



# **Information-consultation sur l'opportunité de lancer le projet immobilier modifié sur Marseille : recueil d'avis**

**CSE DOGSE, réunion du 1er septembre 2021**

<b>PREAMBULE:</b> .....	<b>3</b>
<b>1 LE CONTEXTE DU PROJET :</b> .....	<b>4</b>
RAPPELS : L'HISTORIQUE ET LES EVOLUTIONS DE CONTEXTE DEPUIS 2017: .....	4
<b>2 LES ENJEUX : AMBITIONS ET CIBLES.....</b>	<b>5</b>
• LES ENJEUX DU PROJET : .....	5
• LA VISION GLOBALE DES SITES EN 2021 ET VISION PROJETEE 2024 : .....	5
<b>3 DESCRIPTIF DU PROJET : LES GRANDES LIGNES.....</b>	<b>7</b>
<b>4. LES DONNEES ECONOMIQUES DU PROJET :</b> .....	<b>8</b>
<b>5. LES DONNEES SOCIALES DU PROJET :</b> .....	<b>11</b>
1. LES EFFECTIFS TOUT PERIMETRE (NON COMPRIS LES BOUTIQUES): .....	11
2. ZOOM SUR LES EFFECTIFS DU PERIMETRE DOGSE : .....	11
3. L'ACCOMPAGNEMENT DES SALARIES : .....	12
<b>6. METHODOLOGIE :</b> .....	<b>13</b>
1. LES ELEMENTS DE PILOTAGE DES PROJETS IMMOBILIERS : .....	13
2. LA GOUVERNANCE : .....	13
3. CALENDRIERS PREVISIONNELS: .....	14
<b>7 ANALYSE DES IMPACTS HUMAINS :</b> .....	<b>14</b>
<b>ANNEXES :</b> .....	<b>15</b>



## Préambule:

Le projet présenté repose sur le schéma directeur Immobilier à horizon 2024 sur Marseille. Il décrit les choix d'implantation pour la période 2021-2024 : regroupement des salariés sur un site réaménagé, dans un environnement et des espaces répondant aux besoins multiples et variés de nos activités, à proximité d'équipes d'autres périmètres.

## Le périmètre de la consultation :

Il s'agit du dossier de consultation sur l'opportunité du projet immobilier modifié sur Marseille pour les entités du périmètre de la DOGSE.

## 1 Le Contexte du projet :

### Rappels : l'historique et les évolutions de contexte depuis 2017:

- 2017 :
  - le Comité investissement Groupe a validé le scénario de regroupement des salariés Marseillais sur 2 sites en 2024:
    - Newdelec à construire avec une prise à bail ultérieure suite à un jalon de confinement des réseaux.
    - Saint Mauront, site mixte propriété d'Orange qui est pérenne.
- 2020:
  - Le 1<sup>er</sup> jalon de confinement des réseaux sur Newdelec a été terminé.
  - Le scénario initial est revu : questionnement du site cible (St Mauront ou Nedelec)

### Les évolutions de contexte depuis 2017 :

- Evolution du télétravail
- Une grande agilité du travail en distancié avec la dotation en équipements digitaux dans les entités/Directions.
- Des réflexions du management sur les temps collectifs dans les entités.
- Des locaux hétérogènes qui ne se prêtent pas tous au besoin de travailler ensemble.
  - Des effectifs prévisionnels en moyenne à la baisse, selon les stratégies des Directions (les filiales n'intègrent pas le projet).
  - La projection d'effectifs 2024 sera proche de 1200 salariés.
  - L'ambition de contribuer aux économies d'opex aux bornes du groupe.
- 2021:
  - Le choix du site cible 2024 se porte sur SAINT-MAURONT et embarque 2 sites de prise de service pour l'UI PRM ainsi qu'une réflexion sur un site de corpo-working (site Orange de télétravail)
  - La vente du bâtiment tertiaire de Nedelec est prévue, le bâtiment technique restant propriété d'Orange.
  - Le projet fait suite au comité immobilier Orange France du 23 juin 2021 et au Comité Immobilier Groupe du 19 juillet 2021 qui ont tous deux validé le scénario retenu.

## 2 Les enjeux : ambitions et cibles.

### • Les enjeux du projet :

L'ambition du projet est de :

- Répondre aux besoins de modernisation et de digitalisation des espaces et rapprocher des collectifs managériaux répartis : 10 sites occupés actuellement sur Marseille et très hétérogènes.
- Permettre de mieux concentrer les rénovations et investissements, de réduire le nombre de sites et les charges afférentes.
- Rénover et optimiser les surfaces pour contribuer à la baisse de consommation énergétique.
- Participer à l'économie circulaire en lien avec la politique de RSE du groupe.
- Adapter l'offre de corpo-working pour préserver les équilibres des temps de vie.

