

**Conseil d'établissement
Séance du 12 juillet 2022**

Délibération n°7

**Portant avis sur le dossier unique d'expertise et de labellisation
du Pôle National de l'Éducation Inclusive (PNEI)**

Vu l'ordonnance n° 2018-1131 du 12 décembre 2018 relative à l'expérimentation de nouvelles formes de rapprochement, de regroupement ou de fusion des établissements d'enseignement supérieur et de recherche ;

Vu le décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013 relatif à la procédure d'évaluation des investissements publics en application de l'article 17 de la loi n° 2012-1558 du 31 décembre 2012 de programmation des finances publiques pour les années 2012 à 2017 ;

Vu le décret n° 2019-1095 du 28 octobre 2019 portant création de CY Cergy Paris Université et approbation de ses statuts ;

Considérant que le projet de Pôle National pour l'Éducation Inclusive (PNEI), constitué par le rapprochement de l'INSPE et de l'INSHEA, au cœur de CY Campus Saint Germain-en-Laye, a vocation à devenir un pôle international de formations, de recherche et de ressources sur les pratiques d'éducatives inclusives,

Considérant que ce projet de construction immobilière sera réalisé dans une logique de mutualisation des services et des équipements du campus, et d'appropriation des espaces de vie et de travail par l'ensemble des communautés ; que le programme porte une surface utile de 4730 m²,

Considérant que le PNEI a vocation à accueillir entre 1 200 et 1 400 étudiants de manière permanente ; que l'objectif de de l'INSHEA est d'accueillir, à terme, jusqu'à 3 500 élèves par an, la plupart venant en formation continue sur de courtes périodes,

Considérant que la maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par le pôle Versailles du Rectorat de la Région académique d'Ile-de-France ; que le mode de réalisation retenu pour cette opération est un marché global de performance,

Considérant que l'enveloppe financière du projet est estimée à 26 millions d'euros,

Considérant que l'installation du PNEI dans le nouvel équipement est prévue pour la rentrée universitaire 2025,

Après en avoir délibéré :

Vote

Nombre de membres en exercice : 47
Nombre de membres présents : 19
Nombre de membres représentés : 12
Membres absents et non représentés : 16

Pour : 31
Contre : 0
Abstention : 0
Non-participation : 0

Article 1er :

Le conseil d'établissement émet un avis favorable sur le dossier d'expertise du Pôle national de l'éducation inclusive tel qu'annexé à la présente délibération et sur l'autorisation du président à conduire toutes les démarches nécessaires à son agrément et à sa labellisation.

Article 2 :

La présente délibération sera transmise au recteur de la région académique d'Ile-de-France, chancelier des universités, et entrera en vigueur à compter de sa publication.

Article dernier :

La directrice générale des services et l'agent comptable de l'université sont chargés, pour ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Le président de CY Cergy Paris Université,



François GERMINET

Transmise au rectorat le : 28 juillet 2022

Publiée le : 28 juillet 2022

En application de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au recteur, en cas de délibération à caractère réglementaire.

« Pôle National pour l'Education Inclusive »

Rapprochement de l'Institut National Supérieur Handicap et Enseignements Adaptés (INSHEA) et de l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Education (INSPE) sur le campus de Cergy Paris Université à Saint-Germain-en-Laye.

Dossier unique d'expertise et de labellisation Juillet 2022



EPAURIF

Contenu

Glossaire	4
Préambule	6
1 Contexte, objectifs et projet retenu	8
1.1 Contexte de l'opération.....	8
1.1.1 Les éléments fondateurs du projet : stratégies conjointes de la ville et de l'université.	8
1.1.2 Politique de développement : stratégies conjointes de Cergy Paris Université et de l'INSHEA	11
1.1.3 Stratégies propres à l'INSHEA.....	13
1.1.4 Stratégies de l'Etat	13
1.2 Présentation des institutions composantes du projet	14
1.2.1 L'INSHEA	14
1.2.2 L'INSPE.....	16
1.3 Présentation du site de projet.....	17
1.3.1 Le site Ropital	17
1.3.2 Descriptif des bâtiments et espace vert.....	18
1.3.3 Accès et desserte du site.....	20
1.3.4 Contexte foncier – urbanisme	21
1.4 Objectifs de l'opération.....	24
1.4.1 Objectifs fonctionnels.....	24
1.4.2 Objectifs architecturaux	25
1.4.3 Objectifs environnementaux et exploitation maintenance	26
2 Situation actuelle bâtementaire	27
2.1 Difficultés et inadaptations des locaux actuels.....	27
2.1.1 L'INSHEA	27
2.1.2 L'INSPE.....	31
2.2 Surfaces actuelles et taux d'occupation.....	32
2.2.1 Surfaces actuelles et taux d'occupation de l'INSHEA (2021)	32
2.2.2 Surfaces actuelles et taux d'occupation de l'INSPE (bâtiment C)	32
3 Présentation des scénarios étudiés	33
3.1 La situation future du site sans projet dite « option de référence »	33
3.1.1 L'INSHEA	33

3.1.2	L'INSPE.....	33
3.2	Les scénarios non retenus	33
3.3	Le scénario privilégié	34
3.3.1	Présentation du scénario privilégié.....	34
3.3.2	Effectifs prévisionnels.....	34
3.3.3	Les grandes composantes du projet.....	35
3.3.4	Dimensionnement du projet	39
3.3.5	Tableau des besoins théoriques.....	39
3.4	Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris l'option de référence)	39
3.5	Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié.....	42
3.5.1	Choix du mode de réalisation et procédure.....	42
3.5.2	Analyse des risques	44
3.6	Coûts et soutenabilité du projet.....	47
3.6.1	Coût du projet de construction	47
3.6.2	Coût du mobilier et du déménagement.....	49
3.6.3	Financement du projet de construction.....	49
3.6.4	Financement des frais de mobiliers et déménagement.....	51
3.7	Organisation de la conduite de projet.....	51
3.8	Planning prévisionnel de l'opération	51
	Annexe 1 – Tableau de surfaces détaillé du programme théorique.....	52
	Annexe 2 – Test de faisabilité du scénario retenu	52
	Annexe 3 - Outil de simulation et d'analyse financière OSAF.....	52
	Annexe 4 - Délibération des conseils d'administration de CYU et de l'INSHEA	52

Glossaire

ABF : Architecte des Bâtiments de France

ADAP : Agenda d'Accessibilité Programmée

AE : Acte d'Engagement

ALPC : Association nationale pour la Langue Française Parlée Complétée

AMO : Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

CANOPE : Réseau de Création et d'Accompagnement pédagogique

COMUE : Communauté d'Universités et d'Établissements

COFIL : Comité de Pilotage

CP : Crédit de Paiement

CPER : Contrat de Plan Etat-Région

COTECH : Comité Technique

CYU : CY Cergy Paris Université

DSDEN : Direction des Services Départementaux de l'Éducation Nationale

DU : Diplôme Universitaire

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EISTI : Ecole Internationale des Sciences du Traitement de l'Information

ENSAPC : Ecole Nationale Supérieure d'Arts de Paris-Cergy

ENSAV : Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Versailles

ENSP : Ecole Nationale Supérieure de Paysage

EPAURIF : Établissement Public d'Aménagement Universitaire de la Région Ile de France

EPP : Ecole de Psychologues Praticiens

EPSS : Ecole Pratique de Service Social

ESSEC : Ecole Supérieure des Sciences Economiques et Commerciales

GER : Gros Entretien Renouvellement

GRHAPES : Groupes de Recherche sur le Handicap, l'Accessibilité, les Pratiques Educatives et Scolaires

HCERES : Haut Conseil de l'Évaluation de la Recherche et de l'Enseignement Supérieur

HT : Hors Taxe

IEP : Institut D'Études Politiques

IFSI : Institut de Formation en Soins Infirmiers

ILEPS : Ecole Supérieure des Métiers du Sport et de l'Enseignement

INSHEA : Institut National Supérieur Handicap et Enseignements Adaptés

INJS : Institut National des Jeunes Sourds

INSPE : Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation

LPC : Langue française Parlée Complétée

Master MEEF : Métiers de l'Enseignement, de l'Education et de la Formation

MENJS : Ministère de l'Education Nationale, de la Jeunesse et des Sports

MESRI : Ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation

MGP : Marché Global de Performance

MOA : Maître d'ouvrage

MOE : Maître d'œuvre

ORNA : Observatoire des Ressources Numériques Adaptées

OSAF : Outil de Simulation d'Analyse Financière

PDT : Poste de Travail

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNEI : Pôle National d'Education Inclusive

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondations

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

RE 2020 : Réglementation Environnementale 2020

RIMESR : Référentiel Immobilier de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche

SDADV : Service Dédié à l'Accessibilité pour les personnes Déficiantes-Visuels

SHOB : Surfaces Hors Œuvres Brut

STAPS : Sciences et Techniques des Activités Physiques et Sportives

SUB : Surface Utile Brute

SUN : Surface Utile Nette

TD : Travaux Dirigés

TDC : Toutes Dépenses Confondues

TTC : Toutes Taxes Comprises

UCP : Université Cergy Pontoise

UFR : Unité de Formation Recherche

UPAM : Unité des Productions Numériques et Audiovisuelles

Préambule

CY Cergy Paris Université (CYU) est née le 1er janvier 2020 de la fusion entre l'Université de Cergy-Pontoise (UCP créée en 1991) et l'École internationale des sciences du traitement de l'information (EISTI). Elle a été créée afin de mettre en œuvre l'initiative d'excellence « Paris Seine Initiative » obtenue, en 2017, par la ComuE Paris Seine, l'UCP, l'EISTI et l'ESSEC. CYU porte sa politique en associant les autres établissements à travers la CY Alliance.

CY Cergy Paris Université s'inscrit sur la carte des formations d'excellence et de la recherche de haut niveau. Elle vise d'ici à 2030, le top 200 des universités mondiales en réorganisant sa puissance académique. Elle est une université multidisciplinaire, structurée en un collège universitaire des premiers cycles (CY Sup) et quatre écoles magistrales et doctorales : CY Tech (grande école en sciences, ingénierie, économie et gestion), CY Arts et Humanités (avec l'ENSAPC, l'ENSAV, L'ENSP et l'INP), CY Education (INSPE, EPSS et ILEPS) et CY Droit et Sciences Politique. L'ESSEC Business School est associée par décret à CY Cergy Paris Université en tant que cinquième graduate school, membre de CY Alliance et de CY Initiative.

CY Cergy Paris Université représente 25 000 étudiants, 1000 chercheurs et 550 doctorants.

CY Cergy Paris Université occupe le territoire Ouest Francilien. Elle se répartit sur divers sites : Cergy-Pontoise (campus majeur avec des établissements présents sur les communes de Pontoise, Cergy et Neuville sur Oise), Antony, Argenteuil, Gennevilliers, Sarcelles et St Germain-en-Laye.

Composante de CY Education, ***l'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation (INSPE)*** a pour principale mission de former les futurs enseignants de maternelle, élémentaire, collège, lycée et université, ainsi que les futurs conseillers principaux d'éducation, CPE.

L'INSPE (enseignement et administration) se situe sur le campus de Saint-Germain-en-Laye, dans des bâtiments qui seront libérés, pour partie, pour permettre l'extension de l'Institut d'Étude Politique de Saint Germain-en-Laye.

L'Institut National Supérieur de formation et de recherche pour l'éducation des jeunes Handicapés et les Enseignements Adaptés (INSHEA), partenaire de longue date de l'INSPE, a pour principale mission de former les acteurs de l'accompagnement et de l'accessibilité éducative, sociale et professionnelle. Il propose des formations initiales et continues destinées aux professionnels et aux particuliers.

L'INSHEA, isolé géographiquement de sites universitaires, se situe à Suresnes, dans des locaux vétustes, inadaptés aux besoins de l'Institut et menacés régulièrement de fermeture par la commission départementale de sécurité. Ces bâtiments devront être libérés pour permettre la création du musée-mémorial des victimes du terrorisme, dont l'ouverture est prévue à l'horizon 2027.

Le projet de ***Pôle National pour l'Éducation Inclusive (PNEI)***, constitué par le rapprochement de l'INSPE et de l'INSHEA, au cœur de CY Campus Saint Germain-en-Laye, a vocation à devenir un pôle international de formations, de recherche et de ressources sur les pratiques d'éducatives inclusives.

Le terrain destiné à la construction du projet, est adjacent aux bâtiments actuels de l'INSPE et de l'Institut d'Études Politiques. Actuellement propriété du centre hospitalier intercommunal de Poissy / Saint Germain-en-Laye, il est occupé par un EHPAD aujourd'hui fermé. Le bâtiment sera acquis par la

Ville de St Germain qui assurera sa déconstruction ainsi que la dépollution du terrain. Un bail emphytéotique sera ensuite mis en place pour permettre la construction du PNEI. Un projet de fermeture à la circulation et de réaménagement de la rue Pasteur, est à l'étude par la ville pour permettre à termes d'instaurer des connexions fluides entre le PNEI et le site Pasteur, dans l'optique de « faire campus ».

Le programme, construit dans une logique de mutualisation des services et équipements à l'échelle du campus, porte sur une surface utile d'environ 4730 m². L'opération s'attachera à être exemplaire dans la prise en compte des différentes formes de handicap dans sa conception architecturale.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par le pôle Versailles du Rectorat de la Région académique d'Ile-de-France. Le mode de réalisation retenu pour cette opération est un marché global de performance qui sera passé en procédure négociée. A ce titre, il sera attendu un engagement ambitieux de la part du titulaire du marché sur la performance énergétique réelle du bâtiment.

L'opération est majoritairement financée par l'Etat dans le cadre des contrats plan État-Région Île-de-France : CPER 2015-2020 (16,5M€) et CPER 2021-2027 (5M€).

Le présent document constitue le dossier unique d'expertise et de labellisation du projet du Pôle National pour l'Éducation Inclusive à Saint-Germain-en-Laye.

1 Contexte, objectifs et projet retenu

1.1 Contexte de l'opération

1.1.1 Les éléments fondateurs du projet : stratégies conjointes de la ville et de l'université

a. Création du CY Campus Saint-Germain

En Ile-de-France, CY Cergy Paris Université, l'ESSEC et les écoles associées déploient leurs activités académiques sur l'ouest francilien autour d'un axe Cergy—Saint-Germain-en-Laye—Versailles. Ces établissements ont vocation à développer une dynamique académique de grande ampleur sur ce territoire.

Située à l'intersection de l'axe Cergy-Versailles et de l'axe Seine, Saint-Germain-en-Laye, ville patrimoniale, commerciale et culturelle a pour caractéristique particulière d'être aussi une ville éducative : avec plus de 20 000 élèves scolarisés, le prestigieux lycée international et ses 14 sections étrangères, l'INSPE, Sciences Po St Germain, l'IFSI du centre hospitalier intercommunal de Poissy-St Germain (liste non exhaustive) la ville porte la volonté de devenir une terre d'accueil de l'enseignement supérieur.

