

Projets immobiliers en région / Opérations à venir

CSSCT DR du 12 avril 2021



**Caisse
des Dépôts**
GROUPE

SDPI

Relocalisation de l'antenne de la DRPLOI à Nantes

CSSCT DR du 12 avril 2021



**Caisse
des Dépôts**
GROUPE

SDPI

Sommaire

1. Contexte et origine du projet
2. Présentation du besoin
3. Les recherches effectuées
4. Les offres reçues
5. Les offres retenues
6. Passage de l'expression du besoin à la cible
7. Comparatif des forces et faiblesses
8. Analyse synthétique des implantations
9. Performances du projet le Skyline
10. Détail des prestations
11. Cohérence avec la doctrine immobilière et le schéma directeur
12. Analyse des risques
13. Enjeux et bénéfices/risques et contraintes
14. Planning prévisionnel du projet

ANNEXES

1. Contexte et origine du projet

Le site de Nantes de la DR Pays de la Loire, constitué d'un effectif de 23 collaborateurs, est installé depuis 2018, au 4^{ème} étage de l'immeuble sis au 2 avenue Carnot à Nantes (44000) ; une extension s'étant opérée en 2019 avec la prise à bail de bureaux supplémentaires au 3^{ème} étage. Ces locaux, loués auprès de la SCET, représentent une surface de 490 m² SUBL avec 5 places de parking (+ 11 abonnements dans un parking public).

Conformément aux décisions des CEPIM du 20 avril 2017 et 18 septembre 2019 relatifs à la relocalisation et l'extension du site de Nantes – solution transitoire –, la Direction du Réseau et la DRPLOI ont saisi SDPI pour la relocalisation du site en raison d'un besoin de surface supplémentaire pour répondre à l'évolution des effectifs de Nantes; besoin que les locaux actuels ne permettent pas de couvrir.

En parallèle, SDPI a été informée du projet de vente par la SCET, notre bailleur et propriétaire, des locaux du boulevard Carnot et de son besoin de se relocaliser suite à celui-ci. La SCET a émis la volonté de sous-louer une partie des futurs locaux loués par la CDC.

Compte tenu de ces éléments, SDPI, en liaison avec les équipes du siège de la Direction du Réseau et de la DRPLOI, ont entamé les démarches en vue d'une relocalisation du site de Nantes, à savoir :

- ✓ définition de la surface nécessaire au regard du besoin défini par le métier ;
- ✓ recherche de biens susceptibles de répondre au besoin exprimé et à, tout ou partie, des critères de la doctrine immobilière ;
- ✓ visites et pré-sélection d'offres (avec le métier) ;
- ✓ négociations avec les commercialisateurs (en parallèle, négociations sur les conditions de sortie du site actuel).

Un accord est intervenu pour :

- Sous-louer une partie des futurs locaux loués par la CDC à la SCET ;
- Reconduire tacitement le bail actuel entre la SCET et la CDC qui arrive à échéance le 28/02/2021 ;
- Libérer progressivement les locaux situés au R+3 pour se regrouper au R+4, en vue de faciliter la vente par la SCET à Nantes Métropole par la mise à disposition des surfaces libérées au R+3.

2. Présentation du besoin

- **Explication du besoin rédigé par le responsable du site en lien avec la direction métier**

	Situation actuelle	Expression du besoin	Commentaires
Effectif	23 (CDC)	30 (24 CDC + 6 SCET)	Détail / répartition en annexes.
Postes de travail	25 postes de travail dont 2 postes de passage	34 postes de travail dont : - CDC : 28 postes de travail avec 4 postes de passage, - SCET : 6 postes de travail	
Services (coin café, espace courrier, reprographie, local archives)	1 espace accueil - attente 1 grande salle de réunion mutualisée avec l'ensemble des occupants de l'immeuble 1 petite salle de réunion équipée de visio 1 espace courrier - reprographie - fournitures 1 espace détente - cafétaria sanitaires 16 dont 5 places de stationnement attachés au bail et 11 en abonnement		
Critères de localisation		Proximité gare SNCF Facilité d'accès (voitures et transports en commun). Quartier d'affaires Euronantes (côté gare sud).	
Fonctionnalités supplémentaires souhaitées		Espace détente - cafétéria plus " adapté " (dimensions au regard de l'effectif). Salles de réunion privative plus " adaptée " (surface) Bulles / espace de confidentialité Local archives et local stockage / rangement Local ménage Douche (selon possibilité) Places de stationnement en adéquation avec l'effectif	Détail en annexes.