### • La vision globale des sites en 2021 et vision projetée 2024 :

#### La vision macro des sites -tout périmètre :

Sur Marseille 1310 salariés sont répartis sur 10 sites.

Les 10 sites, de niveaux hétérogènes en qualité et services aux occupants ne se prêtent pas tous aux évolutions des modes de travail.

- 73% des salariés sont affectés sur des sites au Centre et Nord.
- 15 % sont affectés sur des sites au Sud.
- 12 % sont affectés sur des sites à l'est de Marseille.

#### La vision 2021 des sites du périmètre de la DOGSE :

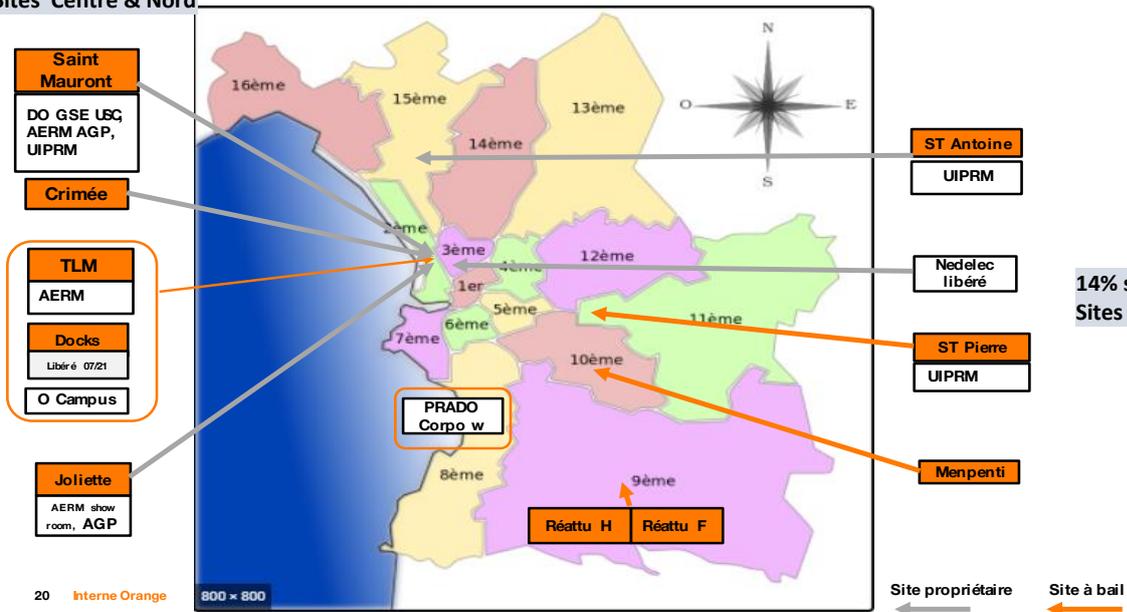
Sur Marseille **806 salariés du périmètre de la DOGSE sont affectés sur 5 sites.** (Sortie Docks en juillet 2021).

- 86 % des salariés sont affectés sur des sites au Centre et au Nord.
- 14 % sont affectés sur des sites à l'est de Marseille.

Les sites et effectifs (EFF CDI hors TPS TL)

- Saint-Mauront:	454
- TLM:	234
- Joliette:	3
- Saint Antoine :	18
- Saint Pierre:	97 (59 salariés actuellement sur Saint-Mauront suite à l'incendie du site)

