

Stratégie immobilière relative aux fonctions centrales de l'Établissement Public

Vers un environnement de travail au service des nouveaux enjeux de la Caisse des Dépôts

CU EP 18 décembre 2020

Le contexte que nous vivons accélère la dynamique de changement déjà engagée

Une situation immobilière à risque à court terme



Des aménagements actuels qui ne soutiennent plus les modes de travail d'aujourd'hui



Des immeubles qui répondent difficilement aux engagements environnementaux



Un parc immobilier francilien fractionné et obsolète



Un parc immobilier aux performances économiques perfectibles



Des besoins de changer



Une envie de travailler différemment, remontée par les collaborateurs



Une crise sanitaire qui accélère les besoins de faire évoluer les façons de travailler



L'engagement climatique au cœur de la stratégie de la Caisse



La Caisse souhaite améliorer sa performance



Des programmes de transformation de la Caisse engagés (Grandissons ensemble, Ensemble)



Un nouvel accord QVT

Le parc immobilier actuel ne répond pas aux attentes exprimées selon l'étude menée par le SGG en 2019 et présentée en groupe de travail à l'instance CSSCT en juin 2020

- Possible dans l'existant
- Possible mais à niveau dégradé
- Pas possible



FLUIDIFIÉ

Ouverture des espaces

Transparence

Modularité

Adaptabilité dans le temps



TECHNOLOGIQUE

Transformation digitale pré-requise

Performance des équipements

Qualité du service



AJUSTABLE

Diversité des espaces et des usages

Prise en compte des spécificités métiers

Offre de tiers lieux



EQUITABLE

Equité entre les sites

Equité entre départements

Exemplarité managériale



EFFICACE

Efficacité au travail

Au service de la performance

Confidentialité

Equipements en soutien des usages



MANAGÉRIAL

Soutenir la transformation de la culture managériale

Confiance – Délégation - Droit à l'erreur - Feed-back



COLLABORATIF

Renforcer le collectif

Moins de silos plus de transversalité

Multiplier les espaces collaboratifs

Mutualiser les espaces



BIENVEILLANT

Ergonomique

Respectueux de l'environnement

Frugal et responsable

Confortable



TOURNÉ VERS L'HUMAIN

Rassembler les équipes

Créer des lieux de vie

Développer les services à l'occupant



SOURCE DE FIERTÉ

Mise en avant de l'identité de marque

Revendication de l'appartenance à la « Maison »

Ouvert vers l'extérieur

Quel projet d'environnement de travail pourrait mieux servir les nouveaux enjeux ?

Les options envisagées :

1

Rester dans les sites actuels en les rénovant

- Inadaptés aux modes de travail actuels et futurs
- Multiplicité des immeubles
- Coûteux à exploiter
- Peu performants sur le plan environnemental
- Projet complexe et perturbant pour les utilisateurs

2

Choisir un autre site

- Regrouper les équipes et favoriser le collectif
- Apporter une prestation de qualité à tous les collaborateurs : confort, services, accessibilité
- Optimiser les besoins en surfaces et les coûts/m²
- Localisation moins centrale

Le projet proposé *:



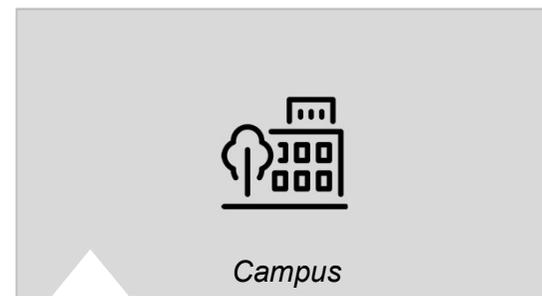
Dans l'Archipel 7, conserver uniquement le 56 RdL, avec une rénovation en profondeur

- Site emblématique de la Caisse
- Siège du Groupe



Conserver un site de 20.000 m²

- Accès par le RER C



Campus

Créer un nouveau Campus

- Accès par le RER C
- Surface de 50.000 m² pour regrouper des équipes
- Avec un souci de performance opérationnelle et de réduction de l'empreinte carbone.

* Le Schéma Directeur Immobilier Francilien n'intègre pas le site d'Arcueil qui doit faire l'objet d'une réflexion spécifique.

