretien, GER, des bâtiments, à l'amélioration des conditions de travail, à la numérisation et ses conséquences. Toutes choses égales par ailleurs, les économies réalisées en matière de fonctionnement, entretien, GER couvrent les coûts engendrés par la construction du campus LESSEPS, la VAN SE étant égale à 39,55 €.

Parmi les autres impacts attendus, l'amélioration des conditions de travail constitue un poste quasi équivalent à la VAN SE dégagée par la seule construction du Campus LESSEPS soit 38,95 €. L'amélioration des conditions de travail constitue un tiers des gains socio-économiques attendus. Comme indiqué (*cf. supra*) cet impact repose sur des hypothèses qui peuvent être questionnées. En l'absence d'amélioration des conditions de travail, la VAN SE resterait cependant positive.

Un autre effet attendu relève du déploiement de la numérisation / dématérialisation.

2.3.2.1 ANALYSE DE SENSIBILITE ET DES RISQUES

L'analyse de la sensibilité du modèle, les tests proposés, sous réserve que toutes les hypothèses soient vérifiées ne prête pas à discussion. Ainsi même avec une baisse de 25 % du montant de l'investissement, sans amélioration sensible des conditions de travail et sans un accroissement important de la productivité horaire du service RH, la création du CAMPUS LESSEPS présente encore une VAN SE positive à 32,5 M €.

Plusieurs risques sont évalués sur la base de la méthodologie « Cartographie des risques dans l'évaluation socioéconomiques ex-ante des investissements publics » France Stratégie 2021. Les risques liés à la construction sont considérés comme très improbables avec un risque moyen. Pourtant la présence d'un ruisseau partiellement bouché et le fait que l'étude hydrologique^{22 23} indique « *On observe donc que le niveau des plus hautes eaux souterraines estimé n'inondera pas le terrain. Cependant, si des pompages proches du site dont le rabattement est de 0,1, viennent à être arrêtés en cas de Hautes eaux alors le niveau NPHE 2 se trouve très proche du niveau du terrain naturel. Par conséquent, un événement pluvieux important/exceptionnel peut se traduire par une remontée de nappe au niveau du terrain naturel.* » aurait peut-être dû conduire à une évaluation de la probabilité du risque un peu différente.

Les risques liés à la réglementation environnementale sont, eux, évalués comme improbables avec un risque faible car les bâtiments respecteront les normes en vigueur.

Les risques liés à l'évolution d'effectifs à la baisse sont considérés comme peu probables avec un niveau de risque faible. Comme l'ont souligné les contre-experts ces évaluations mériteraient d'être étayées au regard des démographies scolaire et globale de l'Académie.

Les autres risques pris en compte, ou qui aurait pu être étudiés, sont développés ci-après.

2.3.2.2 UNE EVALUATION SOCIOECONOMIQUE RIGOREUSE MAIS INCOMPLETE ET/ OU PARTIELLE

Le dossier transmis à la mission de contre-expertise comportait, à titre principal, l'étude d'évaluation socio-économique réalisée par le cabinet expert Citizing. Il s'agit d'un document d'une soixantaine de pages qui, selon la mention portée en exergue, constituent des travaux qui n'engagent pas les maîtres d'ouvrage et peuvent recevoir leurs commentaires.

A la demande des contre-experts, les services du Rectorat ont transmis un volumineux dossier technique comportant la convention de maîtrise d'ouvrage (MOA), des fiches sur l'environnement (entre autres une analyse circonstanciée), le programme technique, le cahier des clauses administratives particulières (CCAP), le programme de l'installation informatique, un descriptif très détaillé du site sur les points suivants -amiante, énergie, détection, circulation, hydro, patrimoine, diagnostic phyto, étude urbaine, étude géotechnique, foncier, plomb, pollution des sols, pré diagnostic écologique, relevés, réseaux, structures. Le tout constituait un ensemble de plus de 1 500 pages.

A l'inverse, plusieurs documents étaient absents et notamment une synthèse des différents aspects du projet les liant entre eux et un document, quelle qu'en soit la forme, valant formalisation du projet d'activités « cœur de métier », justifiant et explicitant le projet immobilier au travers de l'utilisation des surfaces utiles et les nouveaux usages espérés.

Il est à noter que la compréhension des bénéfices attendus et des coûts envisagés du projet aurait nécessité d'appréhender l'articulation entre le projet immobilier et les activités et les processus dont l'évolution est initiée par les administrations concernées.

²² Projet d'aménagement du site Lesseps à Versailles - Etude du niveau des plus hautes eaux - Préfaisabilité géothermique -Site du rectorat de Versailles - ICEA

²³ ETUDE GEOTECHNIQUE PREALABLE COMPLEMENTAIRE Mission G1 ES/PGC Aménagement du site de Versailles - IFRANEO

Ni les délais contraints de la contre-expertise ni l'ampleur des tâches à réaliser (examen, même sommaire, de l'évolution des systèmes d'information ou de la gestion des ressources humaines au regard des enjeux liés au regroupement sur un site et au développement de nouvelles modalités de travail (temps partiel, télétravail, espaces collectifs de travail...) n'ont permis d'approcher les risques qui s'y rattachent ; ni les DSI ni le DRH n'ont été entendus par les contre-experts. Aucun document de présentation des enjeux liés à ces deux grands domaines ne figurait dans le dossier technique ni n'a été considéré par le porteur de projet comme pouvant être transmis aux contre-experts malgré une demande de transmission de tout document utile.

3 LES POINTS D'ATTENTION DE LA CONTRE-EXPERTISE

3.1 LA QUESTION CENTRALE DE L'ADAPTATION DES LOCAUX AUX BESOINS EN PRESENTIEL

Selon le rapport d'évaluation socio-économique, à partir de 2028 le campus Lesseps accueillera 1 631 fonctionnaires, dont 1423 agents des services académiques, 108 agents du Crous de Versailles et 100 agents de la CAAV. La présentation du rapport (sous forme de diaporama) retient, elle, le nombre de 1 386 résidents²⁴ (cf *supra*...). Le document de présentation du projet indique, lui, qu'« *Il accueillera jusqu'à 1 600 agents de l'Etat* »²⁵. Le rapport précise que « *le projet a été dimensionné pour tenir compte de l'évolution des effectifs projetés au sein des différentes entités ainsi que du développement du télétravail* ».