86 % salariés DOGSE  
Sites Centre & Nord



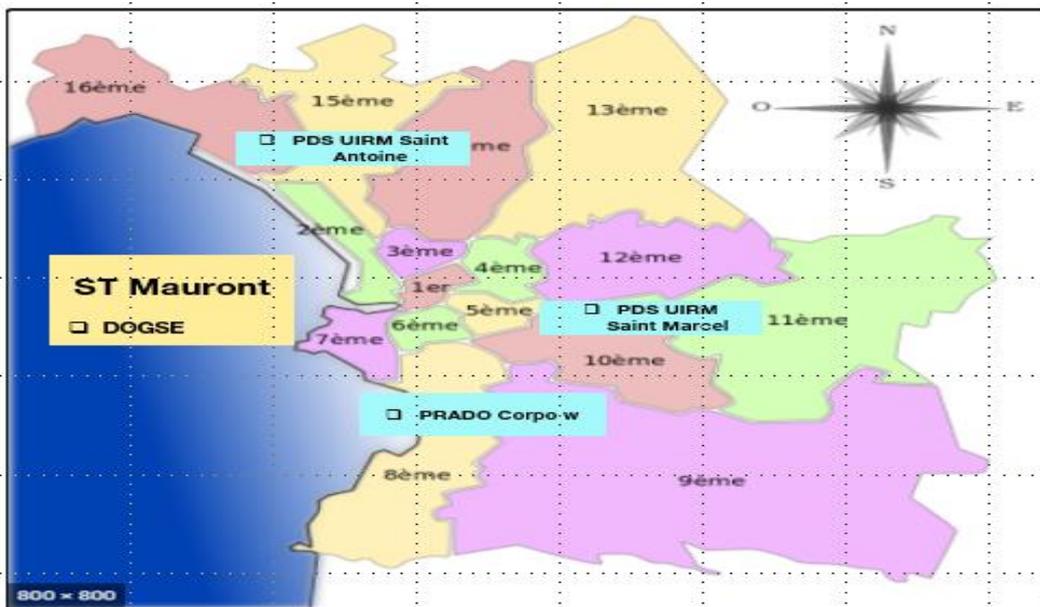
14% salariés DOGSE  
Sites Est

La vision projetée 2024 des sites du périmètre de la DOGSE :

A la cible en 2024 le projet prévoit :

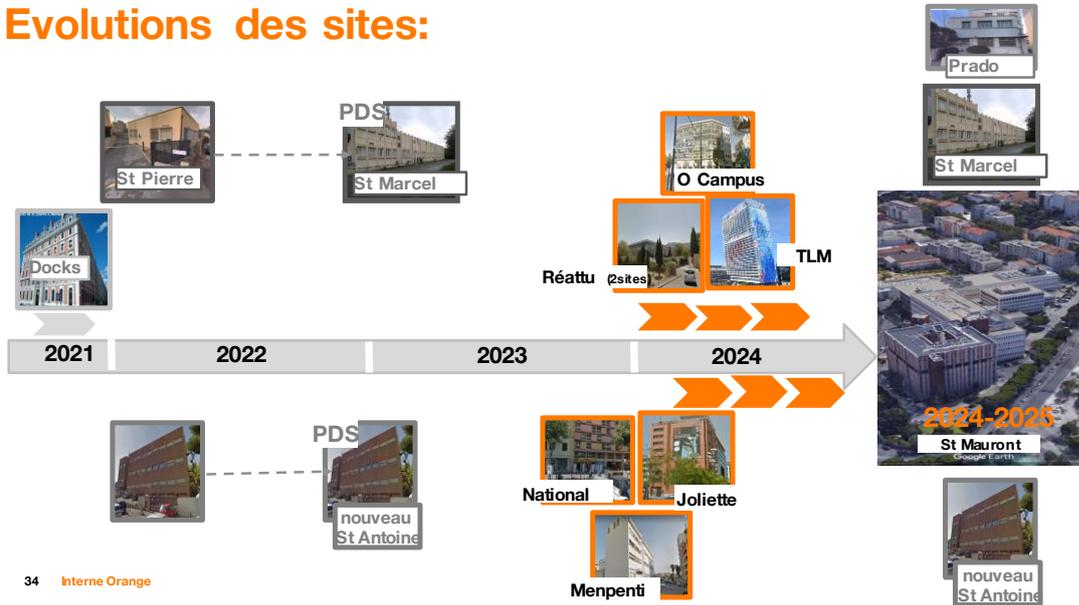
- Saint-Mauront site cible d'affectation des salariés, suite aux libérations progressives des autres sites à échéance des baux (Tour La Marseillaise, 2 sites de Réattu).
- La création de 2 sites de prises de services pour l'intervention Saint Antoine et Saint Marcel.
- Une réflexion sur les besoins en corpo-working pour adapter l'offre de service aux besoins.

La situation projetée :



Les évolutions prévisionnelles sont les suivantes : schéma ci-dessous

## Evolutions des sites:



34 Interne Orange

2021 : Sortie des Docks et installation sur Saint Mauront.

2022 : Cession de Nedelec tertiaire.

2022-2023 : Création des prises de services.

2024 : Sortie de la Tour la Marseillaise, des 2 sites de Réattu et d'Orange Campus (Joliette).

