

Relocalisation du site de Grenoble de la direction régionale Auvergne-Rhône-Alpes

CSSCT DR du 04 juin 2021



**Caisse
des Dépôts**
GROUPE

SDPI

Sommaire

1. Contexte et origine du projet
2. Expression du besoin
3. Les recherches effectuées et offres reçues
4. Les offres retenues
5. Passage de l'expression du besoin à la cible
6. Comparatif des forces et faiblesses
7. Analyse synthétique des implantations
8. Performances du projet YSPOT
9. Aménagements et travaux
10. Cohérence avec la doctrine immobilière et le schéma directeur
11. Analyse des risques
12. Planning
13. Décision du CEPIM

ANNEXES

1. Contexte et origine du projet

Le site de Grenoble de la Direction régionale Auvergne-Rhône-Alpes, 12 collaborateurs (17 postes de travail), est installé depuis 2009 dans l'immeuble de « La petite halle », 31 rue Gustave Eiffel. Les CEPIM des 20 avril 2018 et 17 juillet 2019 ont acté la prise à bail de surfaces supplémentaires pour pallier aux évolutions des effectifs dans l'attente de l'étude d'une éventuelle relocalisation.

Au terme du bail et de 6 avenants contractés avec la SCI Hôtel d'entreprises Petite Halle (Bouchallet-Viallet), les locaux occupés ont une surface de 298,74 m² SUBL. Par ailleurs, les agents disposent également de 11 places de parking.

Le bail conclu entre la SCI HEPH et la CDC est arrivé à échéance le 31 décembre 2018. Il est donc en tacite prolongation depuis cette date, avec un délai de préavis de 6 mois nécessaire pour dénoncer le bail.

Malgré l'augmentation de surface et les travaux effectués, ces locaux souffrent d'aménagements ne répondant pas pleinement aux standards CDC en matière d'environnement de travail (absence de cafétéria, local technique inadapté, salle de réunion et de visioconférence utilisée comme bureau de passage, absence d'espace de confidentialité...).

Compte tenu de cette situation, SDPI, en liaison avec les équipes du siège de la Direction du Réseau et de la DR ARA, a entamé les démarches en vue d'une relocalisation du site de Grenoble :