Le projet Campus à Ivry-sur-Seine

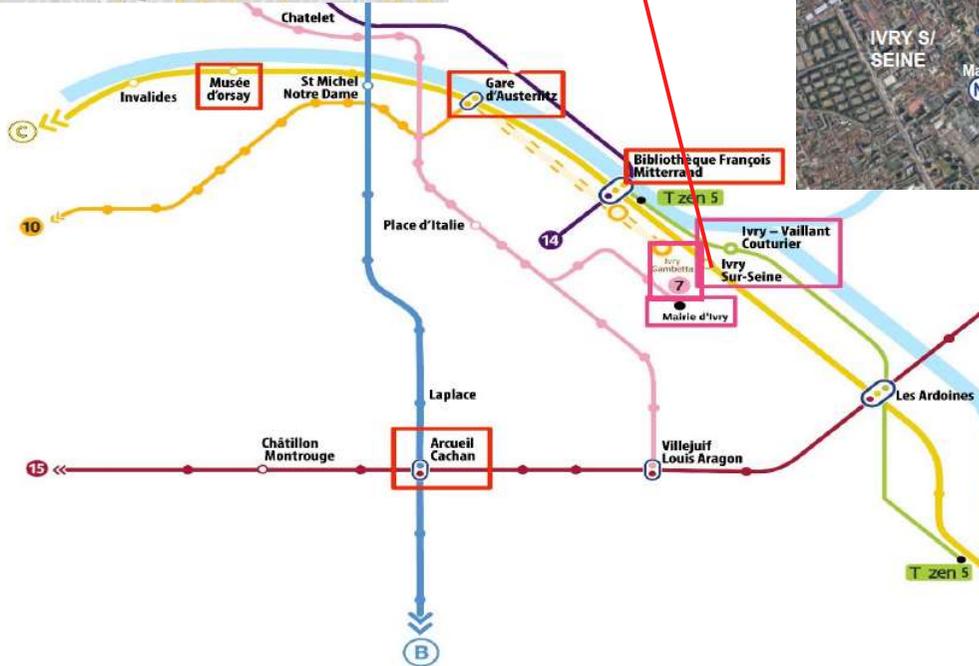
Un territoire en devenir, cohérent avec les enjeux de la Caisse : contribuer à réduire la fracture territoriale en Ile de France



Campus CDC



- Gare d'Austerlitz
- Implantations Caisse des dépôts et Consignations
- Bibliothèque François Mitterrand
- Station F / Big Mamma
- Quartier Bruneseau dont Bruneseau Seine (145 000 m² tertiaire)
- Tours DUO (100 000 m²)
- Siège social Fnac/Darty (22 000 m²)
- Siège social Leclerc (60 000 m²)
- Flatemates – Résidence startpers - X.Niel
- Centre commercial Quais d'Ivry
- Hôtel Mercure
- Îlot BHV (85 000 m² tertiaire)
- Lots 1 A&B – Ivry sur Seine (50 000 m²)
- Situation privilégiée à 1,5 km de Paris
- A proximité du périphérique et des grands axes routiers (A4, A6)
- ZAC Gagarine Truillot (60 000 m² tertiaire)



Une desserte proche par le RER C :
2 stations d'Austerlitz, 4 stations du 56 RdL
Un accès direct de la station au Campus

L'étude réalisée à l'aide de l'outil CDC Map indique que le temps de transport moyen des collaborateurs de la Caisse sera augmenté de 4 min 37s.