Dans le cadre de cette dynamique et fortes de leur histoire commune, CY Cergy Paris Université et la Ville de Saint-Germain-en-Laye partagent aujourd'hui l'ambition de développer un campus universitaire en coordonnant leur stratégie tournée vers une vie de campus aux standards internationaux pour des parcours très attractifs, avec la volonté de mixer fonctions universitaires et entrepreneuriales dans un ensemble urbain cohérent.

Cette ambition de campus s'insère dans la stratégie nationale de l'enseignement supérieur (StraNES) promouvant la pluridisciplinarité, l'innovation pédagogique et les synergies avec le milieu professionnel et de la recherche.

Aujourd'hui, les démarches pour déployer des établissements d'Enseignement Supérieur et de Recherche sur ce campus sont amorcées. Ce développement se fait par le biais de plusieurs actions :

- renforcer les entités présentes par une augmentation des effectifs et la création des double-diplômes de Sciences Po Saint-Germain,
- créer de nouveaux parcours post-bac (CY école de design et Bachelor Y « data science by design »),
- organiser le programme d'entrepreneuriat dans les technologies de l'éducation (EdTech) que portent conjointement CYU et l'ESSEC, en partenariat avec UCL à Londres et le réseau français des EdTech,
- créer un programme de chaire « Handicap – Éducation et Numérique » porté par l'INSHEA avec des synergies identifiées avec les autres composantes de CYU : EPSS (école en pratiques sociales, inclusion), ILEPS (école de sport, pratiques sportives inclusives), les facultés de droit (master droit de la santé et de la protection des personnes) et de lettres (DU soins palliatifs),
- instaurer des collaborations au sein de l'université européenne EUTOPIA.

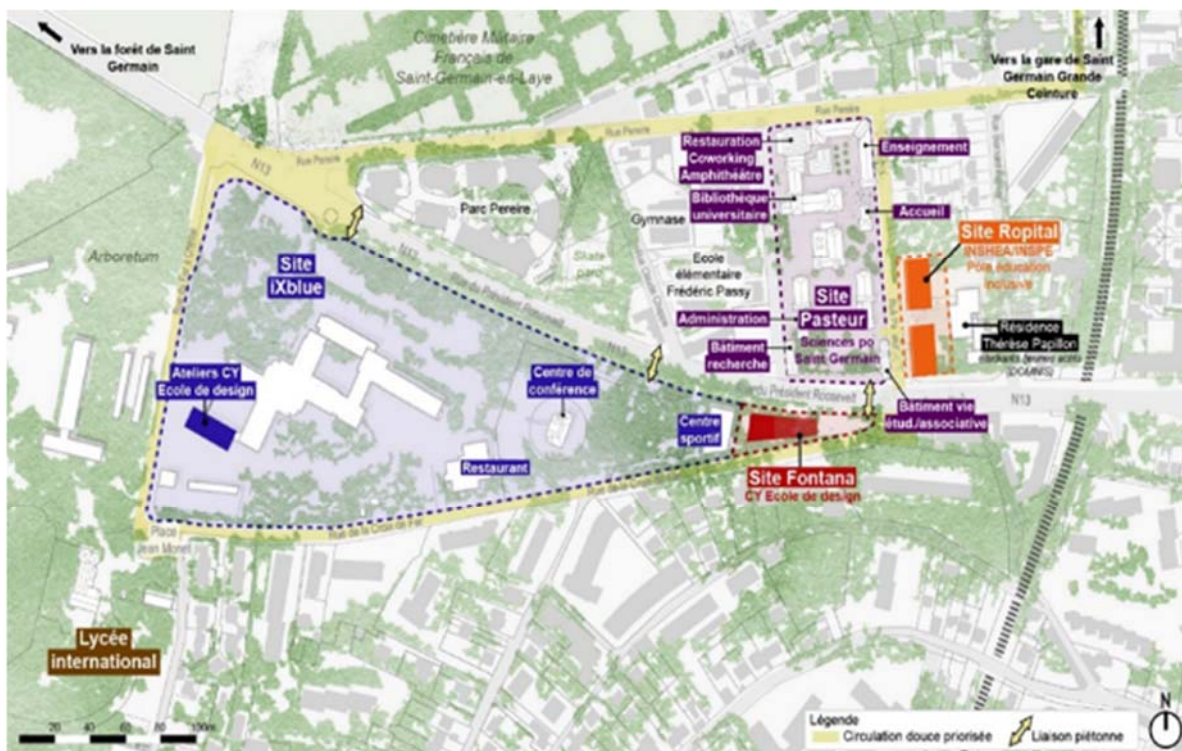
C'est au sein du quartier Pereire/Pasteur de la ville de St Germain-en-Laye que prend place le cœur de campus.

La première pierre de ce quartier a été posée en 1913, lors de l'installation de ce qui deviendra l'INSPE. En 2013, Science Po Saint-Germain s'installe aussi, sur le site historique de l'INSPE (Ecole Normale).

L'arrivée, à la rentrée 2021, de la nouvelle école CY école de Design et du Bachelor Y international en data science, au cœur du campus IXblue (leader mondial de la navigation inertielle), et à deux pas du site Pasteur, viendront enrichir l'offre universitaire.

Également installé à proximité, le lycée agricole et horticole, récemment restructuré et agrandi et renommé « Agro-campus » fait partie de la dynamique de campus.

La mise en service du Tram 13 express reliant Versailles (RER C) à Saint-Germain-en-Laye (RER A) à compter du printemps 2022 et se prolongeant en 2026 jusqu'à Achères (RER A – branche Cergy) va fortement renforcer à court terme les liens entre les territoires, œuvrant pour une desserte optimale du futur campus et pour un rapprochement des sites universitaires de l'Ouest francilien.



Aménagement du campus – source : Note INSPE – INSHEA – 07/04/2021

C'est dans ce contexte qu'est né le projet de création d'un pôle national dédié à l'Éducation Inclusive, constitué par le rapprochement de l'INSPE et de l'INSHEA sur le site Ropital, au cœur de CY Campus Saint Germain-en-Laye.

b. Rapprochement de l'INSPE et de l'INSHEA

L'Institut National Supérieur du Professorat et de l'Éducation (INSPE) de l'académie de Versailles, composante de CY Cergy Paris Université, forme les futurs enseignants, qu'ils se destinent à exercer en maternelle, à l'école élémentaire, au collège, au lycée ou à l'université, ainsi que les futurs conseillers principaux d'éducation, CPE.

Il est le plus gros INSPE de France, avec un professeur sur dix en France provenant de cette académie. L'importance de son pôle recherche (70 enseignants-chercheurs permanents) et ses partenariats internationaux lui permette de rayonner à une échelle nationale et internationale.

L'Institut National Supérieur de formation et de recherche pour l'éducation des jeunes Handicapés et les Enseignements Adaptés (INSHEA) a pour principale mission de former les acteurs de l'accompagnement et de l'accessibilité éducative, sociale et professionnelle. Il propose des formations initiales et continues destinées aux professionnels et aux particuliers.

En matière de recherche, l'INSHEA porte le Groupe de recherche sur le handicap, l'accessibilité, les pratiques éducatives et scolaires (Grhapes), qui réunit 21 enseignants-chercheurs et 2 ingénieurs de recherche. Le Grhapes est une unité de recherche pluridisciplinaire de référence dans les domaines de l'éducation inclusive, de l'insertion professionnelle, de la citoyenneté et de la participation sociale des publics à besoins éducatifs particuliers.

L'INSHEA est aussi un centre de ressources scientifiques, pédagogiques et humaines qui participe à la diffusion des savoirs et à l'amélioration des outils mis à la disposition des acteurs de l'éducation inclusive. Il apporte son expertise à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques publiques relatives à l'éducation inclusive.

À travers ses missions et son rôle-clé dans l'appréhension des liens entre enseignement, vie professionnelle et handicaps, l'INSHEA contribue à la mise en œuvre d'une politique publique interministérielle à l'échelle nationale, celle du handicap.

Dans un contexte où les ambitions de l'éducation inclusive ont désormais changé d'échelle et où la nature des différents opérateurs éducatifs a évolué (INSPE, IH2EF, CANOPE), l'INSHEA doit poursuivre son développement afin d'être en capacité d'accompagner au mieux ces enjeux, notamment par une nouvelle diversification de son offre de formation et un adossement à la recherche renforcé.

L'INSHEA est d'ores et déjà partenaire de longue date de l'INSPE. Des collaborations en recherche existent déjà entre les deux instituts et ont vocation à s'intensifier autour des handicaps et de l'éducation inclusive. **Le rapprochement de l'INSPE et de l'INSHEA paraît dès lors une évidence.**

Il permettrait la création d'un pôle national de formations, de recherche et de ressources sur les pratiques éducatives inclusives. Il conforterait l'offre de formation initiale et continue dans ces domaines au niveau national, ainsi que la recherche autour d'une école doctorale commune et d'une fédération de recherche, tout en assurant le déploiement de technologies numériques au service des pratiques inclusives.

Ce pôle sera porteur d'une démarche de recherche plus fédérative pour être le berceau d'une SFR/GIS (Groupement d'Intérêt Scientifique), sur le Handicap et l'Éducation Inclusive, associant d'autres établissements à cette dynamique afin de répondre de manière innovante aux besoins de formations du monde enseignant.

Sur le plan géographique, l'INSHEA, actuellement situé sur le Mont Valérien à Suresnes, est isolé de toute activité universitaire. De surcroît, l'institut est entravé par de fortes contraintes immobilières, depuis plusieurs années. La restructuration des locaux actuels de l'INSHEA à Suresnes nécessiterait des travaux lourds sans pour autant permettre à l'établissement de dispenser ses enseignements

dans des locaux fonctionnellement adaptés. Le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (MESRI) a dès lors fait le choix en 2011 d'une relocalisation de l'institut.



Panorama de l'existant – source : Plan de développement universitaire à Saint-Germain-en-Laye - Projection immobilière – 07/12/2020

L'installation du Pôle National d'Éducation Inclusive sur le CY Campus à Saint Germain-en-Laye, rassemblant INSHEA et l'administration de l'INSPE au sein de locaux mutualisés, répondrait ainsi aux objectifs des établissements :

- Œuvrer au rapprochement institutionnel de l'INSHEA et de l'INSPE de CY Cergy Paris Université,
- Rompre l'isolement de l'INSHEA et mieux l'insérer dans le paysage universitaire national et international en valorisant ses missions,
- Enrichir l'offre universitaire du CY Campus Saint Germain,
- Créer des synergies entre étudiants, enseignants et chercheurs, sur le plan de la formation et de la recherche,
- Mutualiser les outils de développement de la recherche de CY Cergy Paris Université,
- Mutualiser les installations de services universitaires (cafétéria, installations sportives etc...)

1.1.2 Politique de développement : stratégies conjointes de Cergy Paris Université et de l'INSHEA

L'accueil de l'INSHEA comme établissement composante de Cergy Paris Université permettra d'approfondir le développement de la politique de CY Cergy Paris Université en faveur de la diversité et de l'inclusion par la création d'un pôle de référence autour de l'éducation inclusive qui associerait l'INSHEA, l'INSPE, l'ILEPS et l'EPSS dans le cadre de la Graduate school CY Education. Cela permettra de répondre aux enjeux suivants :

a. En matière de recherche

- affirmer une identité recherche en matière d'éducation inclusive tournée vers l'international ;
- donner de la visibilité aux travaux du laboratoire GRHAPES (Groupe de Recherche sur le Handicap, les Pratiques Educatives et Scolaires) de l'INSHEA et créer des dynamiques de coopération avec les enseignants-chercheurs de différentes équipes de CY Cergy Paris Université ainsi que d'équipes extérieures (nationales et internationales) autour de la thématique inclusion afin de créer un pôle de recherche national en éducation inclusive ;

- élargir et structurer les partenariats, notamment autour de thématiques médico-sociales (EPSS, UFR droit-droit de la santé et protection des personnes, UFR LSH-DU soins palliatifs) ;
- réinvestir les résultats de la recherche dans le volet formation.

b. En matière de formation

- poursuivre la diversification de l'offre de formation ;
- articuler cette offre de formation avec celle du réseau des INSPE et en particulier, développer des formations en lien avec les projets de recherche de l'INSPE de l'académie de Versailles ;
- développer de nouvelles modalités de formation spécialisée, notamment en élargissant le spectre des formations aux métiers de l'éducation comme les Masters MEEF 4 (mention Métiers de l'Enseignement, de l'Éducation et de la Formation qui prépare aux métiers d'enseignant, de conseiller principal d'éducation, de formateur...).

c. En matière de ressource

- Evoluer vers un pôle ressources méthodologiques et pédagogiques mutualisé en appui à la formation et axé sur la valorisation et la diffusion des résultats de la recherche ;
- Développer une politique de production de contenus numériques à destination des publics cibles ;
- Renforcer la veille sur les appels à projets.

d. En matière d'innovation

- Mettre en place les synergies avec la filière des Technologies de l'éducation (EdTech) de l'université et le service entrepreneuriat de l'université (dénommé CY Entreprendre) dans le cadre du programme EDUCATE France co-porté avec le Conseil départemental du Val d'Oise et l'ESSEC, en partenariat notamment avec la Banque des Territoires, la Région Ile-de-France et l'Académie de Versailles, qui propose aux entreprises des technologies de l'éducation une offre de service et d'expérimentation essentielle aux entreprises de la filière et une démarche d'incubateur spécifique aux filières technologiques.
- Déployer un enseignement à distance mutualisé avec l'INSPE de Versailles.

Aussi, ce projet de développement s'inscrit en cohérence avec la stratégie immobilière menée par le ministère de l'Enseignement Supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (MESRI) visant :

- l'amélioration de la gestion du patrimoine immobilier,
- l'amélioration des performances énergétiques et la modernisation du parc immobilier,
- la rationalisation des superficies et la mutualisation du parc immobilier,
- la réduction des coûts de fonctionnement.

L'ensemble de ces objectifs a pour but d'accentuer l'efficacité et l'optimisation du patrimoine immobilier.

1.1.3 Stratégies propres à l'INSHEA

Le projet PNEI répond aux objectifs du schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'INSHEA (2016-2020) :

- Développer un pôle Ressources de référence,
- Offrir des formations à tous les acteurs de l'inclusion en renforçant l'attractivité nationale de l'établissement et son rayonnement international,
- Consolider une dynamique de recherche interdisciplinaire,
- D'un point de vue immobilier, poursuivre activement les études pour la relocalisation de l'INSHEA.