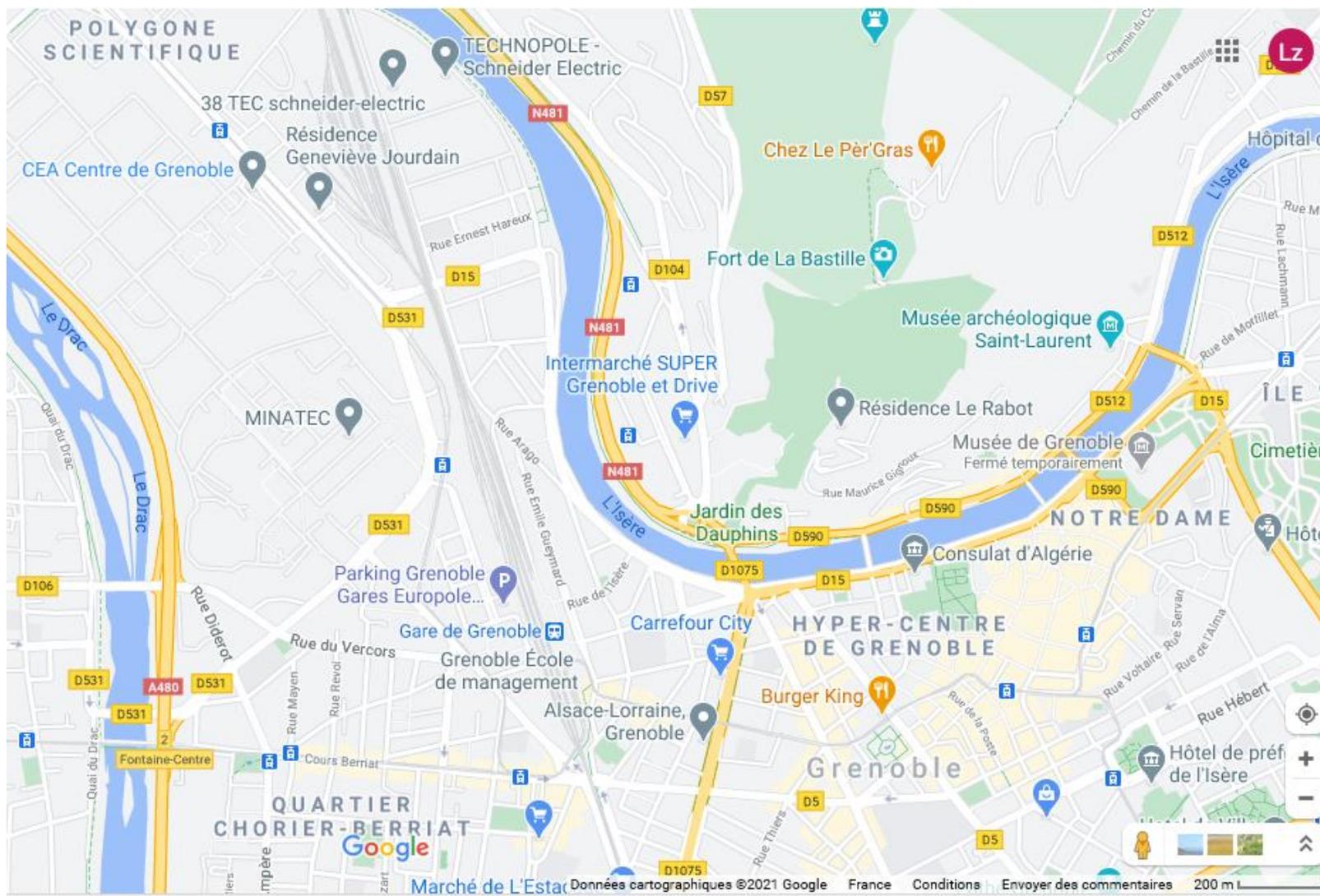
- Première expression du besoin par la BdT / Direction du Réseau, à l'origine de la demande, pour cette nouvelle implantation dans une note en date du 21/08/2020 (cf. annexe 1) ;
- Définition de la surface cible sur la base de l'expression de besoin (effectifs, postes de travail et espaces de services) ;
- Recherche de biens susceptibles de répondre au besoin exprimé et à, tout ou partie, des critères de la doctrine immobilière ;
- Etude du marché immobilier local et saisine des acteurs du domaine (commercialisateurs...) ;
- Visites et pré-sélection d'offres (avec le métier) ;
- Négociations avec les commercialisateurs (en parallèle, négociations sur les conditions de sortie du site actuel)

2. Expression du besoin (cf. annexe 2)

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

	Expression du besoin	Commentaires
Effectif	12	1 directrice régionale adjointe (DRA) 1 directrice Territoriale (DT) 6 chargés de développement territorial (CDT) 2 chargés de relation clientèle 2 assistants métier
Parkings	11	dotation actuelle
Postes de travail	17 postes de travail	12 agents + 5 postes de passage / réserve (dont 2 à destination du CODIR)
Services (coin café, espace courrier, reprographie, local archives)	1 espace accueil - attente 1 espace détente - cafétéria 1 salle de réunion équipée de visio 1 ou 2 espaces de confidentialité 1 local courrier - reprographie - fournitures 1 local archives 1 local réserve / stockage 1 local informatique / technique 1 local ménage des sanitaires (accessibles au PMR) 1 douche (si possible)	La salle de réunion devra présenter une capacité de 15 personnes. Possibilité de mutualiser le local archives et le local réserve / stockage.
Critères de localisation	Proximité de la gare SNCF <u>plutôt du côté du secteur Europole</u> (éviter le côté gare / centre-ville, difficile d'accès en voiture) ou presque (le long de la ligne B tram direction Oxford).	

2. Expression du besoin : plan et points de repère



3. Les recherches effectuées et offres reçues (1/4)

➤ Contact avec les filiales du groupe CDC :

- SCET, Compagnie des Alpes : retour négatif (les autres filiales sont déjà implantées et pas dans le secteur recherché)

➤ Sollicitation des commercialisateurs suivants :

- BNP Paribas Real Estate
- CBRE Immobilier

➤ Repérage d'immeubles :

- Eurennepolis - 4-6 place Robert Schuman
- Europole : 10 rue Doyen Louis Weil
- Le Cornaline - 17 rue Doyen Louis Weil
- Le Grenat - 3 rue Doyen Louis Weil
- Alizée – 32 rue des Berges
- Les reflets du Drac – rue Gustave Eiffel
- YSpot Partners (en cours de livraison) - Place Nelson Mandela