### Les fins de baux:

Site	Fin de bail
TLM	07/2024
REATTU UPR	04/2024
REATTU Compta	12/2025

## 3 DESCRIPTIF DU PROJET : les grandes lignes

### 1. Saint-Mauront

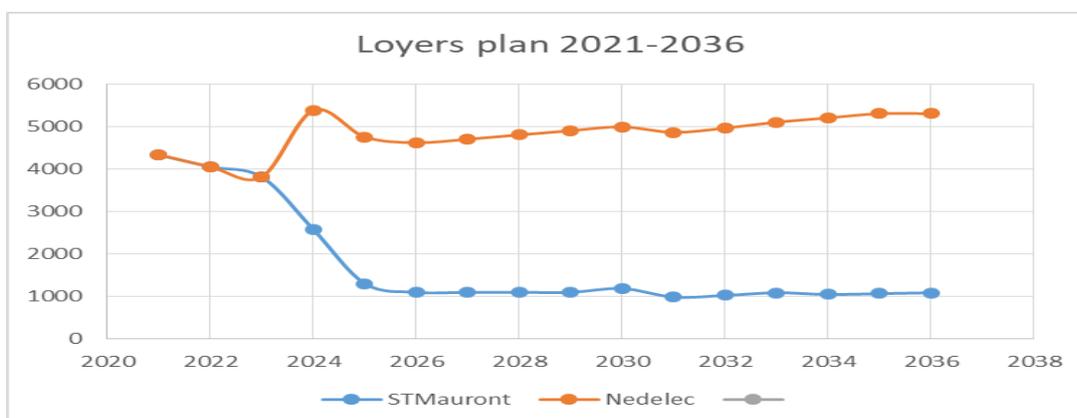
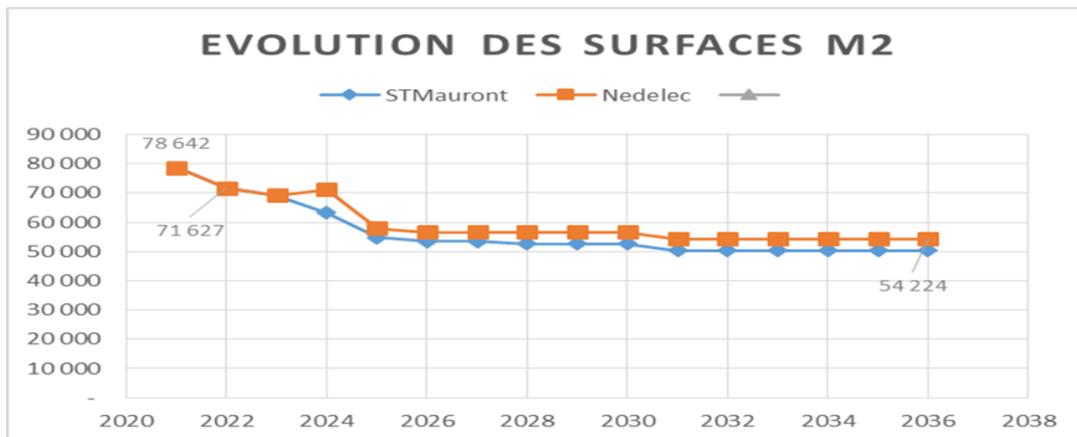
- L'ensemble du site et de ses 4 bâtiments sera étudié pour être le site cible du grand projet marseillais. Les circulations entre les bâtiments seront rendues fluides et simplifiées.  
*Un descriptif du site actuel figure en annexe (accès, restauration, parking, services actuels capacitaire).*
- Le phasage des études et des travaux sera défini avec un AMO: Les travaux concernant Saint Mauront se dérouleront par phases successives, en milieu occupé. Tous les salariés

actuellement affectés à Saint Mauront seront susceptibles d'être concernés par des travaux et seront installés sur des espaces temporaires sur site

- L'aménagement des espaces de travail : des espaces ouverts seront proposés, favorisant la coopération et les échanges, ainsi que des lieux adaptés aux besoins des équipes et des usages. Les phases de recueils de besoins serviront de base à l'élaboration du macro-zoning : implantation des différents services dans les bâtiments et étages. Puis, un travail en co-construction avec les équipes aboutira au micro-zoning : répartition détaillée des postes de travail et des espaces communs (salles de réunion, espaces de convivialité).
2. Les sites de prise de service : 2 sites existants sont envisagés à savoir St Marcel et St Antoine.
  3. Le corpo-working : une étude spécifique sera menée afin d'adapter une offre de corpo-working au projet.