Le projet PNEI tient compte également des recommandations du rapport d'évaluation de l'HCERES de 2019 pour poursuivre la mue de l'INSHEA et sa structuration comme établissement d'enseignement supérieur et de recherche :

- Renforcer le dialogue avec ses tutelles (MENJS et MESRI),
- Clarifier les objectifs de recherche de l'équipe GHRAPES,
- Structurer et rendre visible une offre de formation globale et alignée sur les standards universitaires,
- Renforcer l'offre de formation continue,
- Structurer les moyens humains dans les différents services et pôles,
- Œuvrer pour le rapprochement du pôle Ressources avec le service communication pour une mise en convergence des activités, dans un objectif de communication globale et lisible.
-

1.1.4 Stratégies de l'Etat

A une plus large échelle, le projet PNEI répond aux objectifs fixés par l'Etat.

a. Cahier des charges du contrat de plan Etat-Région 2015-2020

Le projet PNEI répond aux différents axes stratégiques du cahier des charges enseignement supérieur, recherche et innovation défini pour le CPER 2015-2020 :

- soutenir la compétitivité et l'attractivité des territoires, en particulier, développer l'interdisciplinarité et développer des actions de formation ;
- offrir aux acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche des campus attractifs et fonctionnels, en engageant, en particulier, un plan de réhabilitation et d'aménagement des campus,
- soutenir une politique de site dynamique, cohérente et économiquement soutenable.

b. Orientations du contrat de plan Etat-Région 2021-2027

Pour le CPER 2021-2027, l'Etat et la Région s'appuient sur les regroupements constitués par les universités et établissements d'enseignement supérieur et de recherche, dans un objectif de renforcement de leurs stratégies immobilières et de mise en synergie de leurs offres en matière d'enseignement, de recherche et d'innovation, en lien avec le tissu économique.

Le projet PNEI s'inscrit dans certaines priorités ciblées du CPER 2021-2027 pour l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation :

- adapter le patrimoine immobilier à l'évolution des formations et au numérique ;
- développer la recherche et l'innovation ;
- structurer l'offre des différents territoires.
- développer la qualité de la vie étudiante ;

c. Stratégie nationale en matière d'insertion des personnes handicapées

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, est fondée sur les principes généraux de non-discrimination. Ce texte vise à garantir l'égalité des droits et des chances pour les personnes handicapées et à assurer à chacun la possibilité de choisir son projet de vie.

Le PNEI, à travers les missions pédagogiques de l'INSHEA, participe à diffuser les moyens d'intégrer les personnes handicapées dans la société, notamment concernant les objectifs suivants de la loi :

- **l'intégration scolaire**, en posant le principe de la scolarisation dans l'établissement le plus proche pour les enfants handicapés et la mise en place des aménagements nécessaires pour permettre aux étudiants handicapés une scolarité continue ainsi que le droit à une évaluation régulière de leurs compétences et de leurs besoins ;
- **le renforcement de l'accessibilité**, qui concerne l'accès des personnes handicapées aux espaces publics, aux systèmes de transport et au cadre bâti neuf.

1.2 Présentation des institutions composantes du projet

1.2.1 L'INSHEA

a. Sa mission

L'INSHEA a vocation à devenir un centre de référence sur la formation et la recherche sur le handicap en France. Ses dernières évolutions le démontrent : labellisation de l'équipe de recherche, adhésion à l'IFRH (institut Fédératif de Recherche sur le Handicap et les handicaps).

Placé sous la double tutelle du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation et du ministère de l'éducation nationale, l'institut est :

- Partenaire de l'INSPE de l'académie de Versailles,
- Membre associé à la COMUE Paris-Lumières,
- Prochainement, membre de CY Cergy Paris Université en qualité d'établissement composante, au sein de son école magistrale et doctorale « CY Education » (la Graduate School Education).

Ses missions s'inscrivent dans une réflexion européenne et internationale sur la scolarisation, la formation, l'accompagnement et l'insertion des publics à *besoins éducatifs particuliers* : personnes présentant un handicap sensoriel, cognitif ou moteur, des troubles du comportement, des *troubles envahissants du développement*, une maladie grave, des difficultés d'apprentissage graves ou spécifiques.

Une mission unique déclinée en trois dimensions : formation, recherche, ressources.

L'unicité du projet de l'INSHEA, malgré la complexité de ses missions et la diversité de ses acteurs, repose sur sa capacité à structurer des articulations fonctionnelles entre trois types d'activités : (1) formation, (2) recherche, et (3) production et diffusion de ressources, articulées entre elles pour répondre aux attentes d'étudiants et de professionnels de divers secteurs concernés par les publics à BEP et responsables, à différents niveaux, de l'accompagnement de leurs parcours d'inclusion.

b. Formations dispensées

Les formations dispensées à l'INSHEA relèvent de deux types : formations universitaires et formations continues. Les formations de l'INSHEA s'adressent principalement à des étudiants et des personnels de l'Education Nationale, mais aussi à des personnels des établissements spécialisés de la santé, des collectivités, des associations, des cellules handicaps, des référents handicaps, des parents, des entreprises.

Formations d'enseignement supérieur :

- Masters Pratiques Inclusives Handicap Accessibilité Accompagnement (plusieurs Parcours)
- Licence professionnelle de codeur Langue française Parlée Complétée (LPC), formation dispensée en partenariat avec l'Institut national des jeunes sourds de Paris (INJS) et l'Association pour la promotion et le développement du LPC (ALPC)
- 8 diplômes universitaires (DU)
- 3 formations en partenariat (1 licence Pro, 1 DU)

Formations longues destinées aux personnels de l'éducation nationale :

Elles sont au nombre de 4.

Formations continues :

Il y a près d'une centaine de formations continues, en e-learning ou à l'INSHEA, à la journée ou sur une semaine (durée variable).

Le fonctionnement des formations continues se décline en deux groupes : les formations longues et les courtes.

Sur une semaine type, 1 à 2 grands groupes de formation continue « longue » (plus de 10 semaines de cours dans l'année) avec un effectif situé entre 50 et 80 personnes, alternent entre CM et TD fractionnés en 3 ou 4 groupes.

Il y a également 7 à 8 groupes de formation de durée « moyenne » avec des effectifs de 15/20 personnes.

Les formations plus courtes se déclinent en des groupes de 20/ 25 stagiaires maximum. Si ce chiffre est dépassé, les formations sont délivrées sous forme de cours magistraux (amphithéâtre). 4 à 5 formations courtes se déroulent en même temps sur une semaine type.

c. Recherche

Labellisé par le MESRI en 2012, le *groupe de recherche sur le handicap, l'accessibilité et les pratiques éducatives et scolaires* (EA 7287 GRHAPES) est constitué de 21 enseignants-chercheurs et de 2

ingénieurs de recherches, de disciplines différentes (droit, informatique, psychologie, sciences du langage, sciences de l'éducation, sociologie, STAPS).

Les membres du GRHAPES participent aux missions de diffusion de la recherche à l'échelle nationale et internationale (Agence européenne pour l'éducation adaptée et inclusive, communications lors de colloques, congrès et *workshop*, etc.).

L'équipe de recherche accueille des doctorants rattachés à l'École Doctorale Connaissance, langage, modélisation de l'université Paris Nanterre (ED 139).

Le GRHAPES organisera en octobre 2021 son colloque d'inauguration de la Chaire Handicap, Education et Numérique (HEN).

d. Ressources

La production et la diffusion documentaire de l'INSHEA contribuent à la valorisation de l'expertise développée au sein de l'institut. Ce travail sur les ressources s'articule autour d'un centre de ressources documentaires spécialisé disposant de fonds rares dans le domaine du handicap, une activité d'édition (NRAS et collections), des productions numériques et audiovisuelles (UPAM), un service dédié à l'accessibilité pour les personnes déficientes-visuels (SDADV), un observatoire des ressources numériques adaptées (ORNA), et le site internet *intregrascol*.

e. Hébergement et restauration

Le public des formations de l'INSHEA provient de France entière, mais aussi de l'étranger. L'INSHEA propose, du fait de son enclavement au pied du Mont Valérien, des services d'hébergement (70 chambres) et de restauration pour des séjours qui peuvent varier entre quelques jours et plusieurs semaines, via une gestion en régie.

f. Effectifs personnels actuels (2021)

L'équipe de l'INSHEA se compose de 135 personnels : 79 administratifs (non-enseignants) et 56 formateurs.

g. Effectifs étudiants actuels

L'institut a accueilli 2200 stagiaires/étudiants sur l'année 2020-2021.

1.2.2 L'INSPE

a. Sa mission

L'INSPE a pour mission d'assurer la formation initiale de tous les enseignants et personnels d'éducation de la maternelle à l'enseignement supérieur, et de participer à leur formation continue. L'INSPE de l'Académie de Versailles, regroupe environ 5 000 étudiants / inscrits, répartis aujourd'hui sur 8 sites universitaires : Cergy, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Quentin-en-Yvelines, Nanterre, Gennevilliers, Antony, Orsay et Evry.

L'INSPE est partenaire de l'INSHEA.

Trois types de formation sont assurées sur le site Pasteur de Saint-Germain :

- Master MEEF 1er degré - Professeur des écoles : master en alternance
- Master MEEF 4 APRIBEP : master de formation continue
- DU Formation de formateurs : formation continue

A ces formations, relevant de l'offre de formation CYU, s'ajoute des prêts d'amphithéâtres le mercredi après-midi pour la formation continue relevant du plan de formation de la DSDEN 78.

Le site Pasteur n'accueille pas d'activités de recherche, celles-ci étant à ce jour dispensées sur le site de Cergy Hirsch et sur le site de Gennevilliers.

b. Effectifs personnels actuels

L'INSPE compte 92 personnels administratifs/enseignants sur le site de Saint Germain-en-Laye.

Sur ces effectifs, 45 sont des agents administratifs, et 47 sont des enseignants-chercheurs du 1^{er} et 2nd degré.

Seuls les effectifs administratifs logés actuellement dans le bâtiment C (41 personnes) sont concernés par le projet. Ils quitteront le bâtiment C pour intégrer le nouveau bâtiment du PNEI.

c. Effectifs étudiants actuels (2020)

L'institut accueille 5000 étudiants au total répartis sur toute l'académie.

450 étudiants sont accueillis annuellement sur le site Pasteur.

D'ici 2025, les effectifs étudiants du sites Pasteur ne sont pas voués à accroître. Ils ne sont pas directement concernés par le projet de PNEI, puisqu'ils continueront à être accueillis dans leurs locaux actuels (bâtiment A).

1.3 Présentation du site de projet

1.3.1 Le site Ropital

Le terrain, dit Ropital, destiné à la construction du projet, est situé en frange du centre-ville de la commune. Il est actuellement propriété du centre hospitalier intercommunal de Poissy / Saint Germain-en-Laye.

Le terrain est situé à proximité directe du site Pasteur, hébergeant les bâtiments actuels de l'INSPE et l'Institut d'Etudes Politiques (bâtiments A et C). La rue Pasteur fait l'objet d'un projet d'aménagement porté par la ville, qui permettra à termes d'instaurer des connexions fluides entre le PNEI et le reste des établissements composantes du CY campus (dans l'optique de « faire campus »).

Le terrain de projet est composé d'un espace paysager et d'un bâtiment EHPAD (contour rouge sur le schéma ci-dessous). Sa superficie est de 5 300 m².

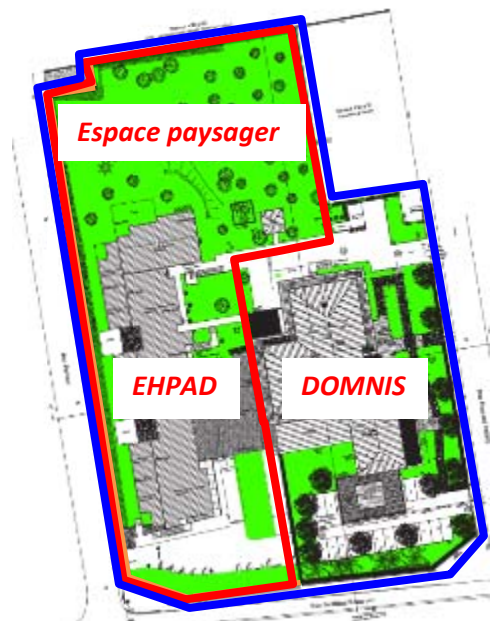
Le terrain fait partie d'une plus grande parcelle (contour bleu sur le schéma ci-dessous) englobant l'EHPAD, l'espace vert et la résidence Thérèse Papillon de DOMNIS, constituée de logements étudiants/jeunes actifs, et de logements familiaux d'Habitat Humanisme.

La commune de Saint-Germain-en-Laye a pour objectif d'acquérir le terrain (contour rouge) à l'été 2022. L'acquisition du terrain nécessitera un redécoupage parcellaire. Le terrain sera ensuite mis à disposition de l'Etat dans le cadre d'un bail emphytéotique avec redevance couvrant les dépenses de déconstruction/dépollution.

L'EPHAD a fermé définitivement et a été entièrement libéré à la fin de l'année 2021. La dépollution du site et la démolition du bâtiment (compris sous-sol) seront réalisées par la ville.



Vue aérienne du site Ropital



Parcelle (contour bleu) et Terrain projet (contour rouge)

1.3.2 Descriptif des bâtiments et espace vert

a. Espace paysager



L'espace paysager est protégé (EPP). Il n'est pas constructible.

La végétation y est dense. L'espace est peu entretenu, et est aménagé de quelques bancs.

b. Bâtiments existants

Le bâtiment EHPAD représente une surface au sol de 1500 m² pour 2930 m² SHOB de surface bâtie, répartis sur 3 niveaux. Sa date de construction est estimée aux années 80.

Le bâtiment de l'EHPAD va être détruit au vu de son état de vétusté et de son inadaptabilité à des locaux d'enseignement.

L'EHPAD est construit sur un parking souterrain (un seul niveau) d'une surface de 1590m² environ. Il est mis à disposition des habitants de la résidence Thérèse Papillon. Il est accessible par une voie de livraison débouchant sur la rue Pasteur, utilisée partiellement comme parking.



La résidence Thérèse Papillon de DOMNIS est constituée de 108 logements (T1 et T2) et de 8 logements familiaux appartenant à Habitat Humanisme et d'espaces communs d'accompagnement (laverie, salle de sport, salle TV...).

Certains locaux de l'EHPAD sont situés sous le bâtiment de la résidence (local chaufferie et inversement). Le parking de la résidence est notamment situé sous l'EHPAD. Le raccordement des réseaux de l'EHPAD se fait par la résidence DOMNIS.



1.3.3 Accès et desserte du site

La parcelle est située à l'angle de la rue Pasteur et de la N13.