➤ 1 centre d'affaires / coworking :

- Regus : à proximité de l'antenne actuelle / ne correspond pas aux besoins (problèmes de sécurité des SI)

3. Les recherches effectuées et offres reçues / Situation (3/4)

The screenshot displays a real estate search interface for Grenoble. On the left, a sidebar lists search filters, each with a red checkmark:

- Coworking**
 - 1 Regus - Grenoble, City
- CBRE bail classique**
 - 1 4 Place Robert Schuman
 - 2 10 Avenue Doyen Louis Weil EUROPOLE
 - 3 17 Av Doyen Louis Weil
 - 4 3 Avenue Doyen Louis Weil
- BNP RE bail classique**
 - 1 32 Rue des Berges
- en direct avec DR**
 - Y SPOT pl Mandela
 - Rue Gustave Eiffel

On the right, a map of Grenoble shows the location of these properties marked with numbered pins (1-4). The map includes labels for 'POLYgone SCIENTIFIQUE', 'TECHNOPOLE - Schneider Electric', 'MINATEC', 'Gare de Grenoble', and 'QUARTIER CHORIER-BERRIAT'. The Isère river is visible on the right side of the map.

3. Les recherches effectuées et offres reçues / Synthèse (4/4)

Synthèse par rapport à la cible :

- Beaucoup d'offres proposées dans le quartier situé à l'Ouest de la gare (les quartiers à l'Est de la gare et centre-ville ayant été écartés par la DR du fait de son inaccessibilité en voiture).
- Les biens visités sont des locaux de seconde main.
- Conflit entre la localisation demandée et l'offre neuve, voire récente ou réhabilitée avec label : un seul programme neuf dans le secteur recherché a pu être sélectionné (YSpot).
- Les services de coworking proposent des petites capacités d'accueil. La problématique de sécurité des SI reste un frein à la localisation des services d'une DR. Par ailleurs, ce centre se trouve à proximité de la DR et est donc éloigné de la gare, secteur recherché.

4. Les offres retenues

➤ Sélection de 3 offres

Après visite et présentation des biens, la sélection a été affinée sur 3 sites :

- ✓ YSpot Partners (en cours de livraison) - Place Nelson Mandela
- ✓ Eurennepolis - 4-6 place Robert Schuman
- ✓ Le Cornaline - 17 rue Doyen Louis Weil (finalement écarté suite à l'étude du space-planner)

➤ Cohérence avec la doctrine immobilière et le schéma directeur

Les locaux de l'immeuble YSpot répondent davantage à la doctrine immobilière que les autres propositions (immeubles plus anciens, surfaces moins ou plus importantes et plus difficiles à aménager selon nos standards et normes immobilières, performance environnementale pour YSpot grâce aux labels sur les nouvelles constructions).

➤ Impacts environnementaux

La relocalisation de l'antenne de Grenoble aura des impacts environnementaux (surface plus importante que l'existant, travaux d'aménagement...). Le choix de l'immeuble YSpot permettrait de le limiter s'agissant d'un immeuble neuf et présentant des certifications / labels (cf. également slide 14 sur la performance environnementale).