La mission de contre-expertise a souhaité connaître comment les effectifs concernés avaient été calculés. Aux questions suivantes « *Combien d'agents sont concernés par le regroupement en distinguant ceux qui seront en moyenne présents et ceux qui seront en télétravail (ETPT, contractuels, catégories d'agents publics...) et selon chaque administration* » ; « *Si à la précédente question, il est difficile de répondre, y a-t-il une trajectoire (hypothèse) de montée en charge du télétravail parmi les agents concernés ?* » ; « *Comment ont été évalués les besoins en espaces classiques de travail et en espaces partagés ?* », la mission de contre-expertise n'a pu disposer des éléments de réflexion, objectivés et utilisés.

Il lui est donc difficile d'émettre un avis aussi circonstancié qu'elle aurait souhaité le faire.

L'évaluation socio-économique a été faite à partir des données transmises par le Rectorat ; pour les contre-experts la mise en œuvre de la nouvelle organisation du travail découlant des choix faits en matière immobilière nécessite une attention particulière ; en effet les locaux futurs doivent pouvoir accueillir sur tous les jours d'une semaine standard l'ensemble des collaborateurs le souhaitant en tenant compte de leurs préférences soit à disposer d'un bureau dédié et partagé, soit d'accéder à des espaces ouverts ou flexibles ou encore de préférer le télétravail. Plusieurs études quantitatives et

²⁴ « Campus Lesseps », Présentation au SGPI, Jeudi 13 Avril 202

²⁵ Document de présentation du projet entre le ministère de l'éducation nationale et la jeunesse représenté par le rectorat de Versailles maître d'ouvrage et SODEREC, assistant du maître d'ouvrage », page 7.

qualitatives²⁶ mettent en évidence qu'une stratégie bien pensée et moins imposée est de nature à attirer et retenir les compétences recherchées et à maintenir une productivité favorisée par des espaces privés qu'ils soient dans l'organisation ou au domicile.

3.2 LA QUESTION LIEE AU STATIONNEMENT POSSIBLE SUR LE SITE RECONFIGURE

Le document de présentation du projet prévoit deux parcs de stationnement, un premier parking de 55 places sous la CAA dont 25 places réservées à celle-ci et de 30 places dédiées au personnel du Rectorat, de la DSDEN78 et du CROUS et un second parking de 330 places dont *a priori* 150 places seraient ouvertes aux riverains.

L'actuel parking du site appartient à l'Etat. Il dispose de 150 places (152 précisément). Il est par accord entre le Rectorat et la ville ouvert en fin de semaine aux habitants et commerçants

Quatre observations peuvent être faites ici.

Le site reconfiguré devrait accueillir plus 1300 agents contre 600 actuellement, cela vaut multiplication par 2,2 du nombre d'agents théoriquement accueillis ; parallèlement l'augmentation des places de stationnement affectées aux personnels sera de 1,8 fois plus $((380+55-150)/152)$ et donc un peu moins forte en proportion.

Il est présumé que l'évolution à la hausse du travail à distance, en partant de l'hypothèse de 72% d'agents en télétravail, dont les 2/3 au moins 2 jours / semaine, va permettre d'absorber ce décalage en faisant que la diminution des agents en présentiel compense la baisse en proportion de places de stationnement et évite les difficultés pour les agents de trouver à garer sans difficulté majeure ni coût supplémentaire leur véhicule personnel utilisé pour venir travailler.

Le Président de la CAAV a fait valoir aux contre-experts que la diminution de places affectées aux collaborateurs de la juridiction, hors magistrats, allait le conduire à établir un roulement des présences en tenant compte des lieux d'habitation et des distances parcourues pour se rendre au travail.

De façon courante les personnels travaillant en distanciel le font de préférence sur certains jours de la semaine (par exemple possiblement le vendredi) ce qui ne permet pas de lisser les présences sur tous les jours de la semaine et espérer que la moindre demande de places soit la même chaque jour.

Dans ces conditions, une attention particulière devra être portée à s'assurer que l'amélioration des conditions de travail ne s'accompagne pas en fait d'une détérioration des temps de transports ou de coûts supplémentaires pour un nombre significatif d'agents.

3.3 LA GOUVERNANCE

Les entretiens menés par la contre-expertise ont mis en évidence que les instances représentant les différentes administrations n'ont pas mené de façon anticipée un travail de fond sur les « organes » ou institutions internes amenés à gérer ensemble demain les espaces partagés ni les éventuels services de soutien ou support qui pourraient faire l'objet, d'une mise en commun ou d'une mutualisation.

²⁶ Voir en ce sens « L'impact du travail à distance sur la productivité : 5 tendances pour les équipes dispersées », Robert Half Juillet 2022 ; ou encore « Travail à distance et hybride: un rapport de recherche de The Myers-Briggs Company », © Copyright 2022 The Myers-Briggs Company, 2022.

Dans le même ordre d'idée, la conclusion de la convention de maîtrise d'ouvrage n'a pas donné lieu à une association forte des différents représentants sous forme par exemple de coprésidence du comité de pilotage (COPI) mentionné dans la convention entre le ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse et le Conseil d'Etat, et donnée à une autre administration, on pense ici à la CAAV, la présidence étant donnée d'emblée au rectorat. Une telle initiative aurait pu constituer un signal fort de la volonté de mener un projet réellement interministériel avec une forte intégration de tous les acteurs porteurs du projet au-delà de leurs préoccupations « métiers ».

Par ailleurs, le modèle économique de partage des coûts de fonctionnement, de maintenance, d'utilisation des locaux et des problèmes posés à tous les occupants du site n'est pas explicité ni détaillé.

Il conviendrait qu'avant que le projet ne soit définitivement arrêté une concertation soit menée pour envisager la place et le rôle de chaque partie au sein d'une instance de gouvernance commune du site et arrêter en première intention les modalités de partage des coûts.

3.4 LES FONCTIONS TRANSVERSALES LOGISTIQUES

Plusieurs fonctions comme l'accueil, le gardiennage et la sécurité, l'entretien, voire la maintenance, mais aussi la reprographie, constituent des fonctions support à la réalisation des activités principales spécialisées de chaque administration. Dans le cas du regroupement de ces administrations sur un même site, avec des locaux partagés, la question d'un regroupement fonctionnel voire d'un partage de l'organisation ou des coûts, sans même aller jusqu'à une mutualisation des dits services, peut logiquement être posée.

En l'état, le projet évoque des services mutualisés comme la restauration, des espaces d'activités et de sport, des espaces logistiques et de maintenance, de grandes salles de réunion, etc. qu'il convient d'entendre comme des espaces mais pas des services mentionnés au paragraphe antérieur²⁷.