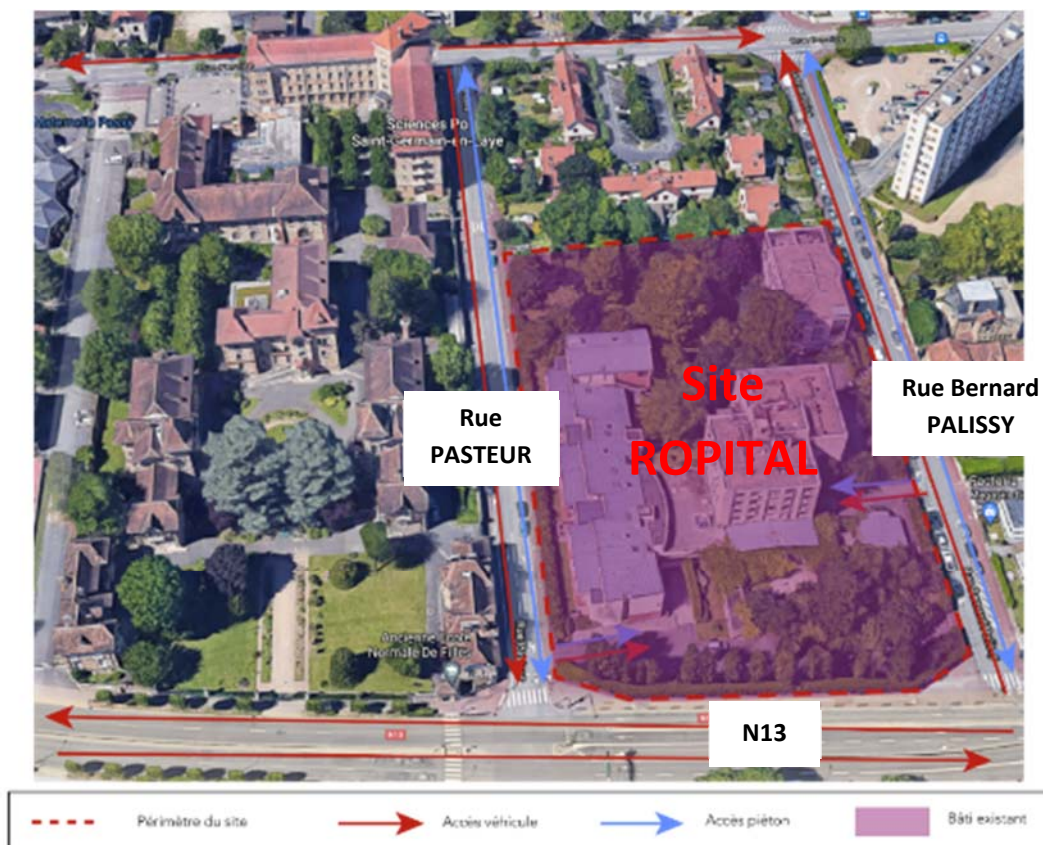
Pour mémoire, il existe un portail d'accès véhicules par la rue Pasteur. Toutefois, la rue Pasteur est vouée à privilégier les mobilités douces à terme.

Transports en commun :

- Depuis le centre de Paris, le RER A puis le bus R2 Sud (arrêt Croix de Fer) permettent d'accéder au site.
- La mise en service du Tram 13 express reliant Versailles (RER C) à Saint-Germain-en-Laye (RER A) à compter du printemps 2022 et se prolongeant en 2026 jusqu'à Achères (RER A – branche Cergy) renforcera à court terme la desserte du site.

Déplacement doux :

- les piétons et cyclistes se partagent le trottoir.
- A terme, la rue Pasteur sera piétonnisée.



1.3.4 Contexte foncier – urbanisme

a. Cadastre

La construction du PNEI se fera sur la parcelle OM 68 (contour rouge sur le plan cadastral ci-contre).

L'adresse du projet est le 2 rue Pasteur 78100 Saint-Germain-en-Laye.

La parcelle unique qui englobe l'EHPAD sur la partie Ouest et le bâtiment DOMNIS sur la partie Est, fait l'objet d'un découpage en volume entre DOMNIS et EHPAD, pour tenir compte de l'imbrication de certains locaux et des raccordements de réseaux.

Dans un souci de simplification, DOMNIS propose de supprimer la division en volume existante entre les deux propriétaires, en faisant en sorte que chacune des fonctions (locaux techniques, réseaux, stationnement) soit repositionnée sur la parcelle propre à chaque entité (sous réserve de redécoupage parcellaire).



La délimitation du terrain tiendra compte notamment du surplomb des étages supérieurs de la résidence sur la parcelle de l'EHPAD. Des servitudes de vue seront à obtenir en lien avec la Résidence DOMNIS, liés au côté Ouest de la résidence possédant des fenêtres et des balcons avec vues directes sur le site de projet. Cela implique des reculs non négligeables pour le futur bâtiment (cf sous-section PLU suivante).

b. Règlementation PLU

Le site du projet est identifié dans la zone U_B du PLU de la ville de Saint-Germain-en-Laye. Cette zone correspond « au tissu urbain mixte relativement hétérogène situé à proximité des gares du Transilien et des stations à venir du Tram 13 Express. Ce tissu est propice au renouvellement urbain ou à des mutations sur des secteurs stratégiques d'aménagement ou de réflexion ».

Les principaux éléments de réglementation concernant cette zone sont les suivants - il sont cités à titre informatif :

Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
Hauteur des constructions	La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics et aux limites séparatives	Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. En cas de « retrait de l'alignement imposé », repéré sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.
Implantation des constructions par	La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes au moins égales :

<p>rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>- à la hauteur de la façade (L=H), avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</p> <p>- à la hauteur de la façade divisée par deux (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les distances minimales énoncées ci-dessous : L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).</p>
<p>Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme - Espaces paysagers protégés</p>	<p>Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ; - Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ; - L'aménagement des accès aux constructions ; - Les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol. L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent. <p>Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.</p>
<p>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>	<p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit préserver 30% minimum de l'unité foncière en pleine terre.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.</p>
<p>Les alignements d'arbres</p>	<p>Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité</p>

Stationnement véhicules motorisés	Enseignement supérieur : adapté aux besoins spécifiques de l'équipement, justifiés par une étude réalisée à la demande du pétitionnaire par un prestataire spécialisé et jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme. → modification PLU approuvée en septembre 2021.
--	---

L'analyse du site et du PLU démontrent que le terrain est relativement contraint, à cause :

- des coefficients de biotope et d'imperméabilisation,
- du rapport longueur / largeur du futur bâtiment PNEI qui sera affecté par l'implantation du bâtiment DOMNIS en limite de propriété,
- de la règle de recul pour l'ouverture des baies qui conditionne l'espace entre la limite séparative et le nouveau bâtiment PNEI et donc influera sur la hauteur du futur bâtiment.

Ainsi, le projet PNEI ne sera réalisable que si des conventions de cour commune sont signées entre le propriétaire du terrain du futur projet et DOMNIS.

c. Risques environnementaux et nuisance sonore

La commune se trouve en zone de sismicité 1 très faible selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement. Aucune disposition parasismique n'est exigée dans cette commune.

La commune est soumise au PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise dans les Yvelines, toutefois le site du projet se situe hors zonage du PPRI.

La commune est concernée par un PPRN mouvement de terrain - affaissement et effondrement (cavités souterraines) approuvé.

Plus globalement, des études géotechniques et hydrauliques seront réalisées avant la phase de conception du projet. Néanmoins, les études géotechniques réalisées dans le cadre de la construction de la résidence Thérèse Papillon voisine font état de remblais sur les 2 premiers mètres, puis marno-calcaire de St Ouen jusqu'à 7/8 mètres, puis sable de Beauchamp jusqu'à 12m. Aucune nappe phréatique n'a été détectée sur le site.

En termes de nuisance sonore, la RN 13 située au sud du site est classée en catégorie 3 selon le classement acoustique des infrastructures de transport terrestre (annexe PLU). Le futur bâtiment projeté se situe ainsi dans des zones affectées par des nuisances sonores ; il devra donc présenter une isolation acoustique renforcée.

En termes d'ensoleillement, l'analyse des masques solaires montre un bon ensoleillement du terrain.

1.4 Objectifs de l'opération

1.4.1 Objectifs fonctionnels

a. Créer des synergies entre l'INSHEA et l'INSPE

Le programme de regroupement de l'INSHEA et l'INSPE a pour but de fédérer les deux écoles.

Le PNEI sera notamment l'occasion d'initier des complémentarités et des synergies dans le champ des ressources documentaires, de la formation et de la recherche. Le PNEI privilégiera donc un fonctionnement favorisant les échanges entre les deux instituts, ainsi que les interfaces étudiants, apprenants, enseignants, chercheurs et visites extérieures.

Le nouveau bâtiment devra permettre l'appropriation des espaces de vie et de travail par l'ensemble des communautés :

- volonté de favoriser le croisement des flux et les contacts entre ces communautés, en faisant vivre tous les espaces : hall commun, circulations internes, espaces extérieurs...
- organisation fonctionnelle d'un « continuum » de situations de travail et d'études en recherchant une fluidité d'organisation spatiale et d'utilisation entre les espaces recherche, formation, centre de ressources documentaires, travail libre et détente dans l'espace cafétéria.

b. Constituer une nouvelle vitrine de l'éducation inclusive

Le PNEI, au-delà du rapprochement de l'INSHEA avec l'INSPE, a la vocation de devenir un pôle de recherche sur le handicap et l'éducation inclusive de niveau international en proposant des espaces d'accueil, d'échanges, de travail collaboratif permettant aux chercheurs de laboratoires hors site et chercheurs internationaux, de se retrouver autour de projets de recherche communs, de séminaires, dans des conditions de travail et d'échange scientifique d'un standard international.

Le projet permettra également de conforter l'identification de l'INSHEA comme établissement d'enseignement supérieur. Il permettra à l'institut de s'inscrire dans les flux des publics étudiants et chercheurs du CY campus St Germain, de disposer d'une desserte efficace et ainsi une accessibilité et visibilité élargies, d'autoriser une large diffusion de ses ressources documentaires, de valoriser l'expertise de l'institut par une capacité aisée à pouvoir rassembler un large public autour de colloques et journées d'étude.

c. Œuvrer pour la pédagogie active

Le bâtiment aura vocation à favoriser, par les espaces proposés, le développement de pédagogies actives stimulant « l'apprenant acteur » : pédagogie inversée, éducation par le projet, mises en situation professionnelles (simulations) travail autonome, travail collaboratif...

d. Optimiser et mutualiser les espaces entre les deux instituts

Le rapprochement des deux instituts au sein d'un même bâtiment permettra une optimisation des espaces d'accompagnement et de travail, dans l'optique d'une rentabilité immobilière :

- les espaces d'accueil, de convivialité et de conférences seront mis à disposition des deux écoles,

- le centre de ressources documentaires, le pôle recherche et le pôle de ressources permettront aux étudiants, stagiaires, enseignants et chercheurs de se retrouver pour des travaux et recherches collectifs,
- les espaces de formation et de travail collaboratif proposés pourront aussi être utilisés sur des plages horaires différentes par les services administratifs de l'INSPE et l'INSHEA et par le Pôle recherche,
- les fonctions logistiques (reprographie, archives, sanitaires...), de maintenance ou encore d'entretien seront partagées et gérées pour l'ensemble du bâtiment.

e. Externaliser les activités de restauration et d'hébergement

L'intégration de l'INSHEA au CY campus permettra l'externalisation de ses activités de restauration et d'hébergement, qui ne constituent pas son « cœur de métier ».

Les publics accueillis et personnels de l'INSHEA auront accès aux structures restauratives existantes et futures sur le campus. Cette externalisation aura pour effet de diminuer les coûts induits par l'actuelle gestion en régie de ces services.

Une étude est actuellement en cours pour définir le besoin en termes d'offre de restauration globale sur l'ensemble du campus.

1.4.2 Objectifs architecturaux

a. Aménager des espaces flexibles autorisant les développements futurs du PNEI

Comme beaucoup d'établissements d'enseignement supérieur l'INSHEA et l'INSPE sont confrontés à des évolutions constantes. Aussi, ce nouveau bâtiment constituera une réelle opportunité pour mettre en œuvre la modularité des espaces.

Une souplesse d'organisation interne des espaces intérieurs sera privilégiée pour permettre différents usages successifs dans des temporalités différentes : formation, atelier, réunion, échange équipe projet recherche etc...

Le bâtiment devra également pouvoir répondre aux évolutions ultérieures et successives des enseignements. Une grande flexibilité des locaux sera requise pour tenir compte de l'évolution des pratiques pédagogiques et des missions de recherche nécessitant, parfois, des reconfigurations spatiales.

b. Un bâtiment démonstrateur en termes de prise en compte des handicaps

Le PNEI souhaite profiter de sa visibilité accrue pour diffuser les bonnes pratiques dans la société par la construction d'un bâtiment démonstrateur en termes d'aménagements, soucieux de l'accessibilité des personnes handicapées, et ce tant pour ses publics que pour ses personnels.

L'INSHEA projette l'organisation de plus en plus importante de journées d'étude et de colloques tournés vers des publics concernés par le handicap. De même, il souhaite pouvoir mettre à disposition d'associations partenaires ses locaux, afin qu'elles puissent elle-même recevoir leurs publics souffrant de handicaps de toute nature.

Le futur bâtiment devra être démonstrateur et favoriser une autonomie maximale des personnes handicapées et répondre aux besoins des différents handicaps dans leur respect mutuel.

Afin de constituer un pôle d'excellence en termes d'accessibilité, le projet devra aller au-delà du strict respect de la réglementation et prendre en compte une réflexion plus globale sur les grands principes d'accessibilité à mettre en œuvre. Ainsi, une attention particulière sera notamment portée sur les éléments suivants :

- assurer la continuité de la chaîne d'accessibilité de la voirie et des cheminements vers l'équipement, des abords immédiats, et au sein de l'institut ;
- assurer le confort de chacun dans la conception de l'éclairage, l'insonorisation, le traitement de l'air ;
- concevoir une signalétique visuelle, sonore et compréhensible par tous (le 1% artistique serait éventuellement utilisé pour la réalisation d'une signalétique adaptée) ;
- aménager les différents lieux de manière parfaite pour tous les handicaps (moteurs, visuels, psychiques, cognitifs, etc.), de façon à ce qu'ils puissent être montrés dans une perspective pédagogique et être utilisés vraiment par tous, notamment le centre de ressources documentaires dans la mesure où l'accessibilité documentaire est au cœur de l'excellence visée par le PNEI.

Il est envisagé d'intégrer au processus de conception du projet des associations référentes sur le thème du handicap.

Il est prévu de s'appuyer sur les ressources internes de l'INSHEA pour accompagner les concepteurs et les aider à intégrer les bonnes pratiques dans leurs réflexions.

1.4.3 Objectifs environnementaux et exploitation maintenance

a. Objectifs énergétiques

Les problématiques liées aux économies d'énergie et de coût global sont importantes pour CY Cergy Paris Université et l'INSHEA. Le recours à un marché global de performance permettra ainsi d'obtenir un engagement du titulaire du marché sur la consommation énergétique réelle du bâtiment en phase exploitation.

Afin de diminuer l'impact carbone des bâtiments, réduire la consommation d'énergie et mieux prendre en compte le confort d'été, le bâtiment devra respecter la nouvelle réglementation environnementale applicable aux bâtiments neufs, dite « RE 2020 », qui rentrera en vigueur au 1^{er} Janvier 2022.