3. Les recherches effectuées

➤ Sollicitation des commercialisateurs suivants :

- BNP Paribas Real Estate
- CBRE
- Mètre Carré

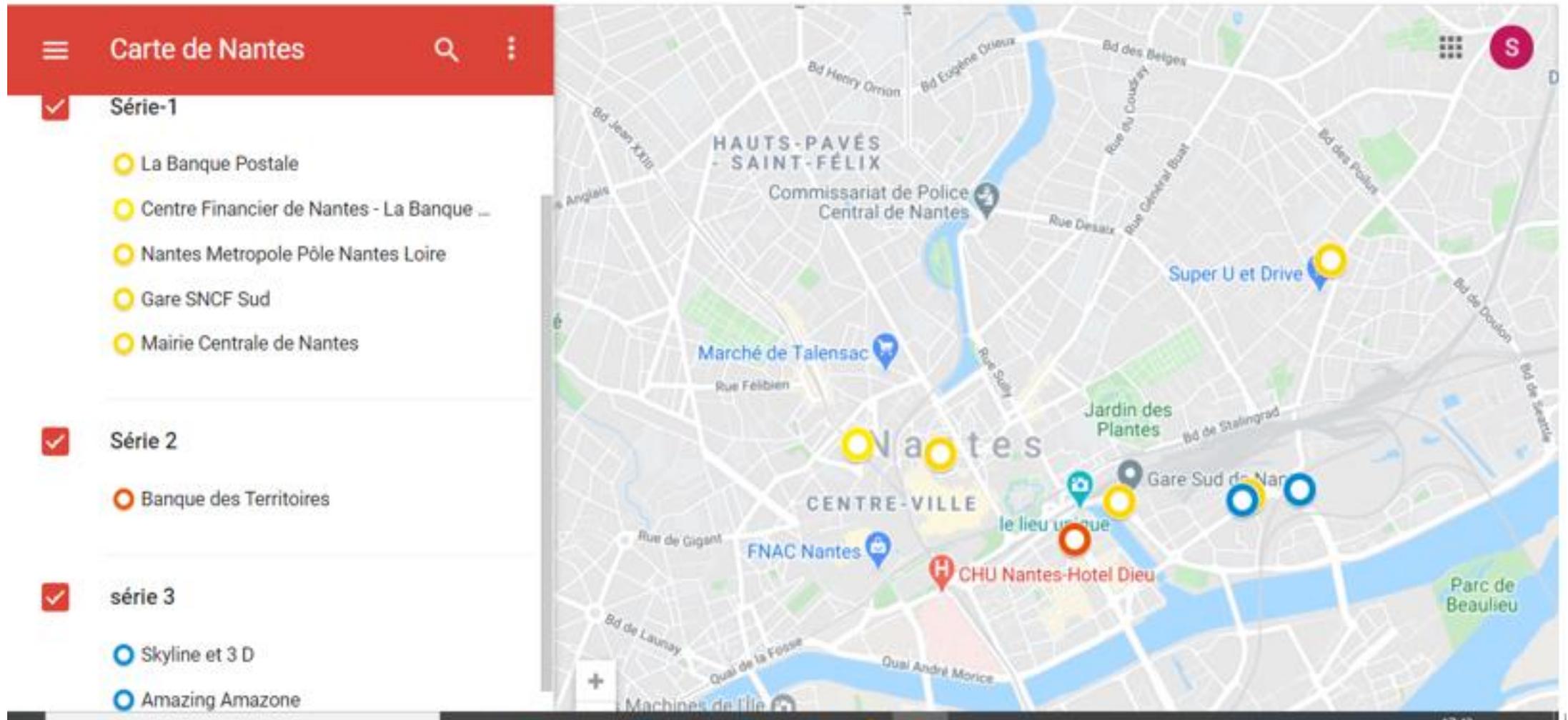
➤ Repérage d'immeubles :

- Skyline (acquisition UNOFI-Gestion d'actifs)
- 3D (acquisition SwissLife Real Estate)
- Nouvelle Vague
- Amazing Amazone (acquisition BNP PARIBAS Real Estate)

➤ Centre d'affaire / coworking contacté :

- Whoorks : une offre qui ne correspond pas au besoin (surface non adéquate et problématique des SI).