Le projet Campus

Un projet pour la Caisse du 21^{ème} siècle

BREEAM®

effinergie
Efficacité énergétique
et confort dans les bâtiments

NF HQE®
NIVEAUX CERTAINES
BBC e'nergie



Un site pour regrouper des équipes, moderne et adaptable

Un campus ouvert vers l'extérieur



E+ C-
ÉNERGIE POSITIVE & CARBONE NEUTRE

WIRED
CERTIFIED



Un projet ambitieux sur le plan environnemental



Un environnement moderne et des prestations de qualité pour tous

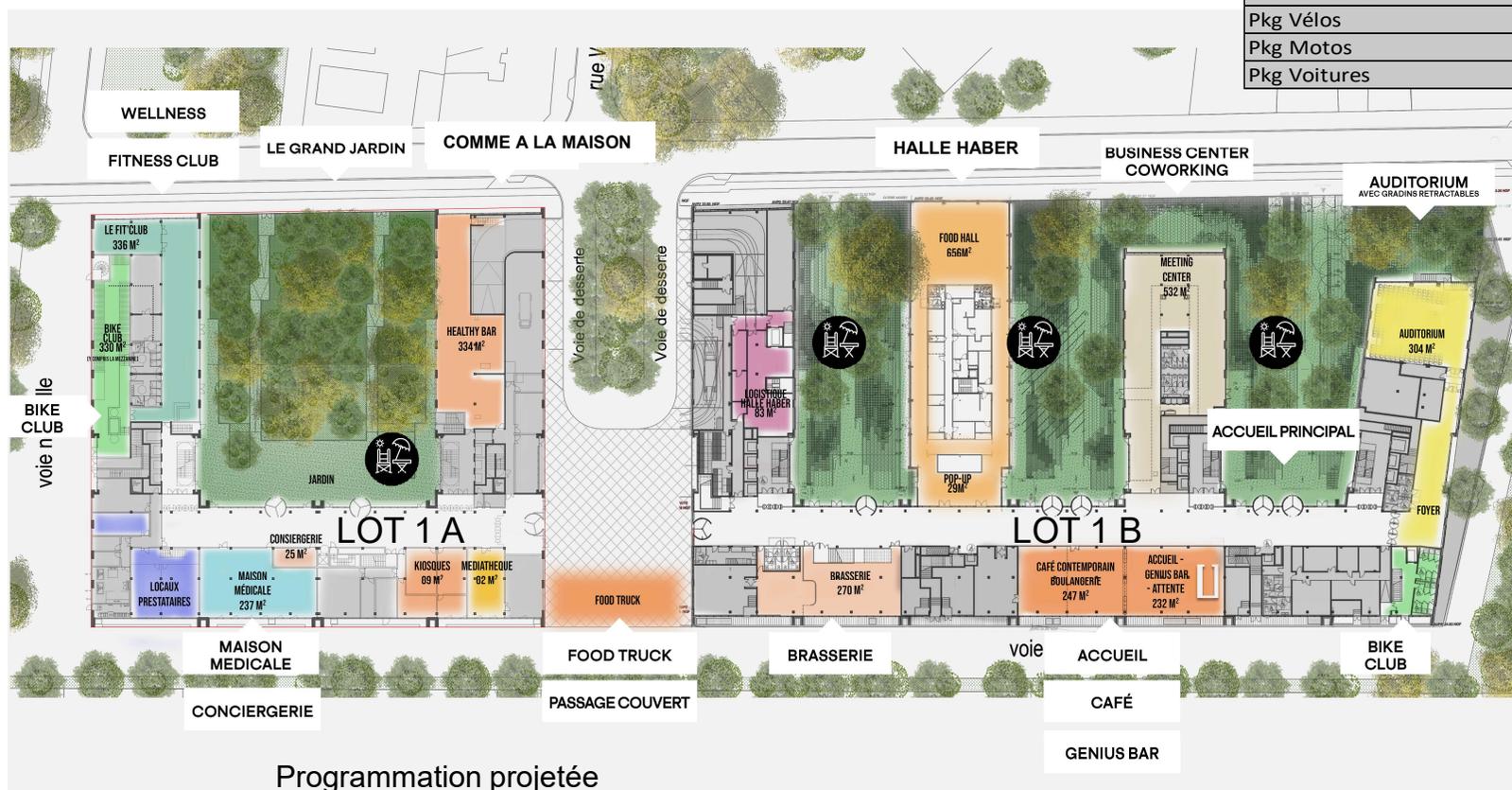
Le projet Campus

Un projet flexible qui répond aux attentes de la CDC

- 50 000 m² dont une partie dédiée à des services
- Un capacitaire projeté de 2 960 postes de travail
- 8 000 m² d'espaces verts
- Une offre de stationnement en adéquation avec les nouveaux usages (recharges électriques, emplacements vélos...)

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Bureaux/salles de réunions | 44 000 m ² |
| Restauration | 2549 m ² |
| Restaurant entreprise trad | 1042 m ² |
| Halle Haber (food court) | 656 m ² |
| Café Boulangerie | 247 m ² |
| Brasserie servie à table | 270 m ² |
| Cuisine comme a la maison | 334 m ² |
| Auditorium | 514 m ² |
| Coworking | 532 m ² |
| Médiathèque | 82 m ² |
| Kisosques | 89 m ² |
| Conciergerie | 25 m ² |
| Maison Médicale | 237 m ² |
| Salle de sport | 336 m ² |
| Accueil | 232 m ² |
| Rue intérieure | 1497 m ² |
| Pkg Vélos | 600 u |
| Pkg Motos | 127 u |
| Pkg Voitures | 380 u |

PROGRAMMATION GÉNÉRALE EN RDC

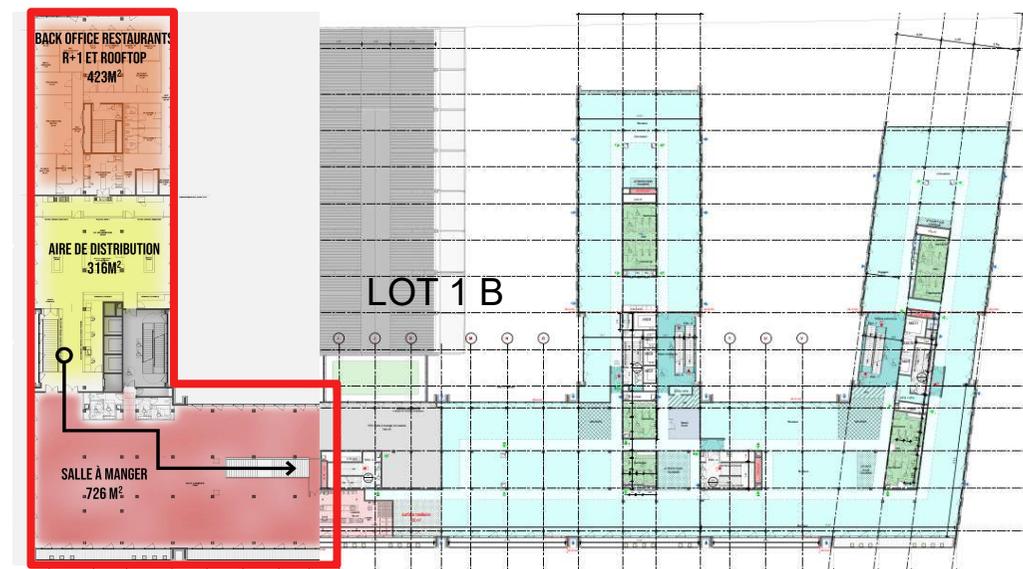
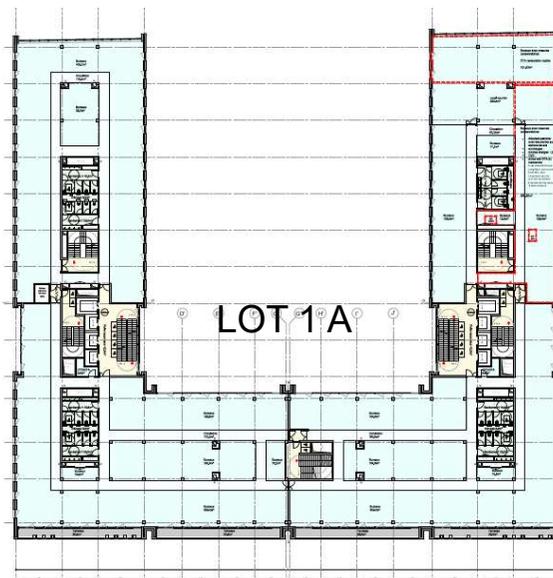