Le raccordement du bâtiment au réseau de chaleur de la ville, prévu dans le cadre du projet, permettra un coût global de chauffage maîtrisé et assurera le recours aux énergies renouvelables.

b. Espace vert et biodiversité

Un objectif de mise en valeur de l'espace paysagé, de préservation des essences végétales, et de développement de la biodiversité sera engagé sur l'espace vert du site Ropital.

c. Exploitation-maintenance

Dans le cadre de la passation du marché global de performance, un programme d'exploitation-maintenance sera spécifiquement rédigé. Il donnera lieu à une étude approfondie sur ce thème.

Passer un marché global de performance induit l'association de l'exploitation et de la maintenance à la conception et à la réalisation des prestations. Ceci afin de remplir des objectifs chiffrés de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique.

Ces objectifs emporteront des engagements de performance mesurables, notamment sur les consommations énergétiques.

Ces objectifs viseront à réduire les consommations de fluides et d'énergie du site via la conception d'un bâtiment neuf performant, et réduire les charges d'exploitation globales en rassemblant l'ensemble des activités INSHEA-INSPE dans un seul bâtiment et ainsi en rationalisant l'occupation des surfaces existantes.

A ce stade, il est envisagé d'intégrer au marché global l'ensemble de la maintenance technique du bâtiment sur une durée minimale de 5 ans. Il sera demandé aux groupements amenés à remettre une offre de proposer des prestations supplémentaires éventuelles (PSE) pour des services tels que le nettoyage ou l'entretien des espaces verts. Ces PSE seront retenues à l'issue de la consultation si les propositions des groupements sont pertinentes et soutenables pour l'université.

L'université cherchera, à travers la rédaction d'un programme exploitation-maintenance orienté sur des exigences de résultat, à se doter des outils de contrôle (GTB, GMAO) des performances et de pilotage du mainteneur (ticketing, réunions de suivi, pénalités,...) pour garantir la qualité de service attendu sur ce bâtiment.

2 Situation actuelle bâtiminaire

2.1 Difficultés et inadaptations des locaux actuels

2.1.1 L'INSHEA

a. Descriptif du patrimoine

L'INSHEA est installé actuellement sur les hauteurs du Mont Valérien à Suresnes, sur un site propriété de l'Etat et mis à disposition de l'INSHEA via une convention d'utilisation.

Le terrain est vaste (23 458m²), avec une forte déclivité, très arboré, et végétalisé. Il se compose de 2 parties formées de bâtiments d'époques différentes :

- la partie Nord du site concentre les 11 bâtiments de l'ancienne école de plein air conçue par les architectes Beaudouin et Lods, entre 1932 et 1935.

L'école de plein air, prévue pour accueillir des enfants pré-tuberculeux et rencontrant des problèmes respiratoires, fut construite selon le souhait de Henri Sellier, alors Maire de Suresnes et futur ministre de l'Instruction publique.

Elle est un manifeste des idées hygiénistes développées au début du XXe siècle dans les pays du nord de l'Europe.

Elle est composée d'un bâtiment principal sur 4 niveaux accueillant principalement des espaces de grandes dimensions et libres de tout cloisonnement. Y sont implantés les cuisines, réfectoires,

caféteria du personnel et des stagiaires de l'INSHEA et des espaces désaffectés. Trois logements de fonctions ainsi que des bureaux et espaces de formations sont également implantés dans ce bâtiment.

L'ancienne école de plein air est également constituée de pavillons, au nombre de 10, anciennes salles de classes pour la plupart.

- la partie Sud rassemble les 3 constructions conçues par l'architecte Lods et livrées en 1957, initialement destinées à accueillir l'école d'application du Centre National d'Éducation en Plein Air (CNEPA), ainsi que le pavillon Visconti.

Les 3 bâtiments accueillent les bureaux de l'administration de l'INSHEA, un centre de ressources documentaires, des chambres permettant l'accueil des stagiaires (70 chambres avec SDB et sanitaires), des logements de fonction (3), des activités tertiaires et de formations, un amphithéâtre ainsi qu'un foyer.

La villa Visconti a été achetée par l'État en 1961. Elle constitue le logement de fonction du directeur de l'école.

Le site et les bâtiments sont la propriété de l'État qui les a mis à disposition de l'utilisateur pour les besoins de l'institut.

Les 14 bâtiments qui constituent le patrimoine immobilier de l'INSHEA représentent une surface utile de 7 195 m² et une surface hors œuvre nette de 10 132 m².



Locaux actuels de l'INSHEA : Pavillons de l'école de plein air, Bâtiment A de l'ancien CNEPA

b. Une localisation excentrée

Situé dans une enclave résidentielle de la banlieue parisienne, l'INSHEA est éloigné des centralités et des axes de transport. Cette implantation nuit significativement à son attractivité, son accessibilité et sa lisibilité. Elle constitue en particulier un réel frein pour le maintien, le développement et le rayonnement de ses activités de formation et de diffusion de ses ressources documentaires.

Le site est à proximité de la gare de Suresnes-Mont-Valérien (à 800 m, auxquels s'ajoute un dénivelé de 50 m) desservie par le Transilien avec les lignes L et U.

La station de tramway Suresnes-Longchamp est la plus proche de l'INSHEA (à 800 m, auxquels s'ajoute un dénivelé de 65 m).

La ligne de bus 563 passe à proximité immédiate de l'INSHEA. D'autres lignes de bus passent plus loin, le trajet à pied des arrêts jusqu'à l'INSHEA reste alors marqué par la topographie.

c. Un site et des bâtiments classés Monuments Historiques

L'école de plein air de Suresnes a été inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 6 mai 1965. La protection a récemment été renforcée puisque l'école a été classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 24 avril 2002.

Cette protection complète du site comprend donc à la fois les bâtiments mais aussi le terrain (parcelle AK n°3).

Les travaux de mise en sécurité et en accessibilité de cette partie du site, doivent être supervisés par l'architecte en chef des monuments historique du secteur avec avis favorable de la DRAC.

Le manque d'évolutivité potentielle de ce site est un obstacle pour répondre aux besoins de l'institut et à la nécessité de mise aux normes (accessibilité tout particulièrement).

Périmètre ABF : Les bâtiments de l'ancien CNEPA (parcelles AK n° 73 et 76) se trouve dans le périmètre de protection de l'école de plein air ce qui entraîne une concertation avec l'architecte des bâtiments de France du secteur pour tous travaux s'y rapportant.

d. Des espaces éclatés sur un vaste site

La disposition des bâtiments ne facilite pas le fonctionnement ni les relations entre les différents personnels:

- absence de centralité,
- déplacements importants des étudiants et stagiaires sur le site durant leurs formations,
- éloignement du foyer de la plupart des espaces de formation, du centre de ressources documentaires de la majorité des espaces de formation, ainsi que des espaces dévolus aux enseignants et chercheurs.

De manière générale, la configuration des locaux empêche l'INSHEA de tirer parti de la variété et de la complémentarité de ses activités, et de devenir le lieu de foisonnement et de référence auquel il aspire.

e. Des locaux inadaptés aux activités développées par l'institut

Le manque de bureaux oblige l'INSHEA à restructurer une partie des chambres de stagiaires pour retrouver des surfaces complémentaires.

Les salles de cours, implantées dans les différents pavillons de l'école de plein air, tous identiques, n'offrent ni les capacités d'accueil ni les conditions de confort (surtout en hiver) adaptées pour y organiser les formations (vastes surfaces vitrées incompatibles avec le travail sur écran, mauvaise isolation thermique, acoustique insatisfaisante, ...).

Les espaces du centre de ressources documentaires sont trop petits pour présenter la totalité du fonds en libre accès et accueillir un large public. De plus, les espaces des personnels (services internes) sont éloignés de la salle de consultation, rendant complexe la gestion des collections.

Ainsi, malgré un ensemble bâti représentant des surfaces importantes, les espaces ne sont pas en adéquation avec les usages inhérents aux activités de l'INSHEA.

f. Des problèmes d'accessibilité

Qu'il s'agisse du site ou des bâtiments, l'INSHEA est aujourd'hui peu accessible aux personnes handicapées :

- présence de pentes inappropriées depuis les transports publics en centre-ville (50 m de dénivelé entre la gare SNCF et l'INSHEA), et sur l'ensemble du site (les espaces extérieurs sont pour la plupart en pente, y compris les circulations extérieures,
- aucun ascenseur dans les bâtiments,
- nombreuses ruptures de niveau entre les circulations horizontales.

Du fait de la configuration du site et des bâtiments, de la protection monuments historiques et de la prochaine relocalisation de l'INSHEA, une demande de dérogation à l'Agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) a été déposée auprès de la Préfecture en avril 2018. Cette demande ainsi que l'Ad'AP ont reçu un avis favorable en septembre 2018.

g. Des bâtiments dégradés

L'ensemble des bâtiments, de conception ancienne, n'est plus aux normes et ne permet pas d'assurer le confort et surtout la sécurité des publics accueillis et des personnels. Menacé régulièrement de fermeture par la commission départementale de sécurité, l'institut devrait très rapidement effectuer des travaux lourds de mise en conformité. Des travaux d'urgences seront notamment réalisés pour permettre le maintien dans les locaux jusqu'à la réalisation du PNEI de Saint-Germain-en-Laye.

De même, certains corps de bâtiment de l'ancienne école de plein air sont en très mauvais état (*cf. infra*) et donc totalement désaffectés. L'institut tente de limiter la dégradation de ces locaux classés monument historique au prix d'importantes dépenses, et ce sans pouvoir en disposer. Plus largement, l'exploitation-maintenance de ces locaux est très onéreuse.

L'état général des bâtiments appelle un investissement lourd pour remettre les bâtiments en état et aux normes.

h. Dépenses liées à la maintenance des bâtiments

Les charges de fonctionnement immobilier de l'INSHEA se sont élevées à 284 838 € pour l'ensemble des bâtiments en 2020. Toutefois, cette valeur n'est pas représentative d'une année courante, l'année 2020 ayant été marquée par la crise sanitaire liée à la pandémie mondiale de la Covid19. Les années 2018 et 2019, avec respectivement 536 517€ et 498 843€ de dépenses globales, sont plus représentatives. Elles s'entendent hors GER.

Charges de fonctionnement immobilier INSHEA	2018	2019	2020
TOTAL	536 517 €	498 843 €	284 838 €
Dont électricité	128 971 €	140 000 €	95 947 €
Dont Chauffage	117 626 €	120 000 €	131 800 €
Dont eau	24 657 €	20 000 €	13 406 €

Les dépenses liées au GER sont très disparates selon les années. Elles varient du simple à l'octuple.

Dépenses GER INSHEA	2018	2019	2020
TOTAL	260 000 €	64 000 €	32 000 €

2.1.2 L'INSPE

L'INSPE se situe dans deux bâtiments du site Pasteur du CY campus à Saint-Germain-en-Laye : le bâtiment A et le bâtiment C. Seuls les effectifs du bâtiment C, dédié aux services administratifs de l'INSPE, sont concernés par le projet.

Le bâtiment C, propriété des ex-écoles normales, est mis à disposition de CY Cergy Paris université par le département avec transfert des charges du propriétaire. Aujourd'hui, une convention est en projet entre le Conseil Départemental des Yvelines et CY Cergy Paris université.

Le bâtiment C est globalement en bon état. Le besoin de libération des locaux n'est pas lié à des difficultés bâtimentaires, mais à une volonté de réorganisation de l'affectation des locaux sur le site Pasteur (cf. chapitre « 2.3 La situation future du site sans projet dite option de référence, sous-section 2.3.2 L'INSPE »).



Bâtiment C vu depuis la rue Pasteur

2.2 Surfaces actuelles et taux d'occupation

2.2.1 Surfaces actuelles et taux d'occupation de l'INSHEA (2021)

INSHEA			
Surfaces		SUN (m ²)	SUB (m ²)
	TOTAL	1093 m ²	7195 m ²
Effectifs	Personnels		
	ETPT Enseignants chercheurs et assimilés	56	
	Agents / BIATSS	79	
	TOTAL	135	
Effectifs	Etudiants		
	TOTAL	2200	
Postes de travail personnels			
	TOTAL	135	
Taux d'occupation	Par poste de travail		
	Ratio Sun/Sub	15%	
	Ratio Sub/PDT	53m ² SUB / poste de travail	
	Ratio Sun/PDT	8m ² SUN / poste de travail	

2.2.2 Surfaces actuelles et taux d'occupation de l'INSPE (bâtiment C)

INSPE (bâtiment C)			
Surfaces		SUN (m ²)	SUB (m ²)
	TOTAL	589m ²	834m ²
Effectifs	Personnels		
	ETPT Enseignants chercheurs et assimilés	0	
	Agents / BIATSS	41	
	TOTAL	41	
Postes de travail personnels			
	TOTAL	41	
Taux d'occupation	Par poste de travail		
	Ratio Sun/Sub	72 %	
	Ratio Sub/PDT	20m ² SUB / poste de travail	
	Ratio Sun/PDT	14m ² SUN / poste de travail	

3 Présentation des scénarios étudiés

3.1 La situation future du site sans projet dite « option de référence »

3.1.1 L'INSHEA

En l'absence de projet, le maintien de l'INSHEA ne pourrait être envisagé qu'au prix de lourds travaux de mise en conformité et de restructuration (mise en accessibilité du site et des bâtiments, et améliorations fonctionnelles importantes).

Une étude réalisée en mars 2009 a estimé le coût de la restructuration du site actuel à 43,5M€ TDC (compris montant révisions, et valeurs actualisées à avril 2021), montant élevé en raison notamment des contraintes liées au classement au titre des monuments historiques et de l'inadéquation fondamentale entre les locaux et les activités de l'INSHEA.

Par ailleurs, le site de Suresnes vient d'être retenu pour accueillir le projet présidentiel du musée-mémorial des victimes du terrorisme. Cette localisation prend tout son sens puisqu'elle s'inscrit dans un parcours mémoriel, non loin du Mémorial de la France Combattante érigé en 1960 pour rendre hommage aux combattants de la Seconde Guerre Mondiale. Le musée-mémorial doit ouvrir ses portes à l'horizon 2027.

Le déménagement de l'INSHEA devient donc indispensable pour permettre la réalisation de ce projet.

3.1.2 L'INSPE

En l'absence de projet, le maintien de la totalité des effectifs INSPE dans ses locaux actuels ne serait pas compatible avec le projet de renforcement de l'Institut d'Etudes Politiques (IEP) Saint Germain porté par CY Cergy Paris Université et soutenu par la ville.

En effet, l'INSPE occupe actuellement deux bâtiments au sein du site Pasteur, prioritairement affectés à l'IEP. L'augmentation à venir des effectifs étudiants de l'IEP (+ 700 étudiants par rapport aux effectifs actuels), induit un besoin de surfaces d'enseignement supplémentaires. En libérant un des deux bâtiments du site Pasteur, le déménagement de l'INSPE permet l'accueil de ces nouveaux étudiants.