4. Les offres reçues : situation



4. Les offres reçues : échéancier des livraisons

ECHÉANCIER DES DISPONIBILITÉS ET LIVRAISONS : 22 000 M2 SUR LES 24 PROCHAINS MOIS - QUARTIER EURONANTES



4. Les offres reçues : synthèse

Synthèse par rapport à la cible :

- L'offre dans les quartiers du centre et de la gare est assez faible :
 - ✓ Biens de seconde main et présentant soit des surfaces supérieures au besoin soit des configurations difficiles à aménager,
 - ✓ Peu de programmes neufs livrés sur le quartier Euronantes.
- Conflit entre le calendrier et la localisation des programmes neufs par rapport au « cahier des charges ».
- Les biens présentés dans les centres d'affaires / coworking ont des petites capacités d'accueil et présentent des problématiques de disponibilité mais aussi de sécurité des systèmes d'information.

5. Les offres retenues : synthèse

- L'étude de marché faisait ressortir 2 offres de location répondant aux besoins exprimés par la DR et, à toute ou partie, des critères de la doctrine immobilière de la CDC. L'une concernait l'offre dans l'immeuble « Le Skyline » et l'autre dans l'immeuble « 3D », toutes deux situées dans le quartier d'affaires Euronantes.
- Ces locaux, situés à proximité immédiate de la gare SNCF, des axes routiers et proche du centre-ville, sont également proches des administrations publiques et des partenaires de la CDC–BDT (Mairie, Préfecture, Nantes Métropole, La Poste / La Banque Postale...).
- En raison d'une forte concurrence sur le secteur ciblé, l'offre de la CDC sur le 3D n'a pas été retenue (nombreuses offres sans demande de mesures d'accompagnement et franchise de loyer non demandée par les concurrents).
- En revanche, l'offre sur le Skyline (avec mesures d'accompagnement) a été acceptée. Cette offre correspond à une réelle opportunité car répondant pleinement au cahier des charges, tant en termes de calendrier, de localisation et de surface que de prestations.

6. Passage de l'expression du besoin à la cible

➤ Analyse comparative des coûts de location

	Locaux actuels (CDC + SCET)	Le Skyline (pré-CGI)	Le Skyline (post-CGI)	l'Ilot 3D
Effectif	30	30	30	30
Postes de travail	34	34	34	34
Surface utile brute locative (SUBL) hors qp PC de l'immeuble	489 m ² (hors salle de réunion mutualisée)	890 m ²	890 m ²	1057 m ²
Surface utile nette (SUN)	331,5 m ²	697 m ²	586,8 m ² (110,2 m ² " neutralisés ")	740 m ²
Surface utile privative (SUP)	282 m ²	374 m ²	311 m ²	
Ratio SUN / agent	11 m ² SUN / agent	23,2 m ² SUN / agent	19,6 m ² / agent	24,7 m ² SUN / agent
Ratio SUN / poste de travail	9,7 m ² SUN / poste de travail	20,5 m ² SUN / PdT	17,3 m ² / poste de travail	21,7 m ² SUN / PdT
Ratio SUP / agent	9,4 m ² SUP / agent	12,5 m ² SUP / agent	10,4 m ² SUP / agent	m ² SUP / agent
Ratio SUP / poste de travail	8,3 m ² SUP / PdT	11 m ² SUP / poste de travail	9,2 m ² SUP / poste de travail	m ² SUP / poste de travail
Surfaces de services (coin café, espace courrier, reprographie, local archives)	<p>espace accueil attente espace détente - cafétéria salle de réunion - visio plénière d'une capacité d'environ 25 personnes (divisible en 2) 2nde salle de réunion d'une capacité de 5/6 personnes bulles / espaces de confidentialité local courrier - reprographie - fourniture 2nd espace reprographie local archives et local rangement / stockage local informatique / technique (éventuellement x 2 selon exigences sécurité SI) sanitaires douche (selon possibilité)</p>			