Aucune mention de cette question n'est faite dans l'étude d'évaluation socio-économique ni dans les documents techniques transmis par le Rectorat. A l'occasion des entretiens menés, les responsables rencontrés ont reconnu et évoqué un sujet qui a sa logique mais ne doit pas susciter d'interrogations ou d'inquiétudes de la part des agents et des organisations syndicales dans un contexte de changements déjà importants. Ce sujet est d'ailleurs à mettre en relation avec celui de l'évolution des activités et fonctions liées à la dématérialisation et à l'automatisation de certaines tâches, et aussi du télétravail.

Selon la contre-expertise, ce sujet devra être « retravaillé » avec les agents et leurs organisations représentatives de façon à concilier la nécessaire cohérence de gestion de plusieurs administrations dans une logique interministérielle avec le souci d'enrichissement des fonctions et des postes existants ou à créer.

A ce titre le Secrétaire général de l'Académie²⁸ a mis en avant lors des entretiens avec la mission le fait que la région académique Ile de France connaissait « *un déficit de presque 200 ETP en 2021* » notant que la situation s'était détériorée par rapport à 2020 avec la prise en compte du déficit des emplois

²⁷ Document de présentation du projet entre le ministère de l'éducation nationale et la jeunesse représenté par le rectorat de Versailles maître d'ouvrage et SODEREC, assistant du maître d'ouvrage, page 20.

²⁸ Lettre du le secrétaire général de l'académie de Versailles,

relevant du secteur jeunesse et sport (- 65 ETP)²⁹. « Au sein de cette région, l'académie de Versailles connaît un déficit relativement élevé depuis 2017 qui s'accroît sur la période avec -120 ETP en 2020 et 2021. En Ile-de-France, l'académie de Versailles est en 2021 la plus déficitaire en valeur absolue ».

En l'espèce la quotité de temps rendu à nouveau disponible pourrait permettre de rééquilibrer les moyens au regard des activités quantifiées.

Recommandation 3

Le projet immobilier du Campus Lesseps vise en partie une mutualisation entre services et entre ministères de locaux et de fonctions « soutien » ou « support ». Le détail de ces mutualisations et de leur gouvernance n'est pas explicitement exposée par l'ESE même si leur intérêt a été confirmé par les interlocuteurs des contre-experts lors des entretiens. Aucun document transmis n'en fait explicitement mention. La liste de toutes les mutualisations « intra » et « interministérielle » envisagées aurait dû être détaillée ; les effets attendus pour chacune d'entre elle, auraient pu être explicitement identifiés, le cas échéant quantifiés pour être intégrés à la VAN SE ou simplement qualifiés en vue de leur présentation, discussion et évaluation. Il appartient au porteur d'un projet ayant pour effet de mutualiser des locaux et services support ou soutien de veiller à identifier, valoriser et qualifier les effets ainsi attendus.

3.5 L'EVOLUTION DES FONCTIONS ET L'AFFECTATION DES GAINS DE PRODUCTIVITE

L'analyse même sommaire des processus de gestion des ressources humaines notamment au sein du Rectorat conduit à faire émerger deux sujets.

Le premier sujet est celui des gains de productivité liés à l'évolution de la gestion administrative des dossiers des agents et notamment des enseignants. Comme le font valoir les services du rectorat en charge de la transformation « *le plus important et le but final de cet investissement, (est) le temps libéré par les services sur ces tâches manuelles, sur la préparation de ces courriers ou sur un certain nombre de contrôle de pièces répétitifs ou non indispensables va pouvoir être réorienté vers une posture de conseil et d'appui, très attendu de nos personnels de terrain.* »

S'il est difficile de mesurer *in fine* les « gains en temps agent » et par là les ressources humaines pouvant être dégagées dans un secteur d'activité du Rectorat, aucune estimation sous forme d'une évaluation même grossière du nombre de postes, avec une hypothèse basse et une hypothèse haute, et d'une trajectoire sur une durée déterminée d'une possible évolution n'est donnée qui permettrait d'illustrer le redéploiement plausible d'emplois de la gestion administrative matérielle vers une

²⁹ Le classement dit « Seraca » du MENJ mesure les excédents et déficits des académies en personnels administratifs en services académiques, compte tenu de leurs charges : nombre d'élèves, nombre d'établissements et de personnels, implantations des services, surfaces...

gestion individuelle des professionnels enseignants et des profils comme cela est mis en avant par les responsables.

Le second sujet est celui de la réflexion sur l'évolution des processus en matière de recrutement des enseignants, de diffusion des innovations en matière de formation continue de ceux-ci, au-delà de la formation initiale, ou encore d'efficacité et de performance pédagogique. Ce point évoqué en filagramme au travers de la création de lieux nouveaux, polyvalents, de l'accueil de manifestations, de l'organisation de rencontres ou d'accueil d'actions ou recherches n'a été ni cité ni approfondi à l'occasion de l'évaluation socio-économique du projet alors qu'il est revendiqué fortement par le rectorat.

Le projet ³⁰évoque un campus « *catalyseur de l'innovation et de la prospective, par exemple avec la création du "Lab", ou encore la possibilité de regrouper la communauté éducative et d'enregistrer des « master classes » sur les grands enjeux du système éducatif au sein de la future « Agora »* »³¹.

On notera aussi qu'aucune référence à des partenariats possibles ou envisageables avec les universités proches (université de Versailles Saint-Quentin ou université de Paris-Saclay) n'est faite alors que ces dernières font valoir une longue expérience dans la formation des enseignants. La question du recrutement et de la formation en continu des enseignants, et des expériences pédagogiques performantes pourrait à terme constituer un thème de réflexion et d'analyse des projets immobiliers nouveaux de l'administration de l'éducation nationale.

Les deux thèmes constituent à l'évidence des gisements de productivité et de qualité qui, à défaut d'être entièrement quantifiables aujourd'hui ou dans un proche avenir, méritent une attention particulière.

3.6 L'ABSENCE DE CARTOGRAPHIE DES ACTIONS ET PROGRAMMES MOBILISÉS

De façon générale, le projet porté par les différentes administrations ne fait pas état explicitement de l'ensemble des crédits mobilisés pour mener à bien l'opération dans sa globalité et notamment ceux recueillis pour réaliser la réforme des processus de gestion administrative des agents, la dématérialisation et la numérisation ou encore l'archivage des documents qui seront désormais gardés sous un format numérique et accessoirement encore sous forme papier.