L'absence du projet PNEI induirait la nécessité d'une recherche de prise à bail dans le privé pour héberger les effectifs INSPE (personnels administratifs) délocalisés de leurs locaux actuels (bâtiment C). Cette solution ne serait pas pertinente, puisque non fonctionnelle (éloignement du personnel du reste de l'établissement) et onéreuse (voir simulation OSAF ci-après). Par ailleurs, elle ne permettrait pas le bénéfice de mutualisation des ressources et locaux induit par le rapprochement de l'INSPE et de l'INSHEA dans un même bâtiment

3.2 Les scénarios non retenus

Après avoir abandonné l'option d'un redéploiement sur le site actuel, la relocalisation de l'INSHEA a été envisagée sur d'autres sites :

- dans les bâtiments de l'internat d'excellence situé à Marly-le-Roi,
- au sein du campus de l'université Paris Ouest Nanterre, sur une parcelle appartenant à la ville.

L'option Marly-le-Roi a très vite été abandonnée, du fait de l'inadéquation du site.

L'option Nanterre a été amplement développée, mais finalement abandonnée. En novembre 2019, l'arrêt des négociations relatives à l'aménagement de la ZAC des franges de l'Université et du protocole foncier associé, a entraîné l'annulation de la mise à disposition du terrain par la ville.

En 2020, un 3^{ème} scénario a été étudié : la relocalisation de l'INSHEA sur un de ses bâtiments actuels, l'ancien bâtiment CNEPA sur le site de Suresnes. Le projet prévoyait la réhabilitation du bâtiment et la construction d'une extension. In fine, le bâtiment et son extension devait pouvoir accueillir l'ensemble des activités de l'INSHEA.

Un dossier d'expertise a été déposé en 2020 et a reçu un avis favorable du Recteur de l'académie de Paris. Le préfet de Région a rendu son agrément le 23/09/2020. Néanmoins, le projet a été abandonné suite à la décision de création du musée Mémorial des victimes de terrorisme sur les bâtiments Monuments Historiques du site.

A Saint-Germain-en-Laye, sur le site Ropital, l'option de réhabilitation du bâtiment de l'EPHAD pour y accueillir l'INSHEA et une partie des effectifs INSPE, n'a pas été retenue. En effet, les locaux de l'EHPAD sont en mauvais état et la typologie des futurs locaux (salles de cours, salle de conférence, centre de ressources documentaires etc...) est difficilement transposable sur un bâtiment composé essentiellement de petites chambres.

3.3 Le scénario privilégié

3.3.1 Présentation du scénario privilégié

Comme exposé dans les chapitres précédents, l'installation du Pôle National d'Education Inclusive sur le CY campus à Saint-Germain-en-Laye prend tout son sens.

CYU aspire à la création d'un pôle national de formation, de recherche et de ressources sur les pratiques éducatives inclusives.

Le projet de regroupement de l'INSHEA et de l'INSPE, au sein d'un même campus, a pour but d'amplifier les collaborations en termes de recherche autour des handicaps et l'éducation inclusive au niveau national et international, de partager des ressources et de conforter au niveau national l'offre de formation initiale et continue dans ces domaines.

L'INSHEA et les services administratifs de l'INSPE intégreront un nouveau bâtiment à construire sur la parcelle dite Ropital, en face des bâtiments INSPE hébergeant ses locaux de formation (bâtiment A, site Pasteur), sur le CY campus de Saint-Germain-en-Laye.

3.3.2 Effectifs prévisionnels

Le PNEI a vocation à accueillir entre 1200 et 1400 étudiants de manière permanente.

L'objectif de l'INSHEA est d'accueillir, à terme, jusqu'à 3 500 élèves par an, la plupart venant en formation continue sur des courtes périodes.

Pour le personnel administratif, le bâtiment sera calibré pour accueillir 167 postes de travail dont 119 postes de travail dédiés au personnel de l'INSHEA, et 48 postes dédiés au personnel de l'INSPE.

3.3.3 Les grandes composantes du projet

Unité Fonctionnelle 1 : Accueil-convivialité-conférences

L'espace accueil – convivialité – conférences correspond à l'entrée principale du nouveau bâtiment. L'espace extérieur devant l'entrée sera aménagé en un parvis accessible au PMR. Cette entrée mènera les usagers dans un hall d'accueil faisant office d'espace d'exposition lors d'événements organisés par l'Institut et d'espaces d'attentes confortable pour les visiteurs. Cet espace sera équipé d'un écran numérique pour la diffusion d'informations sur les activités de l'Institut.

Le hall comportera une banque d'accueil avec deux postes ayant une liaison visuelle sur l'entrée. En back-office de la banque d'accueil, une consigne bagages sera mis à disposition des stagiaires. A proximité directe de la banque d'accueil, seront localisés un local courrier, un local appareteurs, un local de rangement de matériel d'exposition, un espace repos / infirmerie et des sanitaires avec une douche (pour le personnel venant à vélo).

Le hall d'accueil / exposition desservira directement un amphithéâtre de 150 places pour les conférences et colloques. Il sera composé d'un espace scénique pour les intervenants et les démonstrations d'équipements, de deux cabines de traduction et d'une régie technique. Des salles de formations seront implantées à proximité immédiate afin d'être utilisées en salles de commissions lors de colloques ou séminaires.

Au sein du hall, une cafétéria sera mise à disposition des étudiants, stagiaires, enseignants, chercheurs et personnels. Cette cafétéria se décomposera en un espace restauration de 50 places assises avec un espace kitchenette (micro-ondes et réfrigérateurs) ainsi qu'un espace café (avec 15 places réparties en places assises et mange-debout) avec automates ouvert sur le hall. Cet espace sera complémentaire avec la restauration du site Pasteur.

Par le hall, les usagers et utilisateurs accéderont à l'ensemble des espaces composant le bâtiment : le centre de ressources documentaires, les espaces de formation, le pôle recherche...

Unité Fonctionnelle 2 : Centre de ressources documentaires

Le centre de ressources documentaires sera directement accessible depuis le hall d'accueil. L'espace vitrine et l'espace librairie seront visibles depuis le hall, afin d'attirer les usagers. En passant par un accès contrôlé, le centre de ressources documentaires s'ouvre sur une banque d'accueil composée de deux postes et proposant deux bornes pour les déficients visuels.

Un espace de consultation en libre accès proposera des rayonnages d'ouvrages, documents et périodiques pouvant être empruntés. Un espace dédié au retour des prêts sera identifié à proximité de la banque d'accueil.

Le centre de ressources documentaires proposera une quarantaine de places dans des espaces de travail et d'échanges : deux espaces de 10 personnes pour le travail collaboratif, un espace de consultation détente de 20 places et deux postes de consultation numérique.

Ces espaces de travail et d'échanges seront également accessibles par des circulations indépendantes du centre de ressources documentaires afin de faciliter leur accès depuis les espaces de formation. Toutefois un contrôle d'accès sera nécessaire pour l'organisation des disponibilités. Ces espaces compléteront l'offre de salles de formation en groupe restreint.

Dédiés au centre de ressources documentaires, des services internes auront pour mission la gestion et le traitement des documents.

Unité Fonctionnelle 3 : Espaces formation

Les espaces formation – travail collaboratif seront accessibles à partir du hall. Ils favoriseront le développement de modes pédagogiques innovants à l'initiative des enseignants en créant sur le campus des salles support de pratiques nouvelles : pédagogie collaborative, pédagogie inversée, développement du travail sur projet...

Ces espaces seront composés de 14 salles modulables :

- 6 salles 25 - 30 places modulables en îlots

Ces salles permettront une très forte modularité pédagogique : travail en groupes de taille variable, organisation en mode projet, en mode présentation, en mode discussion...avec un mobilier facile à déplacer/ regrouper / disperser. La surface utile de chaque salle sera de 120m².

6 salles 25 - 30 places modulables en îlots – avec association 2 par 2

Ces 6 salles seront également modulables en îlots. Elles auront la particularité de pouvoir s'associer deux par deux pour former, si besoins, des plus grandes salles. Leurs cloisons mobiles devront être de haute qualité isophonique. La surface utile de chaque salle sera de 62,5m².

- 2 salles 10 - 12 places

Pour les projets collectifs, des salles de 12 places seront dédiées et adaptées à des travaux de groupe en présence ou non de leur tuteur. Cette typologie de salles enrichit le panel de salles mis à disposition.

Trois espaces de stockages pédagogiques viendront compléter l'espace formation. Ils permettront de stocker du mobilier et des équipements lors des changements de disposition des salles.

Unité Fonctionnelle 4 : Recherche / espaces enseignants - chercheurs

Le principe retenu pour les bureaux des enseignants-chercheurs est celui d'un poste de travail pour deux enseignants-chercheurs.

L'espace enseignants-chercheurs offre un panel de postes de travail dans des bureaux collectifs. Certains d'entre eux permettront d'accueillir pour des périodes de courte durée des enseignants ou chercheurs nationaux ou internationaux participant à un projet pédagogique ou de recherche. Les bureaux ne sont pas attitrés favorisant ainsi les interactions et échanges entre enseignants / chercheurs.

L'INSPE ne demande pas que soient prévus des bureaux pour ses enseignants (pour mémoire, ils n'en ont pas aujourd'hui). Quand ils se rendront dans le bâtiment, ils utiliseront les espaces collaboratifs mis à disposition dans le bâtiment pour leurs échanges et réunions de travail.

Les doctorants de l'INSHEA disposeront également d'un espace de travail sur place, un bureau collectif proposant quatre postes de travail.

Ces espaces sont accessibles à partir du hall d'accueil. Depuis ces espaces de recherche, les enseignants, chercheurs et doctorants auront la possibilité d'accéder au pôle ressources, aux salles spécialisées, aux espaces de travail collaboratifs et aux locaux tertiaires dédiés aux services administratifs.

Un pôle de recherche sera articulé autour d'un continuum d'espaces aux usages complémentaires et mutualisables :

- 2 plateformes expérimentales de 80 m² chacune à l'organisation interne très modulable, dédiées à la recherche mais qui pourraient également accueillir des classes et leur enseignant pour des phases de tests de pratiques pédagogiques innovantes,
- des salles spécialisées – quatre numériques (de 20 places) et une salle braille (de 20 places) avec un local de stockage associé (pour machines Perkins, papiers spéciaux et matériels de démonstration...) – mutualisées entre recherche et formation,
- 4 salles de travail collaboratif (de 18/20 places) aux utilisations multiples : en complément des plateformes expérimentales pour un groupe recherche, pour des réunions internes du pôle administratif de l'Institut et l'accueil de visiteurs extérieurs mais aussi en complément, si nécessaire, pour la formation.

Unité fonctionnelle 5 : Pôle ressource

En étroite collaboration avec les espaces enseignants-chercheurs / pôle recherche, le pôle ressources est géré par un responsable et un secrétaire ayant chacun un bureau individuel accompagné par 10 personnes au sein d'un bureau collectif.

Le pôle ressources a pour mission la production, l'adaptation et la diffusion documentaire de l'INSHEA. Il permet la valorisation de l'expertise développée au sein de l'institut, notamment les contenus enseignés et les travaux de l'équipe de recherches.

Cet espace sera composé de :

- Un **espace publications** comprenant des locaux de rédaction des publications, de conception graphique et de reprographie,
- L'**observatoire des ressources numériques adaptées (ORNA)**, comprenant un bureau pouvant accueillir 3 – 4 personnes avec un espace de stockage,
- L'**unité de productions numériques et audiovisuelles (UPAM)**, comprenant un bureau de montage insonorisé, un bureau partagé pour 3 personnes ; un plateau de tournage pour l'enregistrement et le tournage d'entretiens, cours ou démonstrations pédagogiques, captations en LSF pour constituer un fonds documentaire ou diffuser dans le cadre d'e-learning et un espace de stockage de matériel audio-visuel,
- Un **service des documents adaptés aux déficientes-visuels (SDADV)**, comprenant un bureau collectif de 3 postes avec espace de stockage de documentation et un espace de stockage / reprographie insonorisé pour la reproduction de documents en relief,
- Un bureau pour le Chef de projet E. Formation.

Unité fonctionnelle 6 : Locaux tertiaires

Les locaux tertiaires regroupent les services administratifs de l'INSHEA et de l'INSPE. Cet espace est composé de bureaux individuels et collectifs selon le principe suivant :

- un bureau individuel pour les responsables de service,
- des bureaux collectifs pour les collaborateurs du service - de 2 à 6 places ou plus suivants les services et leur mode de fonctionnement.

- Pour permettre aux agents travaillant dans des espaces collectifs de pouvoir recevoir en entretiens confidentiels ou travailler sur un dossier en mode collaboratifs avec d'autres collègues, il est prévu en complément des petites « alcôves » aménagées dans les circulations.

Il est également prévu des espaces d'archives de proximité et des espaces reprographie complémentaires dans la zone des locaux tertiaires.

Unité fonctionnelle 7 : Logistique

Les locaux logistiques seront mutualisés pour l'ensemble du bâtiment.

Les espaces de reprographie et les sanitaires seront répartis dans les différentes unités fonctionnelles.

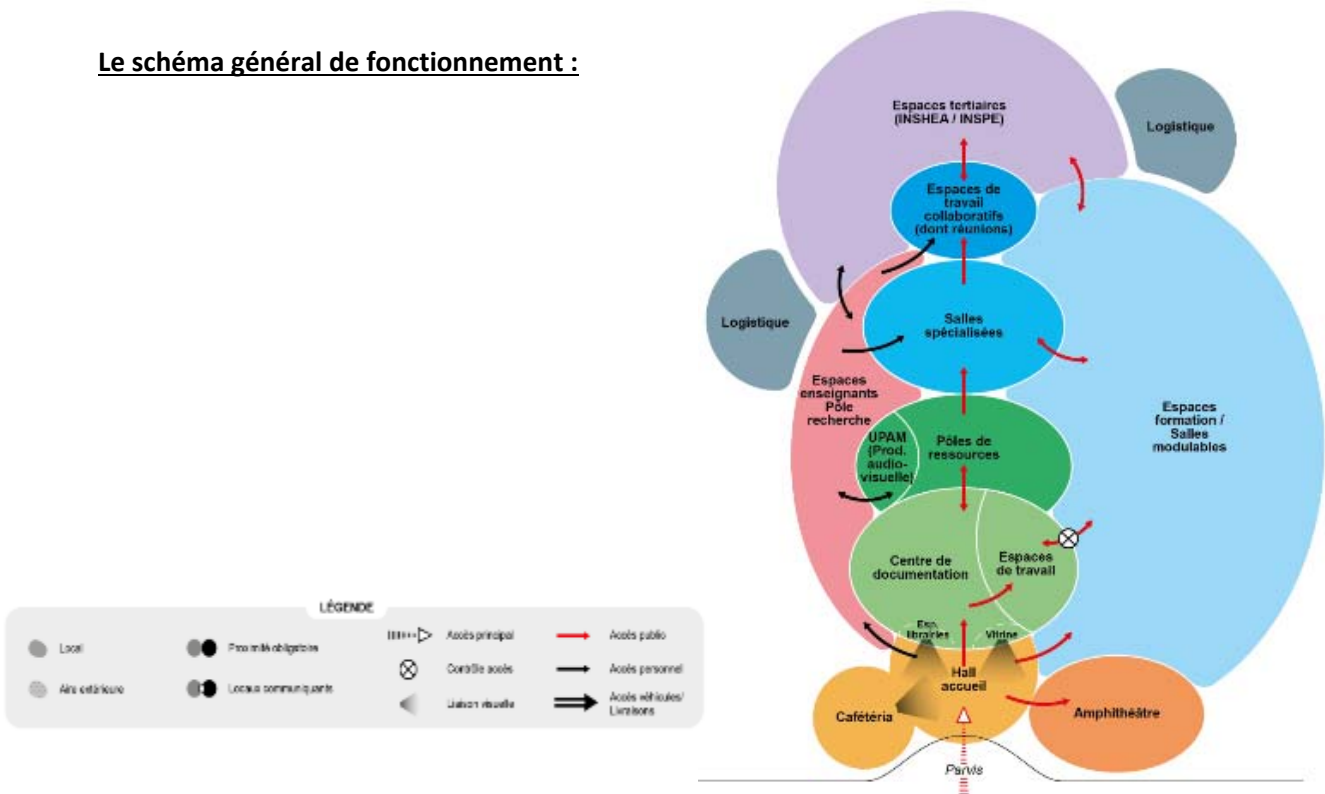
Les archives administratives des deux instituts et les stocks de publications INSHEA seront organisées dans des rayonnages mobiles denses type compactus. Ces locaux d'archives viendront compléter les espaces restreints d'archives de proximité dédié à certains services administratifs.