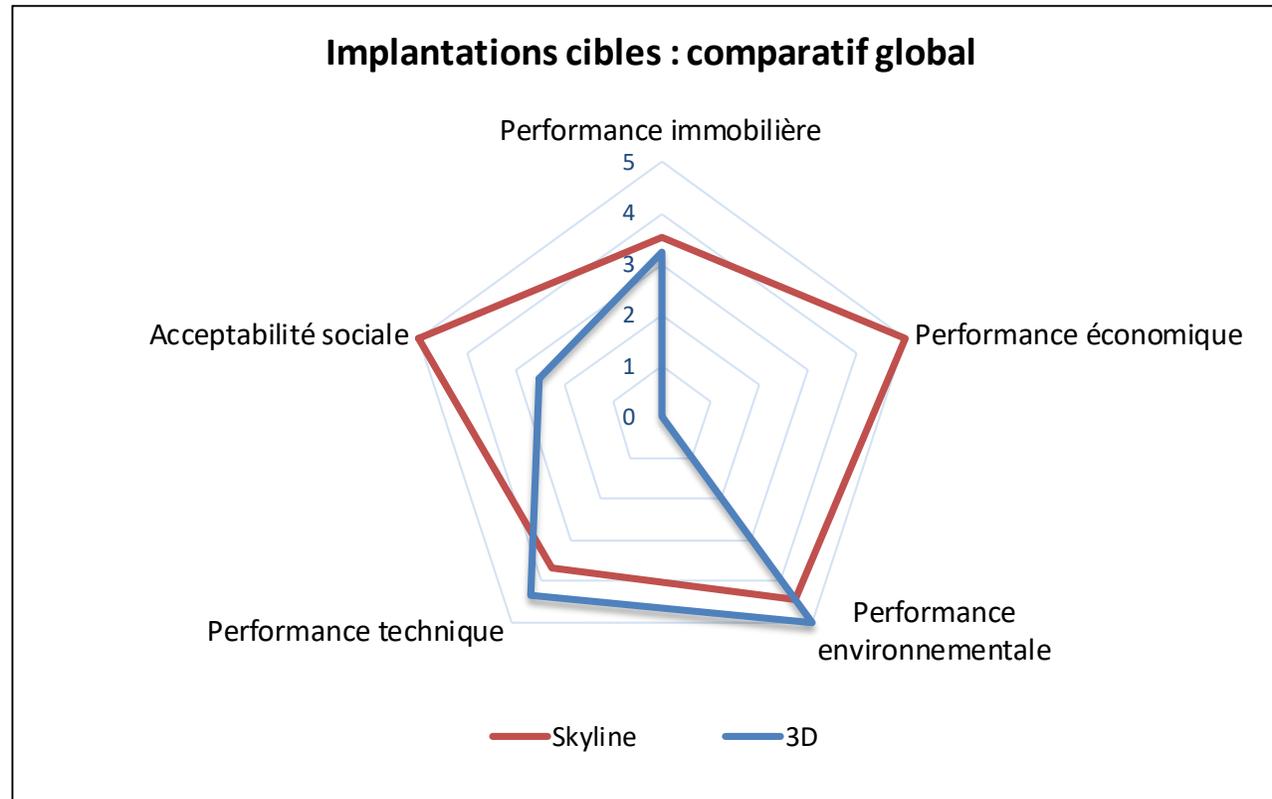
- Explications des écarts : Les locaux actuels disposent de peu d'espace de services (un espace détente – cafétéria de petite taille, une seule petite salle de réunion – visio, pas de local archives ni de local rangement / stockage, pas de local ménage...).
- Inscription du projet dans le schéma directeur immobilier : Le 2nd scénario permet d'optimiser la surface proposée, dans le respect du ratio SUN / agent en prévoyant un nombre de postes de passage accessibles supplémentaires pour la DPS (ex Direction des retraites et des solidarités) ou, éventuellement, une sous-location à un partenaire (Startway / Postimmo par exemple).
- Les espaces de services seront dimensionnés en fonction de l'occupation maximale et la surface de la zone « neutralisée » adaptée en conséquence.

7. Comparatif des forces et faiblesses

Tableau comparatif des forces et faiblesses ou avantages/ inconvénients

Éléments de comparaison	le Skyline		3D	
Date de construction de l'immeuble	++		+++	
Qualité/Normes de construction (BBC, HQE, RT 2012...)	++		+++	
Réglementation (Code du travail, ERP, IGH...)	+++		+++	
Acessibilité PMR	+++		+++	
Emplacement (proximité des axes routiers, des transports en commun...)	+++		+++	
Environnement immédiat (commerces, administrations, banques...)	+++		++	
Voisinage	+++		++	
Qualité des occupants tiers dans l'immeuble	+++		+++	
Qualité des parties communes (entretien des parties communes, ascenseurs, contrôle d'accès...)	+++		+++	
Souplesse d'aménagement	+++		++	
Qualité des équipements (câblage, éclairage, climatisation - ventilation - chauffage...)	++		+++	
Surface proposée à la location par rapport au besoin cible exprimé	+++		+	
Possibilité de stationnement (en sous-sol ou à proximité)	+++		+	
Loyer de marché	+++		+	
Disponibilité	++			-

8. Analyse synthétique des implantations



Conclusion de l'étude

Il est privilégié l'offre du Skyline d'après les critères de :

Performance économique : coûts et calendrier plus attractifs.