A aucun moment il n'est fait état du ou des logiciels informatiques visant à organiser et gérer les documents électroniques au sein des organisations et qui participent, à leur façon, à la réussite du projet dans l'ensemble de ses dimensions.

³⁰ Cf l'article 7.2 Objectifs du programme Campus Lesseps document de présentation du projet entre le ministère de l'éducation nationale et la jeunesse représenté par le rectorat de Versailles maître d'ouvrage et SODEREC, assistant du maître d'ouvrage.

³¹ Il est à noter que le rectorat a réalisé une journée porte ouverte sur « innovation et formation » le 31 mai 2023 avec des « temps » d'inspiration, d'information et de recherche, avec plusieurs formats de types conférences, mini-conférences, table-ronde, en présentiel ou en distanciel. Ce type de démarche qui existe d'ores et déjà n'a pas été mis en avant par les services rectoraux. L'adaptation des locaux pourrait utilement accompagner des initiatives analogues sans il est vrai que ceux-ci soient en tant que tels un préalable à leur mise en œuvre.

Il serait peut-être opportun, dans une logique de connaissance des coûts consolidés de les connaître ou de les faire apparaître systématiquement quitte, à ce qu'ils ne soient pas intégrés lorsqu'ils sont supportés parallèlement par d'autres actions ou programmes de dépenses de l'Etat.

3.7 LE PERSONNEL D'ENSEIGNEMENT, PUBLIC PRIORITAIRE DU PROJET, RENDU POUTANT PEU VISIBLE AU TERME DE L'ESE

Lors des auditions conduites par les contre-experts, il a été régulièrement rappelé à ceux-ci par les représentants du porteur de projet que ce dernier devait être évalué à l'aune d'une idée forte, à savoir faire du Campus Lesseps une « vitrine de l'Education Nationale ».

Pour autant, si cette idée forte irrigue plusieurs éléments soumis à la contre-expertise (gains de temps pour les enseignants au titre de la gestion de leur dossier par le rectorat, amélioration des conditions d'accueil des candidats au recrutement...) le rôle de cette « vitrine » n'est pas explicitement et complètement établi.

A qui s'adresse cette vitrine ? En quoi cette vitrine va-t-elle permettre au Rectorat, à la DSDEN 78 et au CROUS 78) de rendre un meilleur service à l'usager entendu comme tous les utilisateurs des services ainsi regroupés sur un même site et surtout quelle dynamique plus globale peut être créée entre services administratifs et avec d'autres services pour créer de bonnes conditions.

Sur la forme, le dossier présenté ne distingue pas clairement, parmi les personnes extérieures devant accéder au campus, les personnels de l'enseignement (et en leur sein, les usagers du service des ressources humaines ou ceux qui fréquentent ou fréquenteront le campus comme participant aux activités pédagogiques) des autres personnes (famille, élèves, ...).

Les éléments exposés dans l'ESE sont exclusivement centrés sur l'accroissement du nombre de personnes se rendant sur le site.

L'accueil des usagers et la création de tiers-lieux destinés aux personnels enseignants ou collaborateurs et contributeurs aux activités « cœur de métier » (transmission de savoirs et valorisation de compétences psycho-sociales, ou encore insertion professionnelle) constitue *a priori* pourtant un élément important du dossier « Campus Lesseps ». Ainsi la création d'un espace AGORA (240 m²) pouvant accueillir 150 personnes, dotée d'un service de restauration, ou encore d'un espace LAB (200 m²) de coworking, démonstration robot, enregistrement, en sont les signes revendiqués.

Sur le fond, hormis les éléments relatifs à la dématérialisation des dossiers RH, à celle des documents et justificatifs papiers sur lesquels reposent ceux-ci) et à la simplification des échanges, les contre-experts n'ont pas trouvé d'éléments factuels dénotant la capacité du lieu à être un campus de ressources de pédagogie innovante, ou de valorisation du travail entre professionnels, au service des dits enseignants. Si la volonté d'accroître l'attractivité des métiers de l'enseignement a bien été évoquée lors des entretiens, ce sujet est *in fine* absent non seulement de l'évaluation socio-économique mais également des documents mis à disposition des contre-experts.

Recommandation n° 4 Un des objectifs du projet immobilier Campus Lesseps est d'être une « vitrine de l'Education Nationale ». La liste de toutes les cibles de cet objectif de ce aurait dû être précisée ; les effets attendus pour chacune d'entre elle, auraient pu être explicitement identifiés, le cas échéant quantifiés pour être intégrés à la VAN SE ou simplement qualifiés en vue de leur présentation, discussion et évaluation. Il appartient au porteur d'un projet revendiqué comme innovant de veiller à identifier, valoriser et qualifier les effets ainsi attendus.

4 CONCLUSION

La conclusion du rapport telle que rédigée par les contre- experts est la suivante :

Le projet et les objectifs poursuivis

Le projet soumis à la contre-expertise consiste à regrouper sur un seul et même site dit « Lesseps » (à Versailles) plusieurs services de l'État. Sont concernés toutes les directions du Rectorat, la Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale des Yvelines (DSDEN78), le Crous de l'Académie de Versailles (CROUS78), la Cour Administrative d'Appel de Versailles (CAAV78).

Selon le rapport d'évaluation socio-économique, le campus Lesseps accueillera, à partir de 2028, 1 631 fonctionnaires, dont 1423 agents des services académiques, 108 agents du Crous de Versailles et 100 agents de la CAAV.

Les actuels bâtiments des différents sites ne respectent pas ou peu les normes environnementales et leurs conceptions ne correspondent plus aux nouveaux modes d'organisation du travail.

L'enjeu est économique. Cinq des sept sites occupés par les administrations concernées sont loués à des bailleurs. Le projet engendrerait une économie annuelle de loyers et de charges locatives de près de 5 M€ se répartissant entre le montant total des loyers (3,840 M€) et celui des charges locatives (1,140 M€).

L'audit énergétique des bâtiments du Rectorat a mis en évidence la nécessité de réaliser des travaux non seulement pour respecter le décret dit « tertiaire » (isolation, remplacement des chaudières, ...) mais également pour améliorer les conditions de travail des agents (chauffage, éclairage, promiscuité et vétusté, ...).

Le rapport précise que « le projet a été dimensionné pour tenir compte de l'évolution des effectifs projetés au sein des différentes entités ainsi que du développement du télétravail ».