#### 4. Les données économiques du projet :

Le projet permettra une réduction des surfaces sites à hauteur de 30% dès 2024 et une réduction des loyers avec sortie des sites en fin de baux (TLM et Réattu et Campus et autres sites).



Les surfaces tertiaires et loyers :

Sites	Surfaces tertiaires	Loyers 2020 hors charges
TLM	4845 M2	1855KE
REATTU UPR	3575 M2	399 KE
REATTU COMPTA	1365 M2	209 KE
ST PIERRE	3321 M2	417 KE
PRADO CT LOC	2153M2	213 KE
MENPENTI CT	2364 M2	210 KE
DOCKS (sortie juillet 2021)	1626 M2	482 KE
CAMPUS Formation	353 M2	92 KE

Vision des KPI Financiers : Business Plan sur 15 ans scénario Saint Mauront vs le statu quo.

### Analyse Financière 2021-2036

- Saint Mauront: ALT1
  - Année Equilibre: 2025.
  - delta VAN positif vs statu Quo et vs Nédélec
- Newdelec: ALT2
  - pas de pay- back sur la période

#### Aux bornes Groupe

Les 2 scénario présentent un delta VAN positif vs le statu quo.  
Un delta VAN de 12,7M€ entre les 2 BP en faveur de Saint Mauront.

ST Mauront : ALT1

Capex : 20,2 M€ (travaux + mob/digital + 2 PDS)  
+ 3,9ME de conditions de travail.

Economie d'opex importante dès 2024.

**Cession de NÉDÉLEC à 14 M€ avec un indice de confiance fort.**

Nedelec: ALT2

le Bail impacte les opex (loyers)

Capex : 14 M€ (travaux + Mob/digital + travaux sur Saint Mauront )  
+ 3,2 ME de conditions de travail.

#### Vision globale sur la période (kEUR)

Evaluation économique du projet	Total non-actualisé	VAN 2036	Année
Statu Quo	(81 736)	(64 757)	×
dont Total OPEX	(145 404)	(76 875)	
dont Total CAPEX	(9 260)	(5 801)	
dont Total Subventions	-	-	
dont vente immeubles	786	649	
dont valeur terminale	72 143	17 270	
Alternatif 1 <b>ST Mauront</b>	(27 250)	(42 261)	✓
dont Total OPEX	(76 388)	(47 098)	
dont Total CAPEX	(24 234)	(19 807)	
dont Total Subventions	-	-	
dont vente immeubles	10 571	9 610	
dont valeur terminale	62 801	15 034	
Alternatif 2 <b>Nedelec</b>	(79 493)	(55 012)	×
dont Total OPEX	(130 436)	(70 595)	
dont Total CAPEX	(17 592)	(13 774)	
dont Total Subventions	-	-	
dont vente immeubles	21 466	18 089	
dont valeur terminale	47 069	11 268	
<b>Différentiel (Alternatif 1 - Statu Quo)</b>	<b>54 486</b>	<b>22 496</b>	
<b>Différentiel (Alternatif 2 - Statu Quo)</b>	<b>2 244</b>	<b>9 745</b>	