Performance environnementale : très bonne pour un immeuble existant.

Performance technique : possibilités d'aménagement plus souples.

Acceptabilité sociale : a recueilli un meilleur avis lors des visites.

Performance immobilière : répond le mieux au cahier des charges.

9. Performances du projet Skyline

Performance environnementale

- **Objectifs de Développement Durable (ODD) concernés :**
 - ODD 3 - bonne santé et bien-être : environnement adapté à la qualité et au confort des collaborateurs ; confort acoustique, thermique et acoustique et qualité de l'air renforcés.
 - ODD 7 – énergie propre et à un coût abordable : choix énergie verte et réduction de la consommation grâce aux comptages sectorisés – Guide d'aménagement et vie du bâtiment.
 - ODD 13 - mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques : label BBC – Effinergie



Performance économique

- **Argumentaires :**
 - Compte tenu des offres du marché, il s'agit de l'offre la plus avantageuse.
 - Implantation favorable compte tenu de la localisation (proximité gare SNCF, transports en communs et axes routiers).
 - ROI : Intérêt de la nouvelle implantation pour la visibilité et le développement de l'activité de la Banque des Territoires.

10. Détail des prestations (travaux d'aménagement)

➤ Détail des aménagements / travaux à réaliser :

- adaptation du cloisonnement (en fonction du zoning) ⇒ *réutilisation à étudier pour une partie des cloisons et des portes existantes*,
- adaptations et compléments 2nd œuvre (sols, murs, plafonds...),
- adaptations et compléments techniques (électricité – courants forts et courants faibles, informatique / VDI, éclairage, CVC...),
- sécurité – sûreté (détection incendie, contrôle d'accès, vidéophonie et anti-intrusion),
- aménagement / agencement des espaces de services.

➤ Prestations complémentaires :

- signalétique,
- déménagement,
- nettoyage,
- prestations sur le site existant (selon les clauses du bail et les demandes du preneur : retrait de la signalétique...).

11. Cohérence avec la doctrine immobilière et le schéma directeur

1. Précisions sur l'inscription du projet dans le schéma directeur et le plan annuel de stratégie immobilière

- Le projet répond aux attentes et besoins exprimés par le métier tout en :
 - conservant une marge de manœuvre pour répondre à d'éventuelles évolutions ultérieures,
 - neutralisant une zone d'environ 100 m² permettant de répondre à d'autres besoins (passage pour la DPS) ou d'optimiser l'opération (sous-location...).

Nota : La surface la zone neutralisée pourra être ajustée afin que les espaces de service (salles de réunion, et espace détente – cafétéria notamment) soient dimensionnés pour la capacité maximale du plateau (postes de travail).

2. Précisions sur la cohérence avec la doctrine immobilière

- Le projet est cohérent avec la doctrine immobilière :
 - inscription du site dans les nouveaux types d'aménagements tout en intégrant les contraintes du métier,
 - immeuble bien situé, récent et disposant de labels environnementaux (BBC, Effinergie).

12. Analyse des risques

1. Continuité de l'activité

- L'opération nécessite la libération des locaux du R+3 du site actuel au 30/09/2021 et un regroupement des équipes au R+4 pour une durée d'environ 6 mois.
- A cette fin, des travaux sont envisagés pour continuer d'offrir, durant cette période, des conditions de travail satisfaisante.

2. Aspects santé et sécurité

- Le projet cible impactera positivement les aspects santé et sécurité sur :
 - Les conditions de travail : regroupement des équipes sur un même niveau, meilleure desserte en transport en commun et accès plus aisé en voiture.
 - La sécurité – sûreté : permet de traiter la problématique de sûreté existante sur le site actuel et déploiement des équipements et systèmes fédéraux (installations neuves).