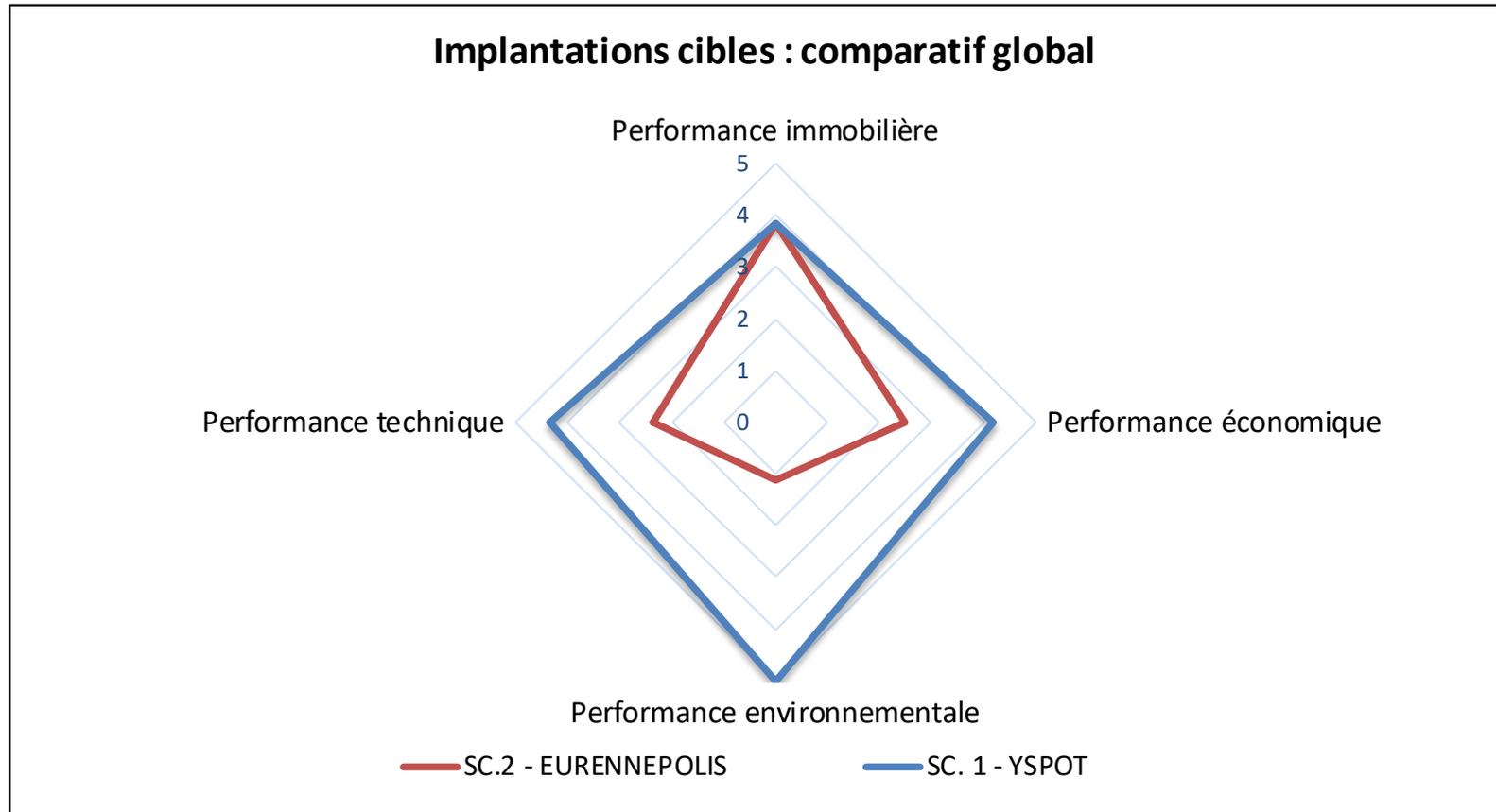
5. Passage de l'expression du besoin à la cible

	Expression initial (13 agents et 16 PdT)	Besoin actualisé (12 agents et 17 PdT)	YSPOT	EURENNEPOLIS
Surface utile brute locative (SUBL) hors qp PC de l'immeuble	336 m ²	353 m ²	356 m ²	423 m ²
Surface utile nette (SUN)	269 m ²	282 m ²	293 m ²	310 m ²
Surface utile privative (SUP)	179 m ²	188 m ²	181 m ²	202 m ²
Ratio SUN / Effectif	20,69 m ² / agent	23,50 m ² / agent	24,41 m ² / agent affecté	25,83 m ² / agent affecté
Ratio SUN / Poste de travail	16,81 m ² / poste de travail	16,58 m ² / poste de travail	17,23 m ² / poste de travail	18,23 m ² / poste de travail
Ratio SUP / Effectif	13,76 m ² / agent	15,66 m ² / agent	15,08 m ² / agent affecté	16,83 m ² / agent affecté
Ratio SUP / Poste de travail	11,18 m ² / poste de travail	11,05 m ² / poste de travail	10,64 m ² / poste de travail	11,88 m ² / poste de travail
Surfaces de services (coin café, espace courrier, reprographie, local archives)	1 espace accueil - attente 1 espace détente - cafétéria 1 salle de réunion équipée de visio 1 ou 2 espaces de confidentialité 1 local courrier - reprographie - fournitures 1 local archives 1 local réserve / stockage 1 local informatique / technique 1 local ménage des sanitaires (accessibles au PMR) 1 douche (si possible)		2 espaces confidentialité possibilité de supprimer la douche pour aménager un plus grand espace détente - cafétéria possibilité d'1 bureau de passage supplémentaire avec 2 postes de passage / réserve ⇒ évolution possible	