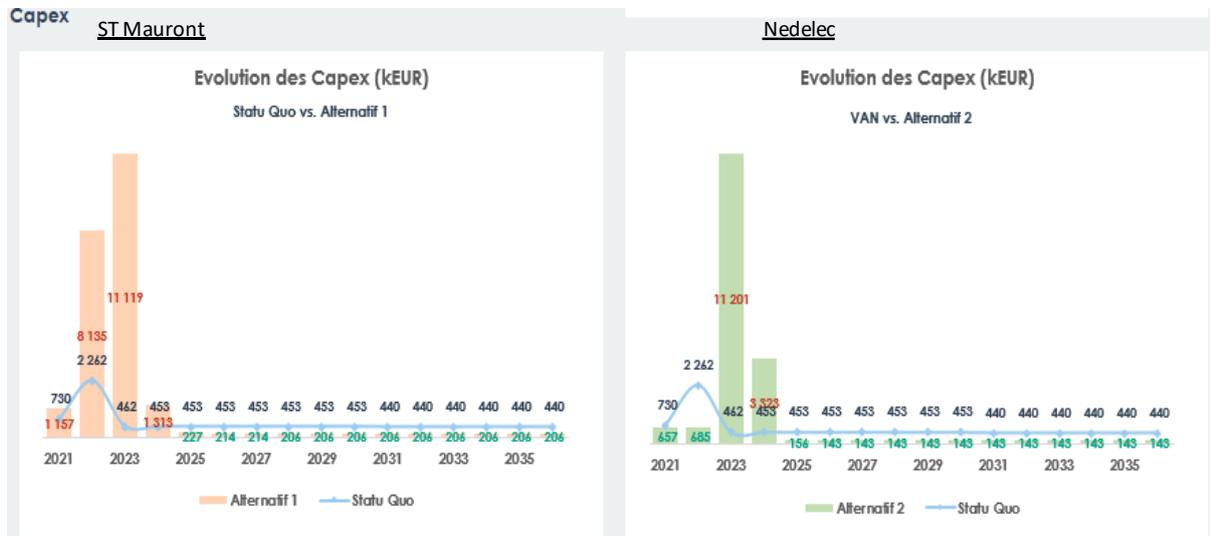
**Alternatif 1**  
2 025

ST Mauront + 2 prises de service. Bat A,B,C, D et fonction du niveau de chaque étage et bâtiment

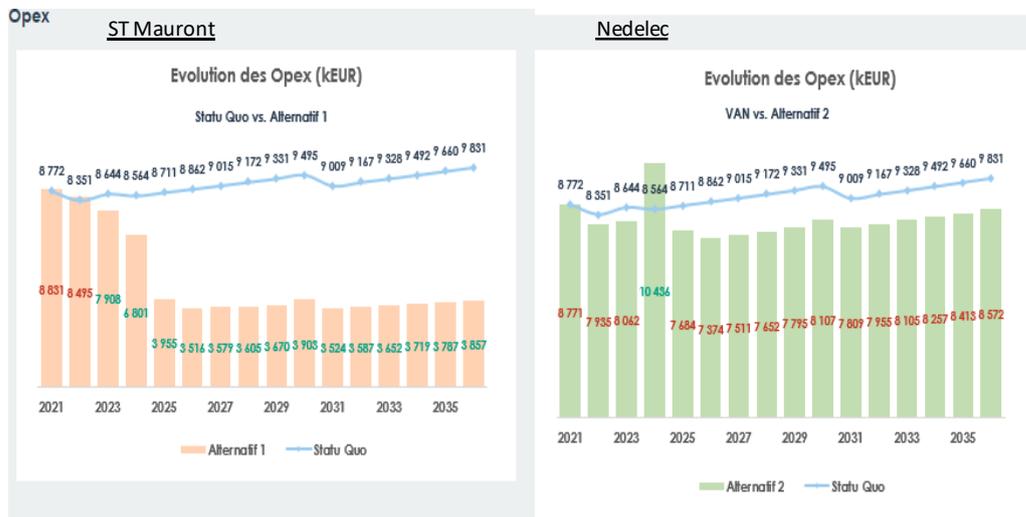
**Alternatif 2**  
Pas de payback sur la période

Newdelec+ 2 prises de service.

## Phasing capex sur Saint Mauront et Nedelec:



## Phasing opex sur Saint Mauront et Nedelec:



## 5. Les données Sociales du projet :

### 1. Les Effectifs tout périmètre (non compris les boutiques):

Les effectifs de juillet 2021 par Direction sur les sites Marseillais (vision tous les périmètres):

Directions	ST MAURONT	LA MARSEILLAISE	REATTU	SAINT PIERRE *	CRIMEE	MENPENTI	ST ANTOINE	LA JOLIETTE	Total
DO GSE	454	234		97			18	3	806
DTSI	122		149	10	21	26			328
FSF	7	28	45		7				87
TGI	46								46
OFS	7	22	4					3	36
SCE		5							5
DO IDF		1							1
WIN	1								1
<b>Total</b>	<b>637</b>	<b>290</b>	<b>198</b>	<b>107</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>1310</b>

Juillet 2021 : 1310 salariés (EFF CDI hors TPS TL) sur les sites. Les projections pour 2024 donnent moins de 1200 salariés.

Les filiales ne sont pas embarquées dans le projet.

### 2. Zoom sur les effectifs du périmètre DOGSE :

-806 salariés en 2021 avec une projection à 768 en 2024.

EFFECTIFS	
OF UIPRM	308
OF AE SUD EST	254
OF USC GSE	96
OF AG2P	82
OF DIR ORANGE GSE EM	66
<b>DOGSE JUILLET 2021</b>	<b>806</b>

La ventilation des effectifs du périmètre DOGSE sur les sites :

Directions	ST MAURONT	LA MARSEILLAISE	REATTU	SAINT PIERRE *	CRIMEE	MENPENTI	ST ANTOINE	LA JOLIETTE	Total
DO GSE	454	234		97			18	3	806

La vision du télétravail en juillet 2021 : **39 %** en moyenne sur les effectifs globaux DOGSE.