Il s'agit aussi d'un projet ambitieux qui reprend, avant qu'ils n'aient été publiés, les objectifs de la « nouvelle doctrine d'occupation des immeubles tertiaires de l'État » à savoir :

- l'optimisation du patrimoine de l'État, avec le regroupement sur un site relevant du domaine public des services et administration dont certains occupent des bâtiments en location ;
- une réduction de l'empreinte environnementale ;
- une valorisation d'un patrimoine historique et urbain ;
- une amélioration de l'efficacité des activités des services publics.

A ces quatre objectifs, s'ajoutent trois autres axes de progrès exprimés par le ministère de l'éducation nationale et de la jeunesse et que la contre-expertise peut qualifier de modernisation de sa gestion et de son activité, à savoir :

- la dématérialisation de certains processus de gestion des ressources humaines ;
- l'amélioration des conditions de travail des agents sur place ;

- l'optimisation des surfaces mobilisées par le développement et / ou la consolidation du télétravail de ses services académiques et départementaux ;
- l'expérimentation de l'utilisation d'une partie de locaux, en matière d'enseignement, de formation et réunion sur site pour des projets qualifiables de transversaux.

Le projet a fait l'objet d'un avis de labellisation positif émis par la Conférence nationale de l'immobilier public (CNIP).

Sur l'évaluation socio-économique elle-même

L'exercice d'évaluation socio-économique a été conduit avec rigueur et avec le souci de mobiliser les recommandations du récent rapport Quinet consacré à l'évaluation socio-économique des investissements immobiliers de l'enseignement supérieur et de la recherche (2019). Si l'analyse des effets du projet est méthodique, elle détaille rarement les modalités de mise en œuvre concrète du projet, et en particulier, les difficultés qui pourraient être rencontrées et les coûts à consentir pour garantir les bénéfices escomptés.

Le rapport d'évaluation socio-économique présente l'option de projet, l'option de référence (contre factuel) et le scénario de référence (paramètres exogènes aux options étudiées susceptibles d'affecter l'utilité de l'investissement et donc son dimensionnement).

Le coût des travaux de l'option de référence est estimé à 31,6 M€ TDC. Cette hypothèse ne porte pas en elle ni une amélioration des conditions de travail ni une amélioration des conditions d'accueil des publics.

Le coût total de l'option de projet estimé est de 168,151 M€ et actualisé sur la période de référence de 210,189 M€.

Selon les contre-experts, les coûts relatifs aux investissements, au fonctionnement, au GER ou encore à l'environnement ne prêtent pas à discussion, le scénario de référence, les effectifs pris en compte, l'adéquation des espaces aux effectifs présents, la valeur d'usage qui en découle, sont *a priori* posés de façon générale et correcte même si plusieurs réserves sont faites concernant les hypothèses des effectifs d'agents présents ou occupants au long de la semaine et de l'année du fait des catégories à prendre en compte (sédentaires et nomades, temps complet ou partiel et hypothèses d'évolution du télétravail).

Parmi les impacts intangibles, l'effet de l'opération sur l'environnement de travail et travail, qui est à la fois et l'un des plus prometteurs mais aussi un des plus incertains (à 38,95 M€, soit plus d'un tiers des gains socio-économiques).

Des hypothèses prudentes sur son ampleur ont été faites. En outre la sensibilité de la VAN à ces hypothèses est faible. Une absence d'amélioration des conditions de travail donnerait une VAN-SE globale moins élevée mais toujours très positive à 69,65 M€.

Plusieurs points méritent une attention particulière.

Des incohérences sont apparues en cours d'instruction sur le nombre de résidents total du site.

Dans les documents transmis à la contre-expertise, l'évaluation des besoins en surface selon les catégories A/B/C, nomades/résidents temps plein/temps partiel, organisation du télétravail maximisant l'usage des bureaux..., n'est pas détaillée, elle est pourtant essentielle pour la bonne compréhension de la détermination des surfaces à construire et de l'affectation à venir des locaux selon leur usage.

Nonobstant les limites ainsi constatées, la contre-expertise a considéré que l'hypothèse faite d'un nombre global d'agents « occupants » telle que proposée par le porteur de projet pouvait être retenue pour évaluer les bénéfices et coûts socio-économiques de l'opération. Il lui est néanmoins difficile

d'émettre un avis aussi circonstancié qu'elle aurait souhaité le faire sur le montant de plusieurs effets et des valeurs correspondantes.

Sur les impacts en matière de stationnement et de vie urbaine et les effets sociaux économiques concernant les agents publics

Le site reconfiguré accueillera plus 1300 agents contre 600 actuellement. La question du stationnement des véhicules des agents selon leurs temps de travail, leurs jours de présence, leur capacité à adopter le télétravail n'est pas précisément étudiée et pourrait générer des mesures d'adaptation par les responsables de site (fond de roulement...).

Dans ces conditions, une attention particulière devra être portée à s'assurer que l'amélioration des conditions de travail au travail ne s'accompagne pas en fait d'une détérioration des temps de transports ou de coûts supplémentaires pour un nombre significatif d'agents.

Enfin s'agissant d'un quartier résidentiel et à taille humaine, l'implantation des plusieurs administrations accueillant près de 60 000 visiteurs, toutes catégories confondues soit 240 personnes par jour ouvré, mérite attention et explication auprès des habitants proches du site.

Sur la gouvernance du projet

Les entretiens menés par la mission de contre-expertise ont mis en évidence que les instances représentant les différentes administrations n'ont pas mené de façon anticipée un travail de fond sur les « organes » ou institutions internes amenés à gérer ensemble demain les espaces partagés ni les éventuels services de soutien ou support qui pourraient faire l'objet, demain, d'une mise en commun ou d'une mutualisation.

Sur les effets en matière de fonctions support ou de soutien du choix d'un site commun

Dans le même ordre d'idées le modèle économique de partage des coûts de fonctionnement, de maintenance, d'utilisation des locaux et des problèmes posés à tous les occupants du site n'est pas explicité ni détaillé. Il conviendrait qu'avant que le projet ne soit définitivement arrêté une concertation soit menée pour envisager la place et le rôle de chaque partie au sein d'une instance de gouvernance commune du site et arrêter en première intention les modalités de partage des coûts.

La question de la modernisation des processus au service des activités « cœurs de métiers »

Le projet évoque un campus « *catalyseur de l'innovation et de la prospective* ». L'analyse même sommaire des processus de gestion des ressources humaines notamment au sein du Rectorat conduit à faire émerger deux sujets.