Le projet Campus

Un projet flexible qui répond aux attentes de la CDC

- Un projet qui intègre d'ores et déjà une partie des services exigés par la CDC
- Une programmation qui reste à définir sur une grande partie des espaces en collaboration avec des groupes de travail dédiés
- Des plans qui permettent d'envisager différentes organisations des espaces

R+1



Programmation projetée (encadré) / à réaliser

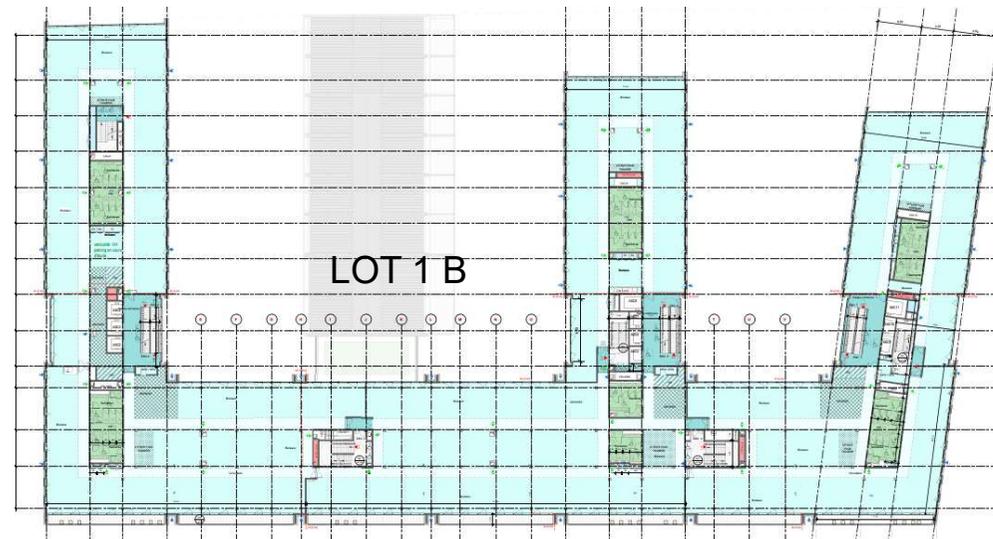
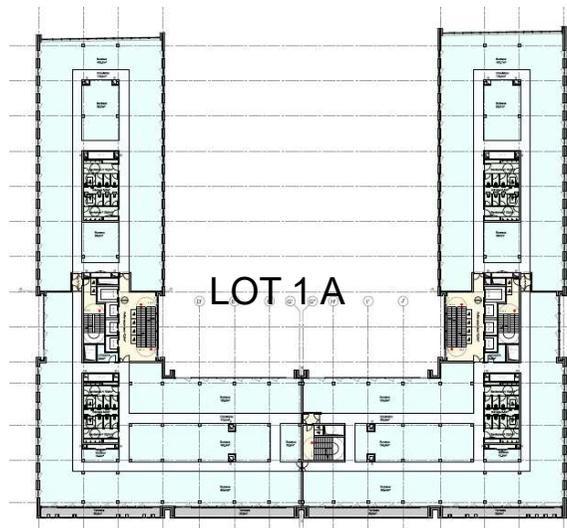


Le projet Campus

Un projet flexible qui répond aux attentes de la CDC

- Un projet en adéquation avec l’empreinte sociétale attendue : intégration des modes collaboratifs, accès à des espaces verts
- Un projet en adéquation avec l’empreinte environnementale : labels, intégration des nouveaux modes de mobilité

