

Orange / DO IDF

Information/Consultation

sur l'opportunité de regroupement des équipes opérationnelles Paris intra-muros DEF à Bridge, nouveau siège social d'Orange, en 2020

CE DO Ile de France du 25 janvier 2018

Sommaire

I. Objet de la consultation

II. Le projet de regroupement des équipes DEF opérationnelles Paris intra-muros

- a. Le programme One DEF
- b. Les enjeux et bénéfices attendus d'un regroupement des équipes
- c. Les équipes DEF concernées
- d. Pourquoi le choix de Bridge pour DEF ?
- e. Éléments économiques
- f. Analyse des temps de transport

III. Le futur site Bridge

- a. Enjeux et ambitions du projet Bridge
- b. Localisation et environnement du futur site

IV. Calendriers prévisionnels et premiers éléments de méthodologie

- a. Calendrier immobilier
- b. La prévention des risques psycho-sociaux
- c. Dialogue Social et calendrier prévisionnel

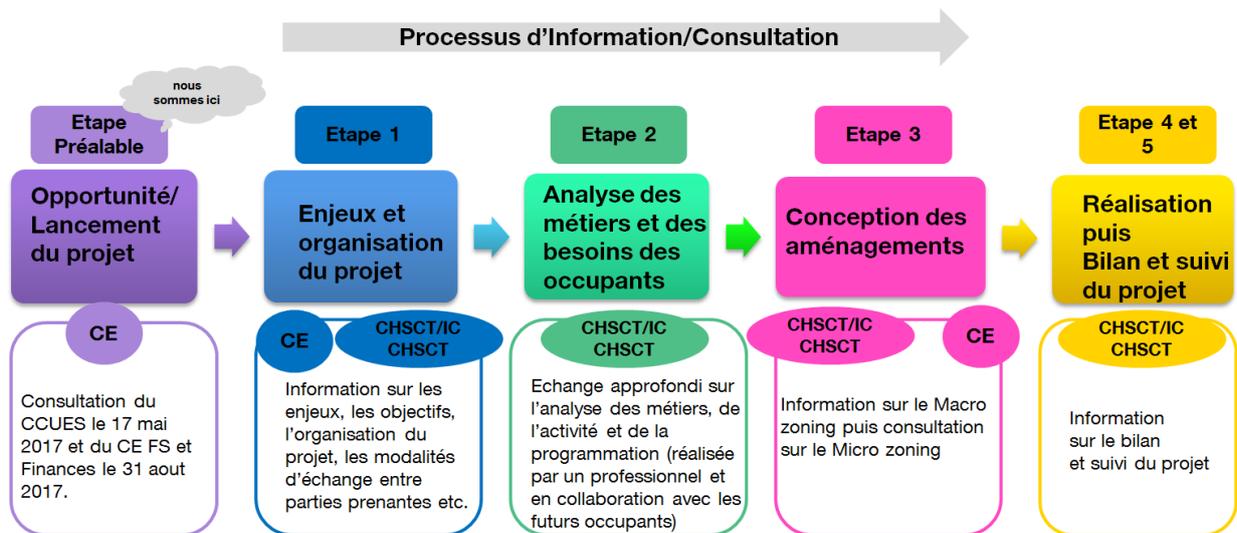
V. Annexes

I. Objet de la consultation

La consultation a pour objectif de recueillir l'avis des élus du CE DO IDF sur l'opportunité du déménagement des équipes DEF opérationnelles de Paris intra-muros au sein du futur site de Bridge, situé à Issy Les Moulineaux, à l'angle de la rue Rouget de Lisle et du quai du Président Roosevelt.

L'ensemble du projet de déménagement s'inscrit dans la méthodologie de l'accord sur la conduite des grands projets immobiliers de 2013. Cette consultation correspond à l'étape préalable de cet accord dont voici les différents jalons :

Un dialogue social mené selon les principes de l'accord méthodologique sur la conduite des grands projets immobiliers



La prise à bail du site de Bridge a fait l'objet d'une consultation auprès du CCUES en avril 2017.