Le premier est celui des gains de productivité liés à l'évolution de la gestion administrative des dossiers des agents et notamment des enseignants. S'il est difficile de mesurer *in fine* les « gains en temps agent » et par là les ressources humaines pouvant être dégagées dans un secteur d'activité du rectorat, aucune estimation sous forme d'une évaluation même grossière du nombre de postes, avec une hypothèse basse et une hypothèse hausse, et d'une trajectoire sur une durée déterminée d'une possible évolution n'est donnée qui permettrait d'illustrer le redéploiement plausible d'emplois de la gestion administrative matérielle vers une gestion individuelle des professionnels enseignants et des profils comme cela est mis en avant par les responsables.

Le second est celui de la réflexion sur l'évolution des processus en matière de recrutement des enseignants, de diffusion des innovations en matière de formation continue de ceux-ci, au-delà de la

formation initiale, ou encore d'efficacité et de performance pédagogique. Ce point évoqué en filagramme au travers de la création de lieux nouveaux, polyvalents, de l'accueil de manifestations, de l'organisation de rencontres ou d'accueil d'actions ou recherches n'a été ni cité ni approfondi à l'occasion de l'évaluation socio-économique du projet alors qu'il est revendiqué fortement par le rectorat.

Une fois ces éléments présentés, les contre-experts considèrent que le projet qui a fait l'objet d'une évaluation socio-économique présentera *a priori* des bénéfices supérieurs aux coûts tels qu'ils ont été, les uns et les autres, évalués et présentés au travers des documents transmis et analysés.

Le site reconfiguré accueillera plus 1300 agents contre 600 actuellement, cela vaut multiplication par 2,2 du nombre d'agents théoriquement accueillis ; parallèlement l'augmentation des places de stationnement affectées aux personnels sera de 1,8 fois plus $((380+55-150)/152)$ et donc un peu moins forte en proportion. Le document de présentation du projet prévoit deux parcs de stationnement, un premier parking de 55 places sous la CAAV dont 25 places réservées à celle-ci et de 30 places dédiées au personnel du Rectorat, de la DSDEN78 et du CROUS et un second parking de 330 places dont *a priori* 150 places seraient ouvertes aux riverains. L'actuel parking du site appartient à l'Etat. Il dispose de 150 places (152 précisément). En l'état la commune et le rectorat discutent de la contribution de la ville au financement d'une centaine de places au prix estimé de 40 K € par place soit une somme totale d'environ 4 M€.

La question du stationnement des véhicules des agents selon leurs temps de travail, leurs jours présences, leur capacité à adopter le télétravail n'est pas précisément étudiée. Le Président de la CAAV a fait valoir aux contre-experts que la diminution de places affectées aux collaborateurs de la juridiction, hors magistrats, allait le conduire à établir un roulement des présences en tenant compte des lieux d'habitation et des distances parcourues pour se rendre au travail. Dans ces conditions, une attention particulière devra être portée à s'assurer que l'amélioration des conditions de travail au travail ne s'accompagne pas en fait d'une détérioration des temps de transports ou de coûts supplémentaires pour un nombre significatif d'agents.

Enfin s'agissant d'un quartier résidentiel et à taille humaine, l'implantation des plusieurs administrations accueillant près de 60 000 visiteurs, toutes catégories confondues soit 240 personnes par jour ouvré, mérite attention et explication(s) auprès des habitants proches du site.

Sur la gouvernance du projet

Les entretiens menés par la mission de contre-expertise ont mis en évidence que les instances représentant les différentes administrations n'ont pas mené de façon anticipée un travail de fond sur les « organes » ou institutions internes amenés à gérer ensemble demain les espaces partagés ni les éventuels services de soutien ou support qui pourraient faire l'objet, demain, d'une mise en commun ou d'une mutualisation.

Sur les effets en matière de fonctions support ou de soutien du choix d'un site commun

Dans le même ordre d'idées le modèle économique de partage des coûts de fonctionnement, de maintenance, d'utilisation des locaux et des problèmes posés à tous les occupants du site n'est pas explicité ni détaillé. Il conviendrait qu'avant que le projet ne soit définitivement arrêté une concertation soit menée pour envisager la place et le rôle de chaque partie au sein d'une instance de gouvernance commune du site et arrêter en première intention les modalités de partage des coûts.

La question de la modernisation des processus au service des activités « cœurs de métiers »

Le projet évoque un campus « *catalyseur de l'innovation et de la prospective* ». L'analyse même sommaire des processus de gestion des ressources humaines notamment au sein du Rectorat conduit à faire émerger deux sujets.

Le premier est celui des gains de productivité liés à l'évolution de la gestion administrative des dossiers des agents et notamment des enseignants. S'il est difficile de mesurer *in fine* les « gains en temps agent » et par là les ressources humaines pouvant être dégagées dans un secteur d'activité du rectorat, aucune estimation sous forme d'une évaluation même grossière du nombre de postes, avec une hypothèse basse et une hypothèse hausse, et d'une trajectoire sur une durée déterminée d'une possible évolution n'est donnée qui permettrait d'illustrer le redéploiement plausible d'emplois de la gestion administrative matérielle vers une gestion individuelle des professionnels enseignants et des profils comme cela est mis en avant par les responsables.

Le second est celui de la réflexion sur l'évolution des processus en matière de recrutement des enseignants, de diffusion des innovations en matière de formation continue de ceux-ci, au-delà de la formation initiale, ou encore d'efficacité et de performance pédagogique. Ce point évoqué en filigrane au travers de la création de lieux nouveaux, polyvalents, de l'accueil de manifestations, de l'organisation de rencontres ou d'accueil d'actions ou recherches n'a été ni cité ni approfondi à l'occasion de l'évaluation socio-économique du projet alors qu'il est revendiqué fortement par le rectorat.

Une fois ces éléments présentés, les contre-experts considèrent que le projet qui a fait l'objet d'une évaluation socio-économique présentera *a priori* des bénéfices supérieurs aux coûts tels qu'ils ont été, les uns et les autres, évalués et présentés au travers des documents transmis et analysés.

ANNEXE 1 :

Comme indiqué page 29 l'absence d'une synthèse consolidée sur les effectifs des agents à partir desquels les calculs des effets à venir sont quantifiés dans celle-ci est de nature à faire varier les calculs de plusieurs effets.

En effet les variations relatives au(x) nombre(s) d'agents présents sur site à partir d'une distinction « sédentaires », « nomades », « temps complet ou partiel », « en télétravail ou non » selon une prévision hebdomadaire ou lissée sur une période plus longue affectent les données d'entrée et font logiquement présumer une variation des résultats et donc des coûts directs et indirects entrant dans le calcul de la VAN.