Etage courant



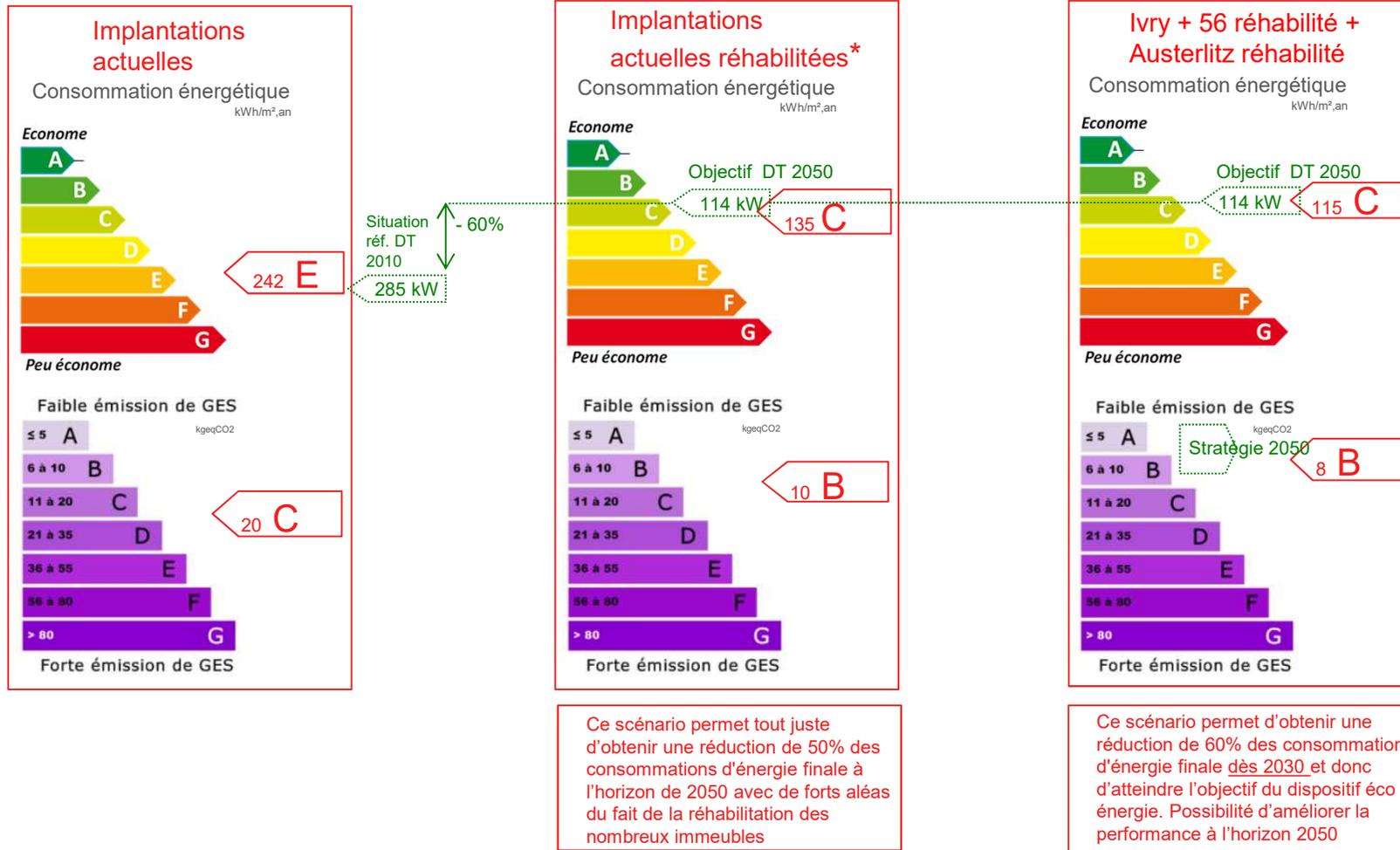
Programmation à réaliser



Le Campus un levier essentiel de la stratégie environnementale de l'immobilier d'exploitation de la Caisse des Dépôts

La caisse des dépôts doit répondre à deux objectifs en matière de responsabilité environnementale:

1. Dispositif éco-énergie ou décret tertiaire Réduction des consommations d'énergies de 60% entre 2010 ET 2050
2. Stratégie 2050 : Neutralité carbone en 2050



(*) L'hypothèse prise pour la réhabilitation des implantations existantes comprend une mise en œuvre de travaux s'étalant jusqu'en 2050

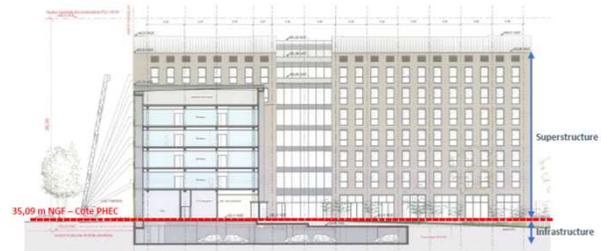
Une attention particulière portée aux risques environnementaux

Une conception du bâtiment adaptée aux risques d'inondation et un sol compatible avec la destination tertiaire



PROJET PROTEGE EN SUPERSTRUCTURE EN CAS DE CRUE CENTENNALE

- Projet se situe en zone inondable (PPRI Val de Marne)
- Le promoteur a réhaussé le projet par rapport au niveau de la rue afin que la cote NGF du rez-de-chaussée se situe au-dessus de la cote PHEC retenue par le bureau d'études d'hydrogéologie (plus protectrice)
- En cas de crue centennale, toute la superstructure du bâtiment est protégée. Seuls les parkings restent inondables.