Concernant la maintenance, un atelier de petites réparations sera mis à disposition de l'agent dédié. A proximité un espace de stockage de mobilier permettra d'entreposer les équipements en attente de maintenance ou de remise en service.

L'entretien des locaux sera confié à un prestataire extérieur. Un rangement central sera implanté en rez-de-chaussée, tandis que les locaux d'entretiens seront répartis dans les étages.

Des vestiaires / sanitaires seront dédiés au personnel d'entretien, quatre douches seront mises à disposition avec une distinction homme/femme.

Le schéma général de fonctionnement :



3.3.4 Dimensionnement du projet

Les ratios utilisés pour l'estimation des surfaces nécessaires proviennent du Référentiel Immobilier de l'Enseignement Supérieur et de la recherche (*RIMESR – Programme fonctionnel de référence – janvier 2019*).

3.3.5 Tableau des besoins théoriques

Les surfaces du programme sont exprimées en surfaces utiles. La Surface Utile (SU) est la surface de travail, réelle ou potentielle, destinée aux agents et usagers. Elle ne comprend pas les circulations, les vides, les cages d'escalier ou ascenseurs et les éléments structurels ni les locaux techniques qui sont à ajouter par le concepteur-réalisateur dans le cadre de son projet.

Tableau des surfaces théoriques

UNITES FONCTIONNELLES	SU	SDP
ACCUEIL – CONVIVIALITE – CONFERENCES	611m ²	746m ²
CENTRE DE RESSOURCES DOCUMENTAIRES	484m ²	629m ²
ESPACES FORMATION	1243m ²	1554m ²
POLE RECHERCHE-ESPACES ENSEIGNANTS-CHERCHEURS	895m ²	1132m ²
POLES RESSOURCES	237m ²	308m ²
LOCAUX TERTIAIRES INSHEA	473m ²	615m ²
LOCAUX TERTIAIRES INSPE	508m ²	660m ²
LOGISTIQUE	280m ²	336m ²
TOTAL	4731m²	5980m²

Pour plus de détail, voir le tableau de surface détaillés en annexe 1.

3.4 Synthèse de l'ensemble des scénarios (y compris l'option de référence)

	OPTION DE REFERENCE		SCENARIO RETENU
	Réhabilitation des locaux existants INSHEA	Prise à bail pour la relocalisation du personnel INSPE	Construction du PNEI sur site Ropital à Saint-Germain-en-Laye
Descriptif	Locaux INSHEA situés à Suresnes, dans les bâtiments de l'ancienne école de plein air, répartis sur 14 bâtiments en mauvais états, classés Monuments Historiques.	Bâtiment C devant être libérés pour permettre de faire face à l'accroissement futur du nombre d'étudiants de Sciences Po St Germain.	PNEI situé sur le site Ropital, dans un bâtiment neuf, au cœur du CY campus à St Germain en Laye. Regroupement de l'INSHEA et de l'INSPE pour la création d'un pôle national de formations, de recherche et de ressources sur les pratiques d'éducatives inclusives.

		Nécessité d'une prise à bail dans le privé pour reloger les effectifs administratifs du bâtiment C	
Avantages	Parc paysager spacieux et de qualité	Aucun	<p>Œuvre au rapprochement des deux instituts</p> <p>Rompt l'isolement de l'INSHEA et constitue une nouvelle vitrine de l'éducation inclusive</p> <p>Enrichit l'offre universitaire du CY campus Saint Germain</p> <p>Créer des synergies entre étudiants, enseignants et chercheurs, sur le plan de la formation et de la recherche</p> <p>Permet l'aménagement d'espaces flexibles répondant aux évolutions des pratiques pédagogiques</p> <p>Optimise et mutualise les locaux entre les 2 instituts (rationalité patrimoniale de l'Etat)</p> <p>Permet la réduction des coûts exploitation-maintenance</p> <p>Bâtiment performant d'un point de vue énergétique (respect RE 2020)</p> <p>Bâtiment démonstrateur en termes d'accessibilité</p> <p>Cession du site de Suresnes pour permettre la réalisation du projet présidentiel de musée-mémorial des victimes des attentats terroristes.</p>
Inconvénients	<p>Bâtiments en très mauvais état, dégradés, totalement inadaptés à un public PMR, nécessitant de lourds investissements de travaux de réhabilitation, et fortement contraint par les obligations patrimoniales (MH).</p> <p>Site très isolé des autres sites universitaires, mal desservi.</p>	<p>Solution non fonctionnelle (éloignement du personnel du reste de l'établissement et des installations communes du campus).</p> <p>Solution onéreuse.</p>	Aucun

	Locaux devant être libérés pour permettre le développement du projet présidentiel de musée-mémorial des victimes des attentats terroristes	Absence du bénéfice de mutualisation des ressources et locaux induit par le rapprochement de l'INSPE et de l'INSHEA.					
Montant de l'investissement initial (en € TTC TDC hors provision actualisation/ révision)	37,5M€ TTC	-	26,59€ TTC				
Coût total de l'opération sur 10, 20 et 25 ans (en €TTC) hors valorisation in fine et compris actualisation	Voir tableau OSAF en annexe 3	Voir tableau OSAF en annexe 3	Voir tableau OSAF en annexe 3				
Coûts complets actualisés compris valeur in fine (en €TTC)	Voir tableau OSAF en annexe 3	Voir tableau OSAF en annexe 3	Voir tableau OSAF en annexe 3				
Consommation énergétique primaire kWh _{ep} /an sur le site	399 kWh _{ep} /m ² SHON/an (hors électricité spécifique et cuisson) (valeur 2010)	-	Sera estimé en phase de programmation technique détaillée				
GES kg.eqCO ₂ /an sur le site	76 kg.eqCO ₂ /an	-	Sera estimé en phase de programmation technique détaillée				
Occupation							
Statut juridique	Domanial	Prise à bail	Terrain futur : propriété de la ville de St Germain-en-Laye Bâtiment futur : propriété de la Ville (bail à l'Etat)				
Surfaces	SUN	SUB	SUN	SUB	SUN	SUB tertiaire	SUB
Total	1093 m ²	7195 m ²	492m ²	820m ²	1887m ²	3014m ²	5645m ²

Effectif personnels			
Administration / BIATSS INSPE et INSHEA	79	41	134
Enseignants/ chercheurs et formateurs INSHEA	56	0	33
Total	135	41	167
Effectif étudiants			
Formation initiale et continue	2200	0	3500
Nombre de postes de travail pour le personnel			
	135	41	167
Taux d'occupation par poste de travail			
Ratio SUN/SUB	0,15	0,60	0,63
Ratio SUB/PDT	53m ² SUB / PDT	20m ² SUB / PDT	18m ² SUB tertiaire / PDT
Ratio SUN/PDT	8m ² SUN / PDT	12m ² SUN / PDT	11,3m ² SUN / PDT

3.5 Procédure, risques, données financières, conduite du scénario privilégié

3.5.1 Choix du mode de réalisation et procédure

Choix du mode de réalisation

Le maître d'ouvrage souhaite lancer l'opération sous la forme d'un marché global de performance.

Les trois arguments principaux qui ont guidé ce choix sont :

- le respect des enjeux calendaires,
- la maîtrise du coût global de l'opération,
- la nécessité d'une gestion facilitée et maîtrisée de l'exploitation du bâtiment,

Enjeu calendaire

Concernant le calendrier de l'opération, une partie des locaux existants de l'INSHEA doit être libérée d'ici le milieu de l'année 2024 pour permettre la réalisation du projet présidentiel de musée-mémorial des victimes des attentats terroristes.

Recourir à un marché global de performance permettra de raccourcir le temps des études de conception du projet et de s'affranchir du temps de recrutement de l'entreprise, le recrutement d'un seul et même groupement entreprise-maîtrise d'œuvre se faisant en une seule procédure. En comparaison, une procédure classique de type concours de maîtrise d'œuvre en loi MOP puis recrutement d'une entreprise à l'issue des études de conception, rallongerait le planning global d'environ un an.

Par ailleurs, avoir l'entreprise au côté du maître d'œuvre dès le démarrage des études de conception permettra de sécuriser le calendrier avec une mise en service du bâtiment estimée à la fin du 3^{ème} trimestre 2025.

Maîtrise du coût global et nécessité d'une exploitation simplifiée du bâtiment

La procédure MGP permet également d'avoir une maîtrise du coût global de l'opération dès le recrutement du groupement d'entreprises, ainsi qu'une vision à moyen terme des coûts d'exploitation et de maintenance. Or, l'engagement pour un projet environnemental vertueux d'une part, et conforme aux exigences de rationalité de la politique immobilière de l'Etat d'autre part, sont des enjeux majeurs pour le maître d'ouvrage de l'opération, qui se traduisent notamment par la maîtrise du coût global de l'opération.

Enfin, les marchés globaux de performance associent l'exploitation et la maintenance à la conception et à la réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique. Ils comportent des engagements de performance mesurables. La durée du marché tient compte des délais nécessaires à la réalisation de ces objectifs et des engagements qui constituent son objet.

Ce type de marché public implique que le maître d'ouvrage demande aux candidats de s'engager sur une garantie de résultats ce qui diminue fortement les risques de surcoût en matière d'exploitation et garantit une maîtrise du coût global de l'opération dès sa phase de conception. Pour permettre le contrôle des engagements pris sur l'exploitation/maintenance du futur titulaire et garantir la maîtrise du coût global, la durée d'exploitation ne sera pas inférieure à 5 ans.

De surcroît, le siège de la direction du patrimoine et des équipes de maintenance de l'université n'étant pas situé sur le campus de Saint Germain-en-Laye, déléguer l'exploitation et la maintenance du bâtiment à un tiers (titulaire du MGP), facilitera la gestion pour l'université.

Choix de la procédure

Le groupement du futur marché global de performance (MGP) sera sélectionné dans le cadre d'une procédure négociée, afin de travailler avec les candidats sur les moyens et solutions les plus à même de répondre au besoin du rectorat et de l'université, dans une enveloppe budgétaire maîtrisée et un planning optimisé.

Ce processus de recrutement intègre, en effet, une phase de négociation, permettant aux candidats de cibler au mieux leurs offres, et au maître d'ouvrage de se voir garantir le meilleur rapport qualité-prix des offres soumises, et des propositions de planning optimisés.

La procédure négociée est une procédure restreinte, fondée sur la sélection de candidats admis à remettre une offre puis à négocier.

A ce stade, il est envisagé une procédure négociée avec la sélection de trois candidats autorisés à remettre une offre, et un seul tour de négociation.

La procédure globale est estimée à 12 mois (dont le mois d'août), du lancement de l'AAPC à la notification du marché du groupement. Le lancement de la procédure est prévu au second trimestre 2022.

3.5.2 Analyse des risques

a. En phase études (programmation, études de conception avant travaux)

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts	Impact sur les délais	Probabilité	Mesures de maîtrise ou de réduction	Pilotage du risque
Maîtrise foncière	Terrain non acquis à ce jour : Acquisition par la ville puis mise à disposition de l'Etat, négociation en cours.	Fort	Moyen	Faible	Coordination ville-Etat très en amont du projet	CYU CY Campus Ville MOA
	Prise en charge de la démolition de l'EHPAD et de la dépollution du terrain par la Ville	Fort	Fort	Faible	Coordination Ville-Etat très en amont du projet	Ville
	Parcelle unique qui englobe l'EHPAD et le bâtiment DOMNIS avec découpage en volume : imbrication des locaux et raccordement réseaux entre EHPAD et DOMNIS.	Faible	Moyen	Moyen	Coordination DOMNIS-MOA à mettre en place très en amont du projet pour permettre : - la suppression de la division en volume existante, - une redécoupe parcellaire, - le repositionnement des fonctions propre à chaque bâtiment sur sa propre parcelle nouvellement créée, - l'instauration de conventions de cour commune entre DOMNIS et MOA	CYU Ville
	Modalités de mise à disposition du terrain par la ville à l'Etat sous forme d'un bail emphythéotique à préciser (durée du bail, modalités de sortie à l'issue du bail, montant de la redevance...)	Fort	Faible	Faible	Coordination ville-Etat très en amont du projet en concertation avec CY Cergy Université	CY Campus CY Université MOA Ville
Gouvernance	Nombreux partenaires (MESRI, Rectorat, Région, CYU, INSHEA, INSPE)	Faible	Moyen	Faible	Instaurer un comité de pilotage avec l'ensemble des partenaires	Membres du COPIL