A. L'EXPOSITION AU BRUIT

Un des éléments pris en compte dans l'ESE est les nuisances sonores liées à la démolition et la reconstruction des bâtiments situés sur le site Lesseps. Sont pris en compte l'intensité du bruit ressenti et le nombre de personnes impactées qui dépend en partie de la distance à la source de ce bruit.

Comme le rappelle l'ESE, les travaux auront un impact sur les agents du site, les élèves et les personnels de l'école située proche du site (Ecole Honoré de Balzac) et les habitants du quartier.

Pour l'option de référence les travaux sont prévus de 2023-2026, pour l'option projet ils sont prévus de 2024 à 2027.

Après avoir évalué la densité au km², 8 080 personnes au km² pour l'option de référence contre 15 203 personnes au km², l'ESE semble considérer que seulement 1161 individus seront exposés aux nuisances sonores si le projet de Campus Lesseps est réalisé (option projet) contre 91 pour l'option de référence.

Comme indiqué précédemment, le projet de campus Lesseps est réalisé dans un environnement urbain dense. En l'absence d'indications plus précises sur la prise en compte de cette densité, les contre-experts n'ont pas été en mesure de discuter l'évaluation proposée qui représente un coût de 0,35 M d'euros.

B. L'EMISSION DES GAZ A EFFETS DE SERRE

L'évaluation monétaire proposée dans l'ESE des émissions de gaz à effet de serre pour les travaux et le fonctionnement n'appelle pas de commentaires particuliers. L'option projet génère un gain environnemental de +3,47 M d'euros.

En l'absence de précisions sur les modalités d'évaluation des tonnes de GES pour l'option de référence 65 086 tonnes et pour l'option projet 67 193 tonnes, l'option projet génère une économie de 0,97 M d'euros.

Il est possible de s'interroger sur l'opportunité de discuter certains points permettant de limiter l'impact carbone du chantier comme le fait de viser la labellisation Chantier Zéro Carbone en mettant en œuvre par exemple³² :

- la décarbonation des engins avec une utilisation maximale d'engins électriques ;
- la déduction et la valorisation des déchets avec l'objectif de minimiser les déchets générés valoriser les déchets restants. Les cadres réglementaires fixent un objectif de 70% des déchets de chantier valorisés en 2020 ;
- la diminution des frets entrant et sortant en s'appuyant sur l'optimisation des acheminements de matières (mutualisation) et la réduction des distances de transports via un approvisionnement de proximité ;
- l'organisation du déplacement des ouvriers avec la proposition d'alternatives au déplacements domicile-travail en voiture.

Pour les émissions des GES liés au fonctionnement, l'évaluation repose sur le diagnostic de « Performance Énergétique » pour les bureaux, services administratifs et enseignement fourni par l'Observatoire de diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME).

On pourrait s'interroger sur les raisons qui ont conduit le porteur de projet à ne pas utiliser le résultat des préconisations de l'audit énergétique des bâtiments du rectorat réalisés en 2023³³.

On pourrait également s'interroger sur la capacité des bâtiments « passifs » à offrir des conditions de travail optimal en particulier en cas de canicule.

L'utilisation de ce type de bâtiment repose sur la manière dont les usagers les utilisent, ce qui nécessite une adhésion au projet et un programme de formation important

« Les protections solaires, asservies le cas échéant, seront commandées par GTB (par exemple : pilotage par façade en fonction des conditions d'ensoleillement et de température) et ce fonctionnement centralisé pourra être contourné par des commandes locales (une commande par pièce ; prévoir un boîtier fixe marche/arrêt, télécommandes interdites). Une analyse fonctionnelle du pilotage des BSO devra être réalisée en phase PRO : le principe de commande devra anticiper les conditions d'usage, en prévoyant notamment des réinitialisations des dérogations manuelles. » (Cf. p106 du diagnostic cité)
Ces éléments n'ont été ni présentés dans les documents auxquels ont eu accès les contre-experts ni abordés lors des entretiens menés.

Par ailleurs, en cas de canicule ce type de bâtiment présente certaines limites. Celles-ci semblent avoir été anticipées par le programmiste qui a prévu des « espaces refuge » sans qu'aucune indication sur leur dimensionnement n'ait été fournie.

C. LA PROXIMITE GEOGRAPHIQUE DU RESTAURANT ADMINISTRATIF

Le projet campus LESSEPS consiste en partie dans le regroupement sur un seul site de services de l'Éducation Nationale dispersés à plusieurs endroits. Sur ce site, se trouve le restaurant inter-administratif de Lesseps (RIA). Actuellement 96 agents affectés à des sites délocalisés bénéficient d'un

³² Source <http://www.e6-consulting.fr/enjeux-carbones-et-secteur-de-la-construction/>

³³ Audit énergétique – Phase 3 – Rapport APE - Rectorat de Versailles – AMOES – SODEREC

décompte de leur temps de travail de 30 minutes aller/retour pour rejoindre le RIA de Lesseps³⁴. Ces déplacements représentent environ 10 992 heures au total sur l'année. Une fois tous les agents réunis sur le site Lesseps, ces heures seront affectées à leur mission.

La monétarisation de cette économie repose sur la monétarisation horaire du coût horaire du traitement des agents. Le Rectorat n'ayant pu fournir les corps/catégories des agents bénéficiant de ce temps de déplacement, l'évaluation repose sur une hypothèse minimale à savoir le SMIC horaire brut 11,07 euros (valeur...).

Le coût actualisé de ce temps de déplacement est estimé à 3,3 M d'euros (option de référence), le coût pour l'option projet est estimé à 0,7 M d'euros (le temps que les agents des sites déconcentrés rejoignent le campus Lesseps).

L'économie réalisée par l'option projet est donc de 2,6 M d'euros.

En l'absence d'éléments précis sur les catégories des agents bénéficiant de ces temps de déplacement il a été fait l'hypothèse d'une évaluation sur la base d'un SMIC horaire brut.

Il aurait cependant été préférable d'intégrer les charges employeurs et d'utiliser le coût chargé d'un agent de catégorie C ce qui aurait conduit à un gain encore plus élevé.

Peut-être aurait-il été également intéressant d'analyser l'impact qu'a eu et qu'aura le télétravail sur ce temps dévolu au déplacement pour se restaurer. On peut en effet supposer qu'avec le temps et le développement du télétravail, le coût de ces déplacements aurait probablement été plus faible à terme dans l'option de référence.