6. Comparatif des forces et faiblesses

Éléments de comparaison	YSPOT		EURENNEPOLIS	
Date de construction de l'immeuble	+++			-
Qualité/Normes de construction (BBC, HQE, RT 2012...)	+++			-
Réglementation (Code du travail, ERP, IGH...)	+++		+	
Accessibilité 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	++		++	

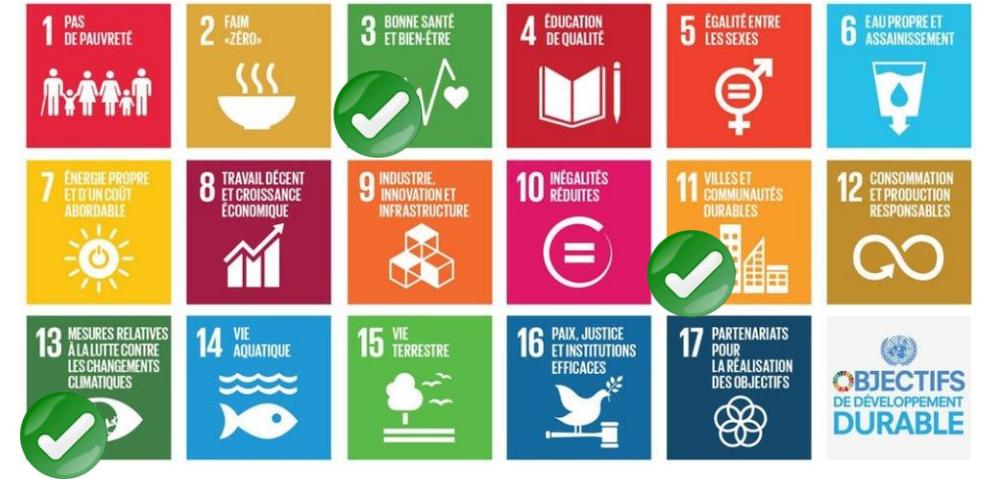
7. Analyse synthétique



8. Performances du projet YSPOT

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 ;
 - ODD 11 – ville et communauté durable grâce à la proximité des transports en commun ;
 - ODD 13 - mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques : label RT 2012.



Performance économique

- **Argumentaires :**
 - Offre la mieux-disante (localisation, desserte, souplesse d'aménagement, critères environnementaux...) ;
 - Implantation offrant une meilleure visibilité au site de Grenoble de nature à contribuer au développement de l'activité de la Banque des Territoires ;
 - Implantation favorable compte tenu de la localisation (proximité gare SNCF, centre ville et axes routiers) ;
 - Les 5 postes de travail supplémentaires permettent d'envisager un développement de l'activité sur le site.

9. Aménagements et travaux

➤ **Détail des aménagements / travaux à réaliser :**

- ✓ Sol et murs,
- ✓ Cloisonnement (en fonction du zoning),
- ✓ Adaptations et compléments techniques (électricité, éclairage et CVC),
- ✓ Informatique / VDI,
- ✓ Sécurité – sûreté (détection incendie, contrôle d'accès, vidéophonie et anti-intrusion),
- ✓ Aménagement / agencement des espaces de services.

➤ **Prestations complémentaires :**

- ✓ Signalétique,
- ✓ Déménagement,
- ✓ Nettoyage (nouveau site après travaux et avant emménagement et site existant avant restitution),
- ✓ Prestations sur le site existant (selon les clauses du bail et les demandes du preneur : retrait de la signalétique...).

10. 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.

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 attentes / exigences du métier ;
 - immeuble bien situé, récent et disposant de labels environnementaux.