Les points à retenir :

- Une conception du bâtiment prenant en compte les risques associés
- Aucune installation technique nécessaire au fonctionnement dans le volume inondable
- Un traitement de qualité de ce sujet inondation, avec la décision par le promoteur de rehausser le niveau du RDC

- Etudes environnementales réalisées par l'aménageur
- Etudes complémentaires dont Analyse des Risques Résiduels (ARR) prédictive réalisée par le promoteur (BURGEAP mandaté)
- A venir : en fin de travaux de terrassement, nouveaux sondages (prélèvements flancs et fond de fouille) afin d'établir une ARR définitive



PROJET COMPATIBLE AVEC USAGE DE BUREAUX

Les points à retenir :

- Un sol pollué dans une limite acceptable, avec des restrictions d'usage
- Un projet tertiaire compatible avec la nature des sols
- Les terres évacuées vers des filières spécialisées de traitement
- Apport d'une couche de terre saine d'au moins 30 cm pour la jouissance des espaces verts
- Des études (avec des analyses de risque et des prélèvements) et un suivi menés par le promoteur tout au long de la réalisation
- Des pièces justificatives exigées à travers l'échéancier de paiement du promoteur
- Un bail protecteur sur ce volet pollution

Des conditions financières ajustées entre CDC Investisseur et CDC utilisateur

- BEFA d'une durée de 12 ans
- 2 immeubles à usage de bureaux (lots 1A et 1B) comprenant de nombreux services
- Surface totale : 50 093 m², dont 20 000 m² (lot 1A) et 30 093 m² (lot 1B)
- Loyer + charges : 25 030 992 € TTC / an
- Index ILAT revu annuellement à la date anniversaire
- Mesures d'accompagnement : 20,5 mois (soit un montant de 30,378 M € TTC, dont 25 M € TTC de travaux d'aménagements indissociables de la conception/réalisation de l'immeuble identifiés à ce stade)
- Intégration des travaux qui upgradent l'actif (notamment en vue de l'obtention de labels et certifications environnementaux)
- Absence de dépôt de garantie pour le bailleur CDC
- Conditions suspensives : signature des actes de VEFA par CDC II avant le 30/06/2023 sous peine de caducité (sans dédommagement)

Les points d'attention :

- Les garanties sur le volet Environnemental (pollution, qualité de l'air...)
- Des clauses « miroirs » du projet d'acte de VEFA intégrées dans le bail
- Des charges maîtrisées
- Un bail équilibré, avec une défense permanente des intérêts de la CDC