13. Enjeux et bénéfices attendus / risques et contraintes

1. Enjeux et bénéfices attendus

- Amélioration des conditions de travail des agents.
- Accueil des collaborateurs supplémentaires dans de bonnes conditions.
- Inscription du site dans les standards (espace détente – cafétéria correctement dimensionné, plusieurs salles de réunion...) et les nouveaux aménagements (davantage d'espaces collectifs et de services, immeuble récent, certification environnementale).
- Meilleure visibilité du site de Nantes de la DR Pays de la Loire.

2. Risques et contraintes

- Conservation des locaux actuels jusqu'au 30/04/2022 avec regroupement des équipes au R+4 sur une période d'environ 6 mois.
- Aléas sur le retard dans les travaux d'aménagement des locaux loués.

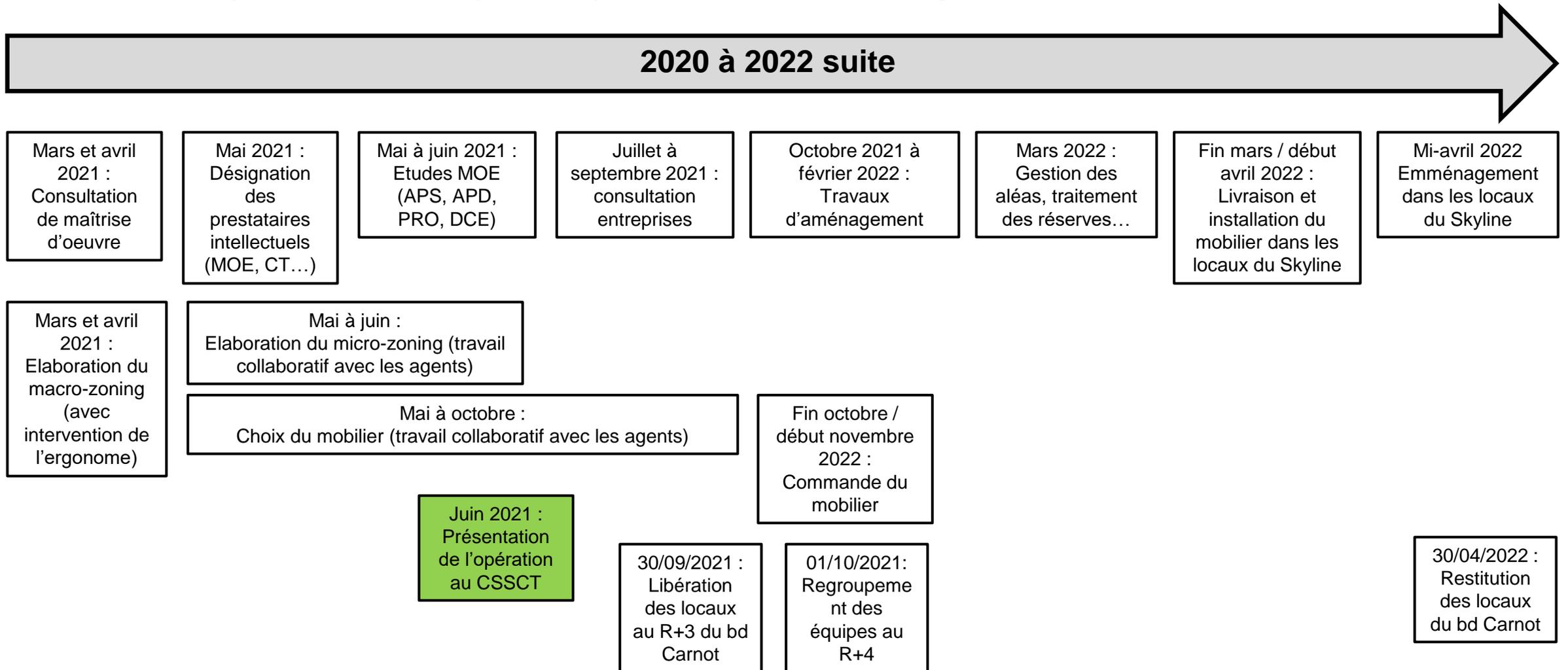
14.Planning prévisionnel du projet (1/2)

➤ Calendrier prévisionnel de l'opération présentant les différentes phases :



14. Planning prévisionnel du projet (2/2)

➤ Calendrier prévisionnel de l'opération présentant les différentes phases :



ANNEXES

Annexe 1 / Présentation de l'immeuble Skyline (1/3)



Annexe 1 / Présentation de l'immeuble Skyline (2/3)

ANALYSE DU BATIMENT

Euronantes, Un pôle de vie actif et accessible

LE PROJET

EURONANTES Gare se distingue des autres pôles tertiaires de l'agglomération par son excellente accessibilité par l'ensemble des moyens de transports proposé par Nantes Métropole.