11. Analyse des risques

1. Continuité de l'activité

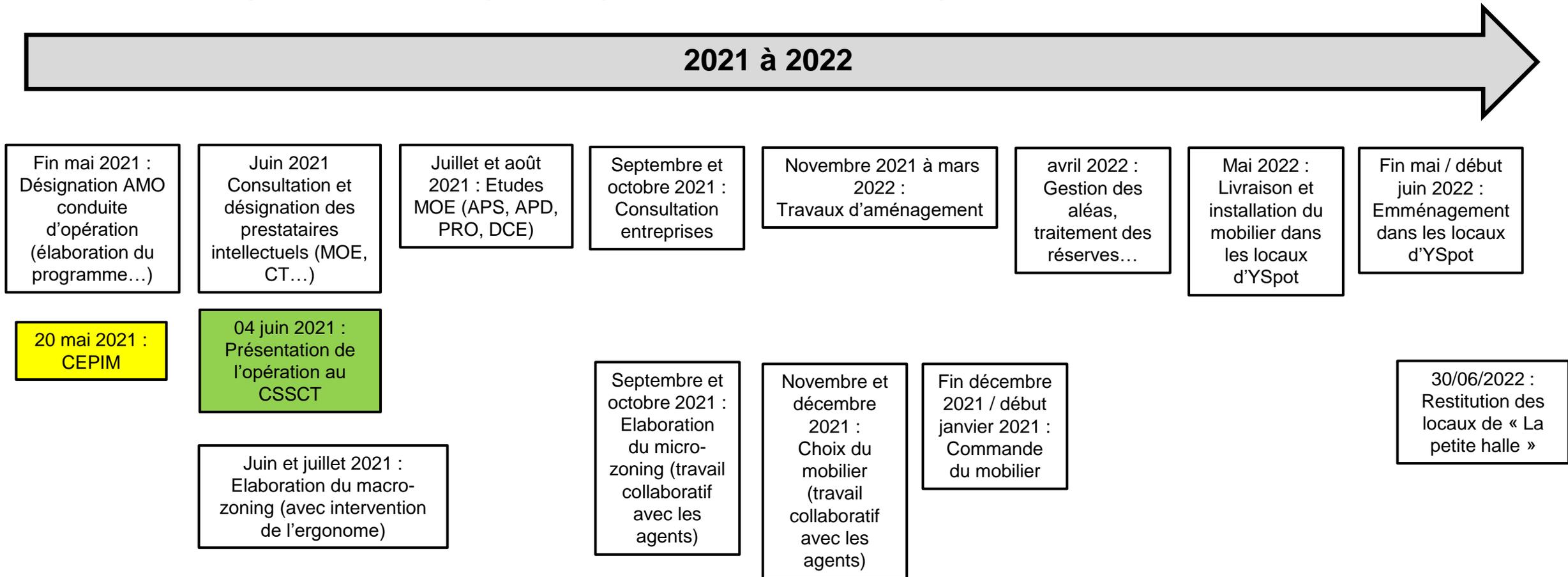
- Le projet n'impactera pas la continuité de l'activité.

2. Aspects santé et sécurité

- L'opération impactera positivement les aspects santé et sécurité :
 - ✓ Santé et conditions de travail : bonnes conditions de travail (inscription du site dans les nouveaux standards : davantage d'espaces de services et collectifs, immeuble récent, certification environnementale) ;
 - ✓ Sécurité – sûreté : déploiement des équipements et systèmes fédéraux (installations neuves).

12. Planning prévisionnel du projet

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



➤ Date prévisionnelle d'emménagement : mi-2022

13. La décision du CEPIM

Le CEPIM à autoriser :

- **La prise à bail, avec la SCI OIC Partners Grenoble, des locaux de l'immeuble Yspot situés Place Nelson Mandela à Grenoble aux conditions précitées.**

ANNEXES

ANNEXE 1 – Besoin / Note métier



ETABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DU RESEAU

La Directrice

Paris, le 21 août 2020

Note à l'attention de Pascal Jahan, Directeur de l'immobilier

Objet : Relocalisation des locaux de la Banque des territoires à Grenoble

La présente note vise à présenter un projet de relocalisation des locaux de la Banque des territoires à Grenoble qui constitue une implantation importante dans une métropole qui rayonne sur l'Est de la région Auvergne-Rhône-Alpes, sur les territoires de l'Isère, la Savoie et la Haute Savoie.

Installés depuis 2009 dans l'immeuble de « La petite halle », 31 rue Gustave Eiffel, avec initialement 4 positions de travail, ces locaux ont bénéficié de plusieurs évolutions. Le 20 avril 2018, le CEPIM avait validé une première extension des surfaces pour autoriser l'accueil de 11 postes de travail, dont 2 de passage. Le 17 juillet 2019, le CEPIM a une nouvelle fois approuvé une prise à bail complémentaire nécessaire à l'accueil des effectifs supplémentaires de la DR Auvergne-Rhône-Alpes positionnés sur ce site pour accompagner l'évolution de l'activité commerciale et répondre à l'ambition de la BDT d'une plus grande proximité des clients.