| SOMMAIRE | |
|---|----|
| 1. CONDITIONS SUSPENSIVES | 6 |
| TITRE II : DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS | 6 |
| 2. DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS | 6 |
| TITRE III : | 7 |
| REALISATION DES LOCAUX LOUES ET CONSTATATION DE LEUR ACHEVEMENT | 7 |
| TITRE IV : | 7 |
| TERMES ET CONDITIONS DU BAIL | 7 |
| 3. DUREE DU BAIL | 7 |
| 4. ETAT DES LIEUX D'ENTREE | 8 |
| 5. DESTINATION DES LOCAUX LOUES | 8 |
| 6. CONDITIONS FINANCIERES | 9 |
| 6.1 Loyer | 9 |
| 6.1.1 Montant | 9 |
| 6.1.2 Franchise de loyer – Participation financière du Bailleur aux travaux d'aménagement | 9 |
| 6.2 Option à la taxe sur la valeur ajoutée | 9 |
| 6.3 Modalités de règlement du loyer et accessoires | 9 |
| 6.4 Indexation | 10 |
| 6.5 Loyer de renouvellement | 10 |
| 6.6 Charges – Impôts – Taxes – Dépenses | 11 |
| 6.7 Médière de retard | 12 |
| 6.8 Pénalités de retard | 12 |
| 6.9 Garanties d'exécution des obligations du Preneur – Dépôt de garantie | 13 |
| 6.10 Imposition des paiements | 13 |
| 7. CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL | 14 |
| 7.1 Jouissance des Locaux Loués | 14 |
| 7.2 Entretien et réparation des Locaux Loués | 15 |
| 7.3 Gestion technique de l'immeuble | 15 |
| 7.4 Travaux et aménagements du Preneur | 17 |
| 7.5 Travaux du Bailleur | 19 |
| 7.6 Autorisations administratives – Mises en conformité | 20 |
| 7.7 Cartage – Exploitation | 22 |
| 7.8 Visites des Locaux Loués | 22 |
| 7.9 Abonnements – Flux | 22 |
| 7.10 Plaques et ensignes | 23 |
| 7.11 Equipements spécifiques extérieurs | 23 |
| 7.12 Revêtement des Locaux Loués – Accession en fin de jouissance | 23 |
| 7.13 Espaces de restauration et Services | 24 |
| 8. ASSURANCES | 24 |
| 8.1 Engagements du Bailleur | 24 |
| 8.2 Engagements du Preneur | 25 |
| 8.3 Obligations du Preneur relatives aux assurances | 25 |
| a) Obligations relatives aux assurances souscrites par le Bailleur | 25 |
| b) Obligations relatives aux assurances souscrites par le Preneur | 26 |
| 8.4 Renonciation à recours | 26 |
| 8.5 Suivi des obligations relatives aux Garanties Légales des Constructeurs | 27 |
| 9. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES | 28 |
| 9.1 CESSION DU BAIL – SOUS-LOCATION | 29 |
| 9.1.1 Casiers | 29 |
| 9.2 Sous-location – Domiciliation – Location-gérance | 29 |
| 10. MODIFICATION DE LA SOCIETE PRENEUSE | 30 |
| 10.1 CLAUSE DE RESOLUTION DU BAIL | 30 |
| 10.2 INDEMNITE D'OCCUPATION | 31 |
| 10.3 SUBROGATION | 31 |
| 10.4 CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES | 31 |
| 10.5 Certifications environnementales liées à la construction | 31 |
| 10.6 Certifications environnementales liées à l'exploitation | 32 |
| 10.7 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE | 32 |
| 10.8 ANNEXE ENVIRONNEMENTALE | 32 |
| 10.9 ETAT DE RISQUES ET POLLUTIONS | 32 |
| 10.10 POLLUTION DES SOLS | 32 |
| 10.11 DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE | 32 |
| 10.12 ABSENCE D'EXCLUSIVITE | 33 |
| 10.13 TOLERANCES | 33 |
| 10.14 EMPRIORISATION | 33 |
| 10.15 DECLARATIONS – RENONCIATIONS | 33 |
| 10.16 ELECTION DE DOMICILE – FRAIS – NOTIFICATION | 34 |
| 10.17 LOI APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION | 34 |
| ANNEXES | 35 |

Un projet créateur de valeur

Une contribution aux enjeux de performance économique de la Caisse

| | Patrimoine actuel sans rénovation | Nouveau site avec rénovation des sites libérés |
|--|-----------------------------------|--|
| Impact sur le résultat consolidé 2020-2035 | - | + 43 M€ |
| Charges de fonctionnement 2020-2035** | - 571 M€ | - 394 M€ |
| Valeur du patrimoine à terme* | 1 176 M€ | 2 191 M€ |
| Taille du parc immobilier en propriété* | 92 000 m ² | 142 000 m ² |
| Taille du parc immobilier d'exploitation* | 102 500 m ² | 100 000 m ² |

* hors Arcueil, Pomereu et 27 QAF

** hors Arcueil

Scénario patrimoine actuel sans rénovation :

Occupation des immeubles actuels avec maintien en l'état.

Scénario nouveau site avec rénovation des sites libérés :

Installation sur le Campus Ivry, le 56 RdL rénové et un immeuble à Austerlitz (neuf ou actuel rénové).

Intégration des bâtiments actuels au patrimoine CDC II pour rénovation puis location.

Un projet créateur de valeur

Les raisons pour lesquelles le scénario « rénovation des immeubles existants » n'a pas été retenu



Des immeubles qui répondent aux engagements environnementaux



Des immeubles rénovés ne sont jamais aussi performants en matière d'isolation et d'impact carbone que des bâtiments neufs (voir page 10)



Un parc immobilier plus performant



Moins d'immeubles pour moins de déplacements



Le nombre d'immeubles reste inchangé mais la rénovation complète des bâtiments va nécessiter la prise un bail d'un immeuble de 30 000 m² pour transférer les équipes de chaque immeuble en cours de rénovation le temps des travaux. Chaque collaborateur va donc devoir réaliser plusieurs déménagements successifs..

| | Sans rénovation | Conservation des sites libérés rénovés | Rénovation lourde patrimoine existant |
|--|------------------------|--|---------------------------------------|
| Impact sur le résultat consolidé 2020-2035 * | - | + 43 M€ | - 330 M€ |
| Charges de fonctionnement 2020-2035 | - 571 M€ | - 394 M€ | - 494 M€ |
| Valeur du patrimoine à terme * | 1 176 M€ | 2 191 M€ | 2 064 M€ |
| Taille du parc immobilier en propriété * | 92 000 m ² | 142 000 m ² | 102 500 m ^{2**} |
| Taille du parc immobilier d'exploitation * | 102 500 m ² | 100 000 m ² | 102 500 m ² |