					Volonté partagée de s'inscrire dans un calendrier contraint	
Financement / Coût d'opération	Financement du surcoût lié à l'impact filière sèche et au relogement transitoire INSHEA non garanti à ce jour	Fort	Faible	Fort	Saisie de la Préfecture pour garantir la prise en charge du financement	MOA (Rectorat)
Planning	Planning extrêmement contraint : nécessité de libération des locaux existants INSHEA en milieu d'année 2024	Fort	Fort	Fort	Nécessité de trouver des locaux tampon pour l'INSHEA entre mi 2024 et T3 2025 (livraison estimée du PNEI) Réalisation d'une étude de faisabilité pour relogement transitoire INSHEA dans le bâtiment ancien CNEPA sur le site de Suresnes	MOA (Rectorat) INSHEA EPAURIF
Contraintes réglementaires	PLU très contraignant en termes du nombre de places de stationnement motorisé à prévoir	Faible	Faible	Faible	Demande de modification du PLU et proposition d'une nouvelle règle moins contraignante, dans le cadre de l'enquête publique en cours. Production d'une étude de mobilité pour estimer le besoin en nombre de places de stationnement à réaliser en amont du dépôt de PC	CYU Ville EPAURIF
Difficultés dans la réalisation des études	Dans le cadre du MGP, nécessité de consolider l'équipe de MOA afin de piloter les études de conceptions et s'assurer du respect des exigences programmatiques par le maître d'œuvre.	Faible	Faible	Faible	Pilotage resserré des prestataires, avec recrutement d'un ATMO	EPAURIF
	Défaillance des prestataires	Faible	Faible	Faible	Si défaillance, passation de nouveaux marchés	EPAURIF
Recours contre les autorisations administratives	Terrain situé dans un tissu urbain d'habitat collectif et individuel	Faible	Faible	Moyen	Présentation du projet et organisation d'échanges avec les riverains très en amont	MOA (Rectorat) EPAURIF

b. En phase travaux

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts	Impact sur les délais	Probabilité	Mesures de maîtrise ou de réduction	Pilotage du risque
Difficultés dans la passation des marchés	Lots infructueux à cause de la forte tension du marché de la construction en Idf (projets SGP, JO) Prix élevés à cause de la conjoncture économique tendue	Moyen	Moyen	Moyen	Publicité du projet auprès des entreprises travaux Provision aléas pour la passation des marchés de travaux	EPAURIF
Difficultés dans les travaux causées par les entreprises ou la maîtrise d'ouvrage (retards, défaillances, etc.)	Mauvaise gestion du planning	Moyen	Fort	Faible	Coordination au quotidien et anticipation des dérives	EPAURIF
	Articulation entre les travaux du PNEI et les travaux de d'aménagement de la rue Pasteur	Faible	Moyen	Fort	Coordination en amont et au quotidien des acteurs de projet (MOA travaux PNEI, MOA travaux rue Pasteur, EPAURIF, CYU)	Ville EPAURIF
Découvertes non anticipées au niveau du terrain	Risques de pollution, aléas géotechniques	Moyen	Moyen	Faible	Diagnostique terrain à compléter en amont de la mise à disposition du terrain si nécessaire Pollution (tout type) doit être purgée par le vendeur du terrain en amont de la mise à disposition Provisions pour aléas	EPAURIF Ville

c. En phase exploitation

Nature du risque	Caractérisation précise	Impact sur les coûts	Impact sur les délais	Probabilité	Mesures de maîtrise ou de réduction	Pilotage du risque
Dérive des coûts d'exploitation et/ou des performances des ouvrages	Conditions d'exploitation-maintenance	Fort	Faible	Faible	Prise en compte des enjeux de l'exploitation-maintenance dans le programme, avec une approche en coût global. Mise en place d'un MGP pour garantir le respect des objectifs en termes d'exploitation-maintenance.	MOA (Rectorat) EPAURIF
Difficulté de fonctionnement	Difficulté dans la mutualisation des équipements techniques, contrats exploitation-maintenance à l'échelle du campus	Faible	Faible	Faible	Coordination à prévoir entre CYU, INSHEA, INSPE et MOA	MOA (Rectorat) CYU

3.6 Coûts et soutenabilité du projet

3.6.1 Coût du projet de construction

Le coût global des travaux est évalué à 16,96M€ HT, pour une surface de 5980m² de SDP, soit un ratio de 2836€ HT /m² SDP.

Ce coût prend en compte le surcoût lié à la réalisation du chantier en filière sèche.

Le ratio pour passer du coût HT travaux au coût Toutes Dépenses Confondues (TDC TTC) est estimé à 1,69. Ce ratio a été évalué en prenant en compte les coûts additionnels constitués des honoraires et suivi d'exécution du MOE et des AMO, les frais relatifs aux diagnostics de site et aux études complémentaires, une provision pour aléas études et travaux, une provision pour actualisations/révisions des prix et d'autres frais divers.

Le coût Toutes Dépenses Confondues est évalué à 28,67M€ TTC.

Ce coût ne prend pas en compte :

- Les frais liés à la concentration temporaire de l'INSHEA sur la partie sud de la parcelle entre 2024 et 2025,
- Les coûts de déménagement et de mobiliers,
- Les redevances du bail emphytéotique,
- Les frais d'exploitation et de maintenance du bâtiment dans la phase d'exploitation du marché global de performance.

Tableau détaillé du coût global de l'opération**Pôle National d'Education Inclusive (INSHEA-INSPE)**

Cergy Paris Université

févr.-22

		ratio coût travaux surface dans œuvre du projet	2 836 €/m ² 5 979 m ² SDP
MGP (honoraires et travaux)	Coût travaux estimé		16 958 000 €
	Honoraires MOE base	12%	2 035 000 €
	Honoraires Commissionnement	0,20%	34 000 €
	sous-total		19 027 000 €
Autres Honoraires	Frais candidats MGP niveau APS (2 candidats)	2,49%	423 000 €
	Prestations intellectuelles (BCT, CSPS, OPC, CSSI)	2,00%	339 000 €
	Conduite d'opération et AMO spécialistes (ATMo, BIM,...)	2,50%	424 000 €
	Etudes complémentaires	1,00%	170 000 €
	sous-total		1 356 000 €
Frais divers	Concessionnaires, raccordements réseaux		45 000 €
	Assurances	1,5%	254 000 €
	Provision pour frais divers (publication, huissiers,...)	0,5%	85 000 €
	sous-total		384 000 €
Aléas études et travaux	Risque surcoût phase conception	1,0%	170 000 €
	Evolutions/modifications de programme	2,0%	339 000 €
	Aléas travaux	4,0%	678 000 €
	sous-total	10,0%	1 187 000 €
Autres	Signalétique	0,2%	32 000 €
	1% artistique	1,0%	170 000 €
	sous-total		202 000 €
Coût HT			22 156 000 €
Actualisation des prix	1ère année (hypothèse évolution des indices de 3%)	3,00%	662 000 €
	2ème année (hypothèse évolution des indices de 3%)	3,00%	647 000 €
	3ème année (hypothèse évolution des indices de 2%)	2,00%	321 000 €
	4ème année (hypothèse évolution des indices de 2%)	2,00%	97 000 €
	sous-total	10,18%	1 727 000 €
TVA 20%			4 776 600 €
Coût TTC			28 659 600 €
Coût TDC études préalables déjà dépensées			70 000 €
Coût TDC			28 729 600 €

ratio TDC/travaux HT 1,69

Coût TDC mobilier+ déménagement actualisé	1 190 130 €
--	--------------------

Coût TDC TOTAL	29 919 730 €
-----------------------	---------------------

ratio TDC/travaux HT 1,76

3.6.2 Coût du mobilier et du déménagement

Le coût du mobilier est estimé à 0,72M€ HT pour un mobilier entièrement neuf (pas de réutilisation de l'existant), pour l'ensemble des postes de travail, des salles de réunion, des salles pause et restauration, une provision pour mobilier divers et les rayonnages (standards ou en compactus).

A noter que le mobilier de l'amphithéâtre est comptabilisé dans le coût travaux et non pas dans le mobilier.

Cette provision ne comprend pas les équipements des bureaux et salles (postes informatiques, vidéoprojecteurs, écrans, etc.)

Tableau détaillé du coût de mobilier neuf.

	quantité	unité	Prix unitaire	S/Total	S/TOTAL
MOBILIER					
Poste de travail (bureau + chaise + lampe + caisson rangement + accessoires)	167	ensemble	1 560 €	260 520 €	591 270 €
Salles de formation / réunion (à la place)	610	places	400 €	244 000 €	
Restauration (assis)	50	places	165 €	8 250 €	
Café / tisaneries (debout)	40	places	463 €	18 500 €	
Provision divers (banques d'accueil, locaux reprographie, ménage, vestiaires, atelier, infirmerie, courrier, supports exposition hall, bornes, consignes bagages...)	1	ensemble	60 000 €	60 000 €	
RAYONNAGES					
Rayonnage documentation	1333	m.l.	45 €	59 985 €	128 285 €
Rayonnage archives denses	683	m.l.	100 €	68 300 €	
MOBILIER AMPHITHEATRE					
Equipements scénographiques	inclus coût travaux				0 €
Gradins	inclus coût travaux				
				TOTAL	719 555 €

Le coût de déménagement / relogement se base sur une provision de 30€ / m² SDO pour l'organisation et la réalisation du déménagement de l'ensemble du matériel, archives, dossiers de l'INSPE et INSHEA.

Le coût TTC pour ces deux postes est donc évalué à 1 190 130 € TTC.

3.6.3 Financement du projet de construction

L'enveloppe financière du projet lié au bâtiment – Site Rôpital de la ville de Saint-Germain-en-Laye - est estimée à 26 millions d'euros. Ce coût d'opération est couvert par 4 sources de financement :

- 16,5M€ au titre du CPER 2015-2020 et titrisé par l'Etat en 2018,
- 5M€ restant à confirmer au titre du CPER 2021-2027,
- 2 M€ apporté par le Département des Yvelines (confirmation écrite à obtenir),
- 2,5M€ apportés par le préfet de la Région d'Ile-de-France au titre de la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL), dont les modalités d'attribution restent à préciser.

La libération du site actuel de l'INSHEA à Suresnes en 2025 pour assurer la construction du projet mémorial des victimes du terrorisme pour une livraison en 2027 génère une accélération du planning du projet PNEI, dont l'objectif est une installation dans le nouvel équipement pour la rentrée universitaire 2025. Outre le choix d'un mode de dévolution en MGP, le recours à des méthodes de construction avec préfabrication a été retenu pour réduire la durée du chantier. Plus onéreuses que les méthodes in situ d'une construction classique, ces méthodes génèreraient un surcoût estimé à 2,7M€.

En intégrant les surcoûts occasionnés par l'accélération du planning liée au projet de mémorial de Suresnes, le budget prévisionnel est de 28,7M€ TDC.

Les recherches de financement complémentaires portées par la préfecture de la région d'Ile-de-France ont d'ores et déjà permis d'identifier des possibilités d'apports par la Région Ile-de-France à hauteur de 1 million d'euros et par la Banque des Territoires à hauteur de 509 000 euros.

L'appel à candidatures pour le marché global de performance affiche un montant indicatif de 17,92M€ HT hors exploitation et maintenance.

La contribution des différents partenaires devra être consolidée à partir des éléments financiers issus des offres des candidats au MGP afin de prendre en charge les surcoûts éventuels liés aux mesures d'accélération que le maître d'ouvrage et l'établissement affectataire (CY Cergy Paris Université) ne peuvent financer.

Les engagements du maître d'ouvrage et de l'affectataire ne sauraient excéder les financements acquis au titre du CPER, auxquels s'ajoutent les contributions des autres partenaires qui auront fait l'objet d'un engagement écrit ou la mobilisation complémentaire de leurs moyens propres qui auraient été actés par convention ;

Le maître d'ouvrage et l'affectataire ne sauraient être engagés financièrement, à l'issue de la négociation qui sera conduite dans le cadre de la procédure de marché global de performance, au-delà des financements qui auront fait l'objet d'une contractualisation ou d'une lettre d'engagement.

Dans le cas d'un dépassement des enveloppes financières prévues par cette contractualisation ou cette lettre d'engagement, le maître d'ouvrage et l'affectataire se réservent la possibilité d'interrompre la procédure à l'issue de la phase de négociation et de ne pas notifier le marché.

A ce jour la chronique financière prévisionnelle de l'opération est la suivante :

Total	2022	2023	2024	2025	TOTAL
AE	1,07M€ TTC	25,6M€ TTC	2M€ TTC	0,03M€ TTC	28,7M€ TTC*
CP	0,2M€ TTC	2,9M€ TTC	13,0M€ TTC	12,6M€ TTC	28,7M€ TTC*

*La chronique financière prévisionnelle ne prend pas en compte le montant de 70 322€ TTC déjà dépensé en 2021 dans le cadre des études préalables au projet portées par CY Cergy Paris Université avant que la convention d'étude ne soit signée entre l'EPAURIF, Cergy Paris Université et le MESRI. Le pic d'AE en 2023 correspond à la notification du marché MGP (honoraires MOE + travaux).

Les pics de CP en 2024 et 2025 correspondent aux dépenses liées à l'exécution du chantier.

3.6.4 Financement des frais de mobiliers et déménagement

Les frais de mobiliers neufs et de déménagement / relogement seront pris en charge par les deux instituts, futurs utilisateurs du bâtiment (INSHEA et INSPE), sur fonds propres et au pro-rata des surfaces utilisées par chaque institut.

3.7 Organisation de la conduite de projet

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par le pôle Versailles du Rectorat de la Région académique d'Ile-de-France.

Par convention entre l'EPAURIF, le MESRI représenté par le rectorat de la région académique d'Ile-de-France et CY Cergy Paris Université, l'EPAURIF se voit confier la maîtrise d'ouvrage déléguée de l'opération pour les études préalables au projet (étude de programmation, diagnostics techniques etc...).

Un comité de pilotage, organe décisionnel de l'opération, regroupera le MESRI, le Rectorat de la région académique d'Ile-de-France, CY Cergy Paris Université, l'INSHEA, l'INSPE et l'EPAURIF.

Un comité technique, instance consultative, regroupera les équipes projet de CY Cergy Paris Université, du pôle de Versailles du service régional immobilier de la Région académique d'Ile de France, INSHEA, INSPE et EPAURIF. En complément, seront mobilisés et associés autant que de besoin les représentants des utilisateurs.

A partir du lancement de la procédure de consultation pour la passation du marché global de performance, et pendant toute la durée de la consultation, la comitologie intégrera un jury nécessaire pour toute construction neuve. La constitution du jury sera définie pendant la phase préparatoire de consultation au premier semestre 2022.

3.8 Planning prévisionnel de l'opération

Calendrier prévisionnel	Date (mm/aaaa) ou période
Lancement de la procédure de consultation du MGP	2 ^{ème} trimestre 2022
Intégration officielle de l'INSHEA au sein de CYU	2 ^{ème} trimestre 2022
Finalisation du programme technique détaillé	2 ^{ème} trimestre 2022
Notification marché MGP et démarrage des études de conception	1 ^{er} trimestre 2023
Dépôt du permis de construire	4 ^{ème} trimestre 2023
Finalisation des études de conception et démarrage chantier	1 ^{er} trimestre 2024
Fin des travaux - livraison	3 ^{ème} trimestre 2025
Transfert	3 ^{ème} trimestre 2025
Mise en service bâtiment	4 ^{ème} trimestre 2025

Annexe 1 - Tableau de surfaces détaillé du programme théorique

Annexe 2 - Test de faisabilité du scénario retenu

Annexe 3 - Outil de simulation et d'analyse financière OSAF

Annexe 4 - Délibération des conseils d'administration de CYU et de l'INSHEA