Toutefois, faute d'espace et en raison d'une configuration de locaux peu adaptée aux besoins, les travaux réalisés dans le cadre de cette dernière extension, ne pouvaient permettre d'aménager des services conformes aux préconisations et standards internes en matière de conditions de travail. De ce fait, les locaux actuels souffrent d'une absence de cafétéria, d'un local technique inadapté à la taille du site et aux effectifs, d'une salle de réunion / visioconférence utilisée également en bureau de passage, et n'offrent aucun espace de confidentialité aux occupants des bureaux mutualisés. Ces problématiques appréhendées lors de l'étude d'extension, ont conduit à soumettre au CEPIM, simultanément à la demande de surface supplémentaire, une proposition de relocalisation du site courant 2020 / 2021 qui a également été validée.

Aujourd'hui, la mise en œuvre de cette relocalisation est souhaitable en prévoyant d'intégrer sur le futur site :

- 15 postes de travail y compris 2 postes de passage
- 1 local technique conforme aux prescriptions d'ICDC
- 1 cafétéria / espace de convivialité
- 1 salle de réunion / visioconférence pouvant accueillir 15 personnes
- 1 ou 2 espaces de confidentialité selon les aménagements de bureau, lesquels pourront décliner une future doctrine immobilière adaptée aux DR intégrant les nouvelles conditions d'environnement de travail associées à l'actualité 2020 avec le développement du télétravail
- 11 places de stationnement (reconduction de la dotation actuelle)

L'implantation à cibler serait à envisager soit proche de la GARE SNCF et plus particulièrement dans le quartier Europole ou, à défaut, sur la Presqu'île, à proximité des services de la ligne B du Tram.

Pascal Jahan


Gisèle Rossat-Mignod

Copie : Anne Guillaumat-Tailliet, Philippe Lambert

banquedes territoires.fr | @BanqueDesTerr

2

ANNEXE 2 – Besoin / Déclinaison

Grenoble / Relocalisation / Traduction du besoin						
Besoin surface en m ²						
Besoin initial			Besoin actualisé			
Effectif cible (nombre d'agents permanents et non permanents affecté sur le site)	13			12		
Postes de travail de passage (CODIR + 1 poste / 10 agents)	2			4		
Poste de réserve (5% de la somme agents + PdT passage)	1			1		
Postes de travail	16			17		
SUP (bureaux)	méthode 1 (charte « versus DR »)			méthode 1 (charte « versus DR »)		
	179	soit 13,76 m ² / agent et 11,18 m ² / PdT classique - standard	15% de bureaux individuels à 18 m ² de moyenne et 85% de bureaux partagés à 10 m ² de moyenne par PdT	188	soit 15,66 m ² / agent et 11,05 m ² / PdT classique - standard	15% de bureaux individuels à 18m ² de moyenne et 85% de bureaux partagés à 10 m ² de moyenne par PdT
Surfaces de services – support / soutien (espace accueil, attente, espace type Spot, salles de réunion et visio, espace courrier – reprographie, autres espaces reprographie, local archives, réserve / stockage, espace cafétéria - détente...) et locaux techniques (local informatique / technique, local d'entretien / ménage...)	90		50 % des surfaces de bureaux Prise en compte du développement des bureaux partagés et des espaces communs et services : espaces de confidentialité... ainsi que du travail réalisé / en cours sur les dernières opérations.	94		50 % des surfaces de bureaux Prise en compte du développement des bureaux partagés et des espaces communs et services : espaces de confidentialité... ainsi que du travail réalisé / en cours sur les dernières opérations.
Surface utile (bureaux et surfaces de services)	269	soit 20,69 m ² / agent et 16,81 m ² / PdT classique - standard	/	282	soit 23,50 m ² / agent et 16,58 m ² / PdT classique - standard	/
Circulations privatives et sanitaires (lorsqu'ils sont situés dans les parties privatives)	67		25 % de la surface utile (hypothèse basée sur la moyenne constatée sur les sites les plus récents)	71		25 % de la surface utile (hypothèse basée sur la moyenne constatée sur les sites les plus récents)
SUBL hors quote-part de parties communes (total des surfaces)	336	soit 25,84 m ² / agent et 21,00 m ² / PdT	/	353	soit 29,41 m ² / agent et 20,76 m ² / PdT	/
Localisations privilégiées	Proximité immédiate de la gare SNCF plutôt du côté du secteur Europole (éviter le coté gare / centre-ville, difficile d'accès en voiture) ou presque (le long de la ligne B tram direction Oxfod).					
Observations complémentaires de la DR	Sans objet.					