* hors Arcueil, Pomereu et 27 QAF ** Achat Austerlitz 3

| Immeubles | Surface (SUBL) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|------------------------|-----------------------|------|------|------|-----------|------------|------|-----------|------------|-----------|------------|------------|-----------|------|----------|
| 15 quai Anatole France | 14 749 m ² | | | | | | | Déménag.t | Rénovation | Déménag.t | | | | | |
| 59 rue de Lille | 2 272 m ² | | | | | | | Déménag.t | Rénovation | Déménag.t | | | | | |
| 56 rue de Lille | 29 457 m ² | | | | Déménag.t | Rénovation | | Déménag.t | | | | | | | |
| 51 rue de Lille | 6 005 m ² | | | | | | | Déménag.t | Rénovation | Déménag.t | | | | | |
| 26 rue de Lille | 2 926 m ² | | | | | | | Déménag.t | Rénovation | Déménag.t | | | | | |
| Austerlitz 1 | 20 332 m ² | | | | | | | | | Déménag.t | Rénovation | Déménag.t | | | |
| Austerlitz 2 | 16 637 m ² | | | | | | | | | Déménag.t | Rénovation | Déménag.t | | | |
| Austerlitz 3 | 8 295 m ² | | | | | | | | | | Déménag.t | Rénovation | Déménag.t | | |
| Surface tampon | 30 000 m ² | | | | | | | | | | | | | | LOCATION |

Le sens du projet Campus 2025

Une cohérence entre la stratégie d'environnement de travail et les enjeux de la Caisse

Transition environnementale :

- Ossature bois, labels environnementaux
- Rénovation en profondeur des bâtiments conservés

Investir sur des territoires en devenir :

- Ivry : Grand Paris
- ZAC Ivry Confluences (cf. « Rive Gauche » en 2002)

Investir de façon raisonnée (argent public) :

- Optimisation des surfaces : bâtiment plus optimisé
- Performance des bâtiments (labels, rénovation)

Un
établissement
engagé

Un
établissement
à forte
dimension
humaine

Un
établissement
performant

QVT, performance sociale :

- Accessibilités des sites / RER C
- Services à l'occupant, offre de restauration élargie, salle de sport, conciergerie, centre médical,...

Équité dans la qualité de prestations entre les sites :

- Tous les bâtiments neufs ou rénovés : « remise à niveau »
- Nouveaux services de qualité (Cf. CDC Habitat)

Transition managériale :

- Équipements adéquats, management à distance
- Management de process (Cf. projet Ensemble)

Performance, efficacité plurielle, collaboration :

- Regroupement des équipes
- Aménagement flexible, équipements collaboratifs

Résilience, gestion des crises :

- Multisites, organisation en réseau
- Sites cœur et sites satellites (y compris télétravail)

Transformation numérique :

- Intégration des outils de travail les plus récents
- Performance technologique des nouveaux bâtiments

Une méthode et un cadre social porteurs et structurés dans la perspective d'un déménagement.

- ❑ **Le projet d'emménagement sur le site d'Ivry nécessitera d'être porté par un dialogue social structuré qui devra tout à la fois permettre d'assurer:**
 - la bonne prise en compte des attentes des personnels sur la nature des aménagements qui seront choisis sur le nouveau site
 - la définition d'un cadre social porteur et sécurisant pour accompagner les agents concernés par le déménagement de leur site de travail.

Il s'agit ainsi de faire de ce projet de déménagement une opération résolument fondée sur le socle politique et les dispositions définies par l'accord qualité de vie au travail.

- ❑ **Pour répondre à ces objectifs la Direction programmera dès signature du bail:**
 - Un groupe de travail composé de représentants des organisations syndicales et de représentants du personnel au CSSCT. Ce groupe de travail se réunira tout au long de l'année 2021 sur plusieurs ateliers thématiques qui contribueront notamment à la définir les conditions matérielles qui accueilleront les personnels affectés sur le site campus dans le respect de leurs attentes et besoins et dans les meilleurs standards QVT
 - Qualité environnementale
 - Confort acoustique
 - Accessibilité aux personnes en situation de handicap au delà des normes en vigueur
 - Gamme de services internes à l'immeuble et modes de restauration
 - L'ouverture d'une négociation visant à aboutir à un accord d'accompagnement social des personnels concernés par le changement de site notamment axé sur la question des déplacements et l'aide à la location et à l'acquisition de la résidence principale.

Une démarche projet associant étroitement les directions et les instances représentatives du personnel en amont

Création d'un Comité Consultatif

Un comité composé de :

- représentants de chaque direction,
- l'équipe projet (RH, IT/Digital, ISST, Ergonome, Immobilier, Communication, RSE, ...)

Pour partager et challenger nos réflexions et projets stratégiques

Sur les thématiques suivantes :

- Nouveaux modèles d'aménagement d'espaces de travail
- L'impact sur nos projets actuels
- L'accompagnement du changement

Informations et consultations des Instances Représentatives du Personnel

Ateliers d'échanges sur les solutions à mettre en œuvre.

Consultation avant la signature du **BEFA**.

Consultation sur les principes d'aménagement.