### 3. L'accompagnement des salariés :

- L'Aggravation des temps de trajet :

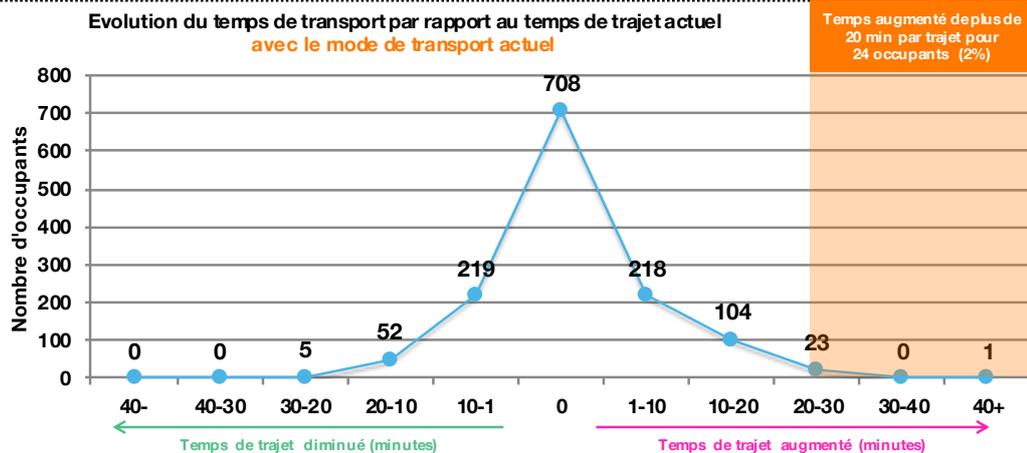
Une première étude avec l'outil voyageur a été réalisée pour tous les salariés DO et hors DO vers Saint Mauront.

Les calculs sont réalisés en transport en commun et en voiture avec l'outil Voyageur pour la journée du jeudi 3 juin 2021.

**Un mouvement vers SAINT MAURONT s'accompagnerait d'une augmentation moyenne des temps de trajet de 1 minute, 24 occupants verraient leur temps de trajet augmenté de plus de 20 min**

**VERS SAINT MAURONT** Temps moyen: **32 min** ⇒ **33 min = + 1 min**  
**1330 trajets calculés**

 x 1253: 31 min ⇒ 32 min = + 1 min  
 x 77: 48 min ⇒ 48 min = - 0 min



Occupants qui gagnent du temps ou n'en perdent pas	984p	74%
Temps moyen gagné	2 min	
Occupants qui perdent du temps	346p	26%
Temps moyen perdu	9 min	

Confidentiel Orange

12

- Mise en place de corpo-working:

Une réflexion sera engagée pour dimensionner l'offre de corpo-working au plus près des besoins.

- L'accompagnement au changement :

Le projet prendra en compte les nouveaux modes de travail avec plus de collectif et de partage.

L'accompagnement aux outils digitaux sera réalisé via un chantier spécifique Digital.

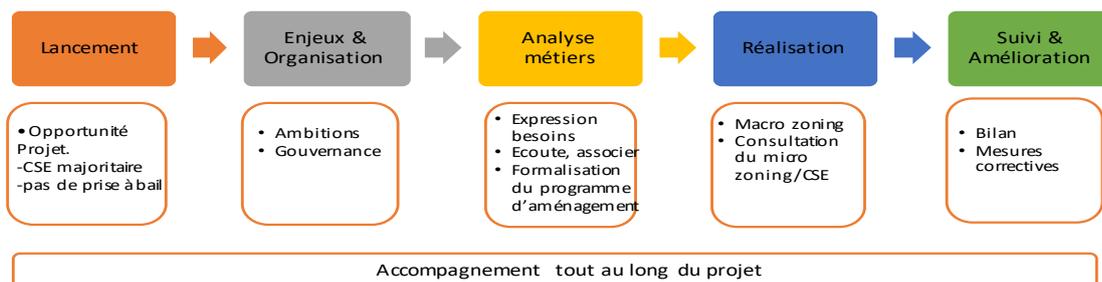
La gouvernance prévoit un comité spécifique Accompagnement salarié.