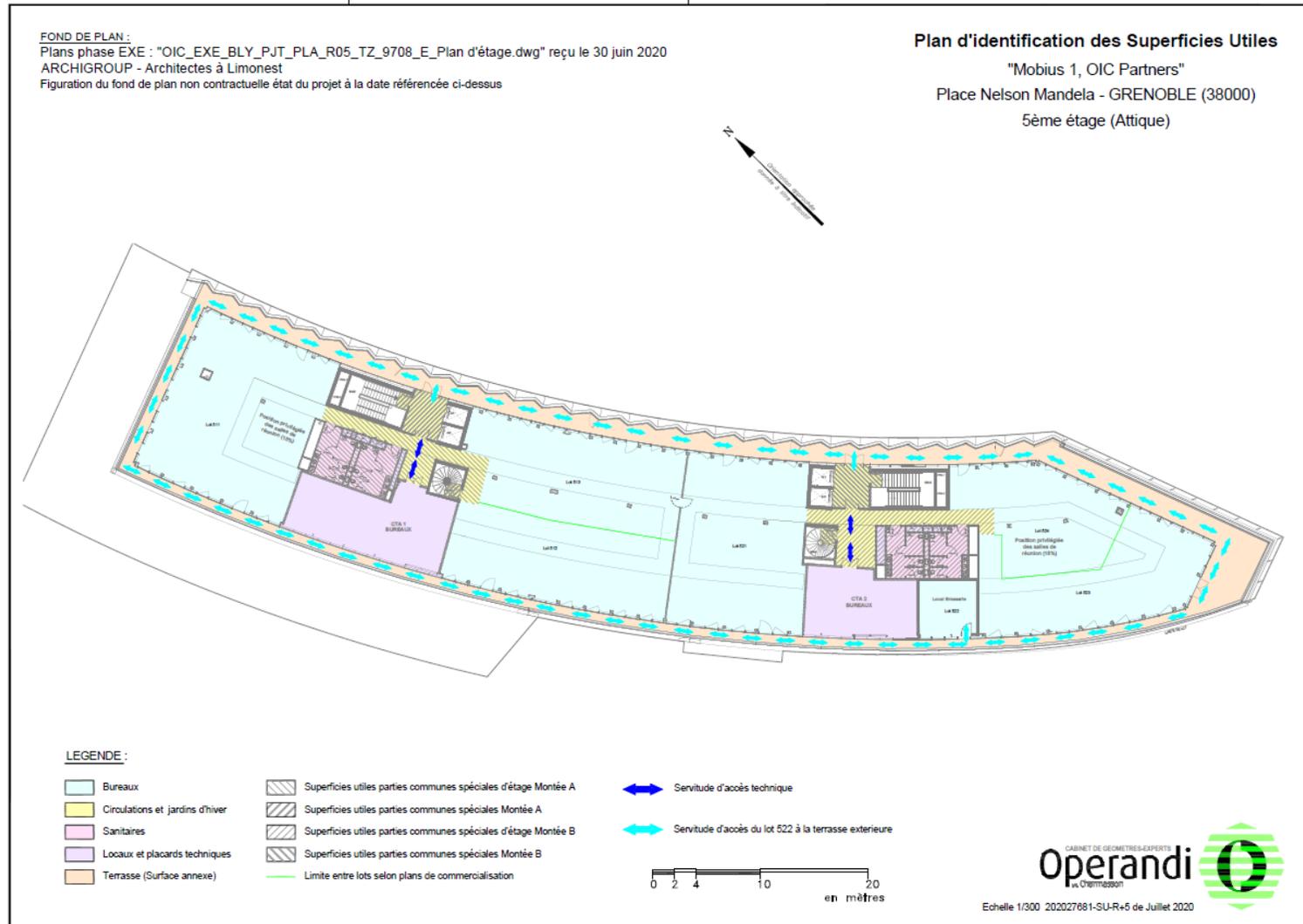
ANNEXE 4 – Yspot (1/4)



ANNEXE 4 – Yspot (2/4)



ANNEXE 4 – Yspot (3/4)



ANNEXE 4 – Yspot (4/4)



Les surfaces prises à bail sont les lots 513 et 521.