D. L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE TRAVAIL

Une des ambitions majeures de ce projet est d'améliorer les conditions de travail des agents du Crous et ceux des services académiques (Rectorat et DSSDEN). L'effet de l'amélioration des conditions de travail repose sur les travaux d'Oseland (2004) qui évalue sur la base d'un système de notation sur 100 de variables décrivant les conditions de travail (installations et environnement) qu'une note globale, donnée par les travailleurs, inférieure à 60 entraîne une perte moyenne hebdomadaire de 5 heures. Afin de connaître la note donnée par les agents du Crous et des Services Académiques une enquête a été conduite en 2020. Tous sites confondus la note moyenne est à 50 /100 ce qui représente une perte par agent de 5 h 45 minutes.

Afin d'évaluer le coût total, l'ESE fait l'hypothèse que 1 315 agents, répartis en 1/3 de catégorie A, 1/3 de catégorie B, 1/3 de catégorie C connaissent une perte de temps de travail.

Pour mémoire il est prévu que le Campus Lesseps accueille à terme 1423 agents des services éducatifs et 108 agents du Crous. Aucun élément n'ont permis d'identifier quelles étaient les caractéristiques des agents pris en compte dans les calculs ; sont ils nomades ? sont-ils sédentaires ? aucune réponse précise n'est apportée.

³⁴ Aucun élément n'a été transmis à la contre-expertise justifiant ce temps alloué à la restauration. Il aurait peut-être été utile de citer dans l'ESE les possibles références utiles, à savoir les textes réglementaires y compris les arrêtés ministériels ou rectoraux, les avis des comités sociaux...

Par ailleurs, rien n'indique dans l'ESE que le télétravail et ses développements futurs aient été intégrés. Enfin on peut être surpris de cette répartition *ad-hoc*. La prise en compte d'une répartition reposant sur le bilan social des administrations aurait peut-être été plus opportune.

Les coûts associés aux conditions de travail s'élèvent à 204,34 M d'euros dans l'option de référence contre 165,39 M d'euros pour l'option projet soit un écart de 38,95 M d'euros.

E. LA NUMERISATION

En plus d'une nette amélioration des conditions de travail des agents des services académiques, un des autres enjeux majeurs de ce projet est l'amélioration des services à l'utilisateur via la numérisation de plusieurs processus : la mise en place du programme de développement de la numérisation ACADEMAT.

Ce programme présente un coût d'investissement de 2,64 M d'euros en partie financé par le Plan de relance (1,7 M d'euros). Si l'option projet, création du campus Lesseps, se fait, ce programme de numérisation sera lancé conjointement aux investissements immobiliers. Si c'est l'option de référence qui se réalise, le projet de numérisation se fera mais plus tard (2026-2027). Le coût de ce retard est estimé à 1,88 M d'euros.

Majoré et actualisé le coût du projet ACADEMAT est de 3,2 M d'euros pour l'option projet et de 1,2 M d'euros pour l'option de référence soit un écart de 2,18 M d'euros.

Parmi les attendus de cette numérisation, l'ESE présente la diminution de l'affranchissement qui entraînerait une économie de 2,7 M d'euros, une diminution de la consommation papier qui entraînerait une économie de 1 M d'euros, l'accroissement de la productivité des services ressources humaines permettant un gain de 10,2 M d'euros, un gain de temps pour les agents relevant des services académiques (100 366 agents) permettant un gain évalué à 8,9 M d'euros.

Au total le déploiement de la numérisation conjointement au projet de construction du campus Lesseps présenterait un bilan positif de 20,68 M d'euros.

F. L'IMPACT SUR LES COMMERCES ET LA VIE DES HABITANTS ENVIRONNANTS

Comme indiqué dans la présentation, le projet campus Lesseps s'inscrit dans un environnement urbain dense proche de rues très commerçantes. Afin de prendre en compte le déplacement des agents situés dans immeubles en location vers le site Lesseps, l'ESE distingue deux types de zone commerciale.

La zone 1, celle du site Lesseps, est constituée de nombreux commerces dont l'offre est très diversifiée. La zone 2, celle des autres sites, présente une offre commerciale plus faible.

L'arrivée sur le site est liée à la livraison des différents bâtiments dans l'option projet. Ainsi en 2027 les 100 agents de la CAAV passeront de la zone 1 à la zone 2 et en 2028, 883 agents passeront de la zone 1 à la zone 2.

Ici aussi la monétarisation repose sur des hypothèses d'effectifs qui ne semblent pas prendre en compte la présence effective sur site des agents (nomadisme, télétravail, ...) et le développement du télétravail. L'hypothèse qui est faite est celle d'une dépense de 2,5 euros/jour/agent. En prenant en compte l'impact de ces dépenses sur la valeur ajoutée des commerçants et les emplois créés suite à l'accroissement du chiffre d'affaires le gain estimé de l'option projet s'élève à 3,5 M d'euros.

On peut s'interroger les fondements de l'hypothèse conservatrice qui suppose que les agents dépensent 2,5 euros par jour dans les commerces environnant alors qu'ils disposent d'un lieu de restauration, d'espaces de sports et de bien-être.

Le déplacement sur le site Lesseps des services académiques, du CROUS et de la CAAV devrait également conduire à un accroissement du nombre de visiteurs sur le site. Si l'ESE évalue un impact positif sur la VAN SE dû à l'accroissement de l'activité commerciale autour du nouveau site, plusieurs points semblent ne pas avoir été abordés.

D'une part, comme souligné préalablement, l'objectif de la numérisation des services à l'utilisateur devrait conduire à une diminution du nombre de personnes ayant besoin de se rendre sur le site. D'autre part, les contre-experts n'ont trouvé aucun élément d'évaluation de l'impact sur le bien-être des habitants de l'accroissement du nombre de personnes accueillies sur le site. Si l'impact du flux de voitures supplémentaires dû à l'arrivée de nouveaux agents semblent bien avoir été évalué, qu'en est-il du flux supplémentaire de voitures des usagers sur le bien-être et l'activité commerciale.

Dans le même ordre d'idée, il est prévu la création de parkings à vélo destinés aux personnels travaillant sur le futur campus Lesseps. Rien n'est dit sur les vélos des usagers devant se rendre sur le site.

Enfin on peut s'interroger sur les éléments factuels qui ont conduit à différencier les sommes dépensées par les usagers et les personnels.