Ainsi nous nous déplaçons sur EURONANTES en train, tramway, tram-train, Chronobus et Bicloo !

Il bénéficiera également de l'ensemble des services de la gare en transformation qui permettra de doubler sa capacité et ainsi accueillir un plus de 25 millions de voyageurs par an d'ici 2030.

C'est le premier quartier d'affaires avec 200 000m² de bureaux, 13 000 emplois.

Skyline se compose de 2 immeubles de bureaux de 7 et 8 niveaux sur rez-de-Chaussée. Il comprend 17 000 m² de bureaux, 1000 m² de commerces en RDC et 1000 m² d'activités.

Le bâtiment est fractionné en volumes ce qui permet au soleil et au ciel de venir agrémenter tout autant l'espace public que privé.

Les deux bâtiments composant la parcelle sont séparés d'un grand jardin ce qui permet de profiter d'un espace privatif agréable.

Le stationnement est facilité par un vaste parc de stationnement de 674 places sur 6 niveaux en dessous de l'ilôt.

Livré en 2011, le bâtiment est certifié HQE à très haute performance. En effet, il offre des performances BBC sans recourir aux énergies renouvelables, en se basant essentiellement sur son éco conception (orientation, compacité...)



Annexe 1 / Présentation de l'immeuble Skyline (3/3)

ANALYSE DU BATIMENT

Localisation

Skyline

Quartier Euronantes

26 Mail Pablo Picasso

Nantes (44000)

Situé à proximité :

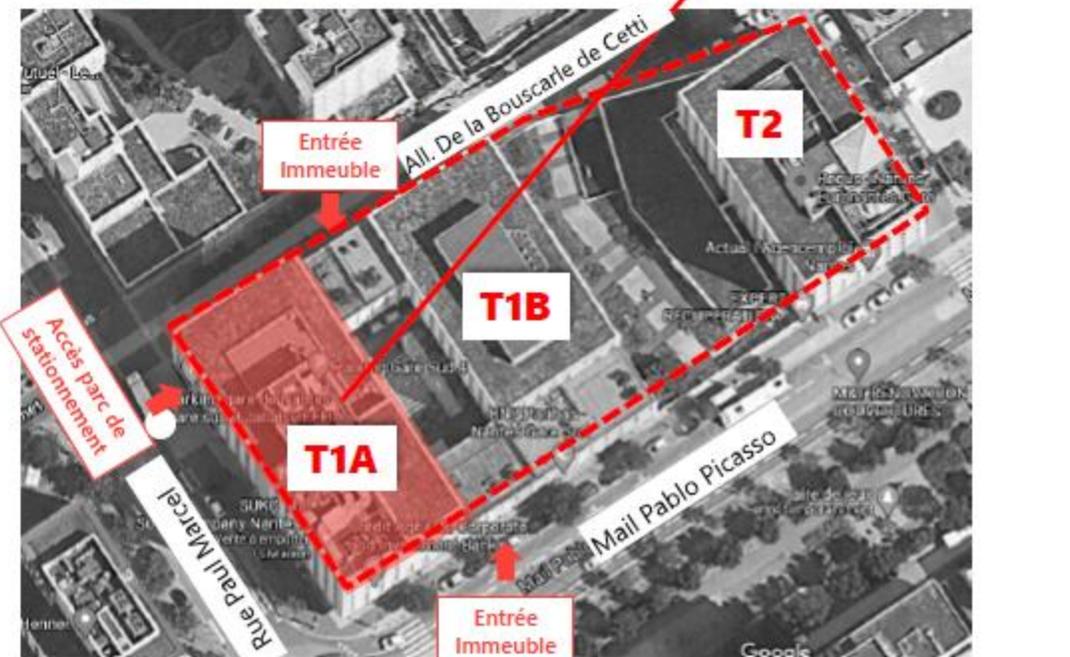
- La gare SNCF
- Commerces et services de proximité
- Bords de la Loire

Accès & Stationnement :