## 6. Méthodologie :

### 1. Les éléments de pilotage des projets Immobiliers :

Le projet immobilier suit les étapes suivantes :

### Les étapes du projet immobilier:



### 2. La gouvernance :

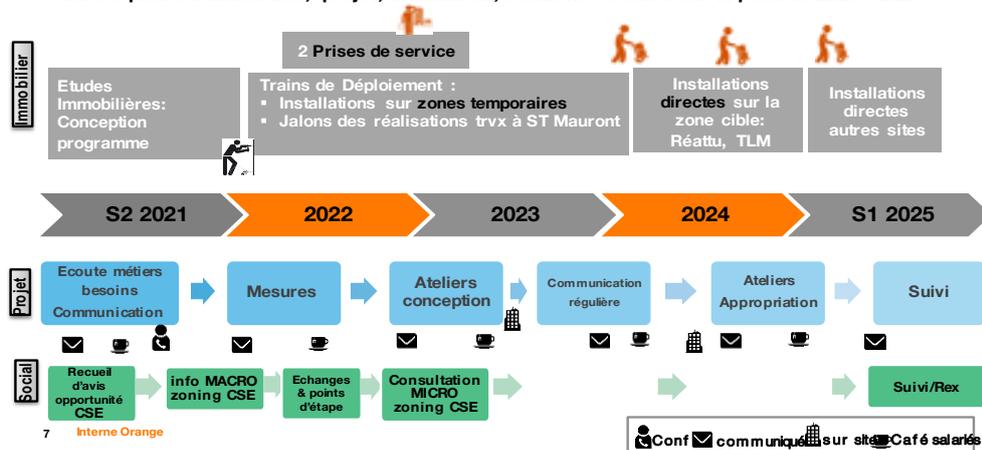
Il est prévu les instances de gouvernance suivantes :

- Un comité stratégique : cadrages, arbitrages budgétaire
- Un comité de pilotage : pilotage de la mise en œuvre du projet et des décisions du comité stratégique
- Un comité projet : suivi du projet et de ses différentes composantes (respect des plannings, actions de l'AMO, ingénierie sociale, communication, accompagnement), coordination des comités opérationnels
- Des comités opérationnels associant des référents d'unités : suivi de la mise en œuvre des aménagements, coordonne les actions dans son périmètre
- Un comité d'accompagnement.

### 3. Calendriers prévisionnels:

#### Calendrier prévisionnel Général:

- Macro phases: Immobilier, projet, animations, relations sociales sur la période 2021 - 2025



#### Calendrier social prévisionnel:

S2 2021 : Recueil d'avis en CSE DOGSE sur l'opportunité du projet. Chaque périmètre adaptera ensuite son ingénierie sociale.

S1 2022 : Points d'étapes en CSE DOGSE

T4 2022-T1 2023 : Recueil d'avis en CSE DOGSE sur le micro zoning.

### 7 Analyse des impacts humains :

- Une démarche d'analyse des impacts humains potentiels sera menée en s'appuyant notamment sur le modèle de la nomenclature des risques psycho sociaux (grille DARES) : cette analyse sera portée avec les équipes de la prévention et la médecine du travail.
- Elle s'appuiera également sur les retours d'expérience d'autres projets immobiliers et sur la connaissance des situations et des équipes.
- Cette analyse permettra de mettre en place et de prévoir les actions de prévention tout au long du projet, pendant et après l'installation des équipes.

## Annexes :

### Des informations sur le site de Saint Mauront :

Les entités occupantes de Saint Mauront (surfaces tertiaires) :

Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D
DTSI UPRSE	UIPRM	AGP	DTSI DSI-DESI-DISU
DO GSE EM	AERM	USC	O Innovation
USC	FS DJ DACR	UIPRM	DOGSE EM DRH-Cabinet médical
UIPRM	Restaurant	DTSI UPRSE	Locaux syndicaux
Les Entités/Directions par bâtiments (07/2021)			

### Les services présents sur le site :

- Restaurant d'entreprise (Eurest) et cafétéria
- Parking : 349 places véhicules (aérien + ss sol), 8 places PMR, 39 motos, 28 vélos
- Espace service de la DISU (D0)
- Cabinet médical (D1)
- Espaces extérieurs équipés.
- Capacitaire: 1200 salariés et variable selon les aménagements dynamiques.

### Les accès au site de Saint Mauront :

Saint Mauront est accessible par les autoroutes A7 (Nord-Aix), A55 (Marignane), A 50 (Est-Toulon).  
Accessible par transports en commun métro avec station au pied du site et tram à 10 minutes à pied.

L'accès par badge ou carte professionnelle : 2 accès : un accès piéton avec badge et une entrée véhicules et visiteurs.