Bus : ligne C3 & L5

Tram : lignes 1

Parking : Parking de 674 places



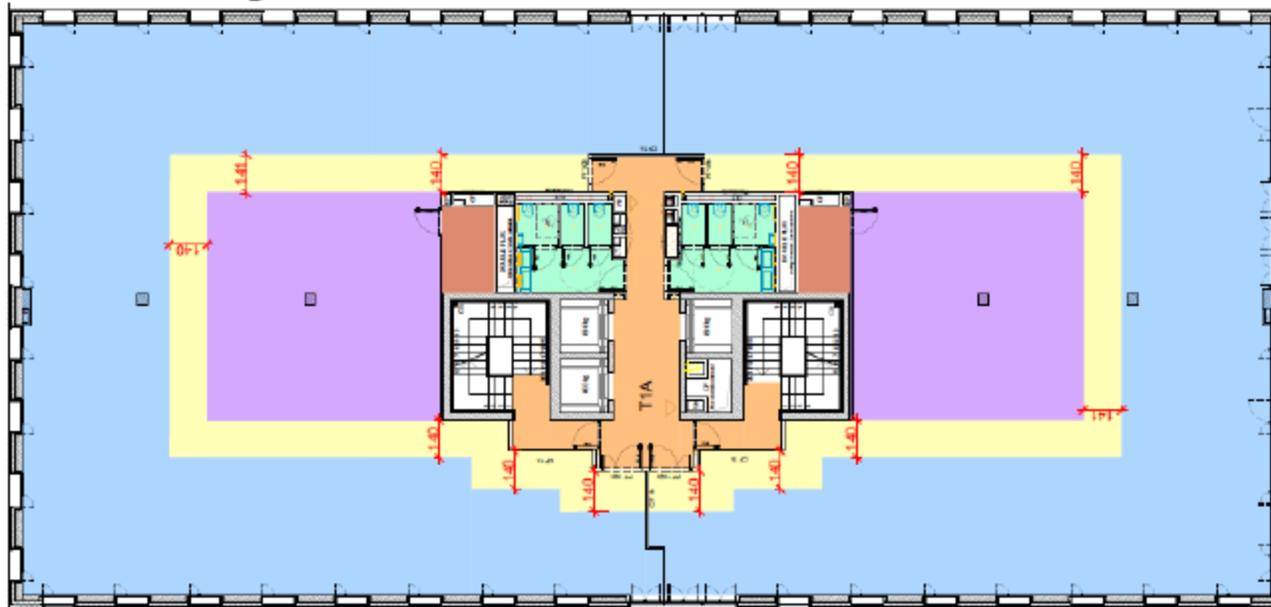
Annexe 2 / Les locaux – plan

MAJ 05.02.2021

ANALYSE DU BATIMENT

Analyse des surfaces R+7

Bât T1A
R+7



BÂTIMENT T1A		
Espaces		Surfaces
1er Jour		552.35 m ²
2nd Jour		144.44 m ²
Aveugle		0 m ²
Circulation		120.70 m ²
Palier		38.24 m ²
Sanitaire		23.07 m ²
Loc. Techniques		00.00 m ²
Loc Techniques bâtiment		11.47 m ²
TOTAL		890 m ²
Zoning Hors lot		0 m ²

« Premier » jour :
De la façade à 6 mètres.
Surface propice aux postes de travail (lumière naturelle).

« Second » jour :
Au-delà de 6m, moins propice aux postes de travail. Surfaces privilégiées pour les espaces supports

Circulation:
Largeur de passage de 1,40 m équivalent à 2UP minimum.

Palier

Sanitaires
6 sanitaires dont 2 PMR

Loc. techniques
Placards techniques

Autres projets

CSSCT DR du 12 avril 2021



**Caisse
des Dépôts**
GROUPE

SDPI

Autres opérations immobilières programmées

- 1. Réaménagement partie du site de Lille** (cf. calendrier actualisé slide suivant)
- 2. Relocalisation du site de Grenoble de la DR Auvergne-Rhône-Alpes**
 - Expression du besoin transmise par le métier à SDPI.
 - Recherche de biens effectuée.
 - Visites et pré-sélection réalisées avec le métier.
 - Etudes de faisabilité sur les biens présélectionnés en cours.
- 3. Extension et réaménagement du site de Rouen de la DR Normandie**
 - Scénario d'un maintien dans les locaux actuels privilégié.
 - Négociation avec le bailleur réalisée.
 - Dossier CEPIM en cours de préparation.