II. Le projet de regroupement des équipes DEF opérationnelles Paris intra-muros

a. Le programme One DEF



b. Les enjeux et bénéfices attendus d'un regroupement des équipes

Les entités opérationnelles de DEF sont actuellement sur plusieurs sites Parisiens. Il est envisagé un rapprochement des équipes sur un seul et même site aux fins de favoriser, par davantage de proximité, les échanges entre les équipes, la transversalité et l'efficacité (gain de temps et efficacité) des différentes équipes.

Le regroupement des équipes doit permettre :

- de traduire concrètement le programme One DEF renforçant l'identité, la transversalité et les ambitions DEF pour améliorer l'expérience clients, salariés, développant le Chiffre d'Affaires et promouvant les outils digitaux.
- de rapprocher au niveau managérial et organisationnel les salariés travaillant sur les mêmes clients et métiers
- de fluidifier le parcours client grâce à davantage de coopération et le regroupement des équipes allant de l'avant-vente à l'après-vente : gain de temps, échanges en présentiel, réactivité.
- de favoriser, par la proximité, la mise en place d'une organisation apprenante : rapprochement et mise en relation des compétences commerciales, techniques, relation client. Création d'ateliers, de formations et réunions communes.
- d'offrir sur un même site davantage d'opportunités d'évolution professionnelles et filières métiers.
- d'optimiser les coûts liés aux loyers des immeubles Parisiens actuels.

c. Les équipes DEF concernées par le projet

Vision par unité DEF des effectifs actifs concernés

Unités DEF	Immeuble	Effectifs actifs concernés (octobre 2017)
AE DOF	Anjou	25
	Nord Jemmapes	4
	Poncelet	257
		286
AE Paris	Anjou	316
	Nord Jemmapes	16
	Poncelet	79
		411
CSE	Poncelet	49
	Raspail	228
		277
DMA Pro	Gutenberg	207
	Philippe Auguste	27
		234
DMA Pme	Poncelet	113
		113
Total général		1321

Vision des effectifs actifs concernés par CHSCT

CHSCT concernés	Unités DEF	Effectifs actifs du périmètre CHSCT (octobre 2017)
CHSCT AE DOF	AE DOF	286
CHSCT AE Paris	AE Paris	411
CHSCT CSE	CSE	277
CHSCT AG Pro Idf	DMA Pro	234
CHSCT AG Pme Idf	DMA Pme	113
5 CHSCT	Total général	1321

d. Pourquoi le choix de Bridge pour DEF ?

Les éléments qui ont conduit au choix de Bridge pour les équipes DEF concernées sont les suivants :

- L'opportunité d'accueillir sur le site l'ensemble des équipes DEF opérationnelles de Paris intra-muros permettant de favoriser les échanges et l'efficacité.
- Le souhait de la Direction d'Orange d'accueillir dans un même lieu des équipes Etat-Major, Support et Opérationnelles pour construire un siège social d'un nouveau type, transverse, intégrateur et centré sur le client.
- La possibilité qu'offre Bridge pour les équipes DEF de disposer de surfaces dans un site neuf, offrant ainsi de nouvelles opportunités dans le choix des futurs aménagements.
- Le fait que Bridge sera une vitrine, notamment pour les clients DEF : réunions, rencontres commerciales et techniques, savoir-faire Orange.
- L'opportunité d'un enrichissement mutuel des cultures et modes de travail entre siège et opérationnel, de meilleure connaissance terrain, et de compréhension plus fine de la stratégie.
- Une volonté de symétrie des attentions : l'expérience salariés prévue dans des locaux adaptés aux nouveaux modes de travail permettra un environnement travail de qualité et contribuera à une expérience client réussie.

e. Eléments économiques

e.1 : Les éléments économiques de la globalité du projet

Les éléments suivants sont communiqués aux fins de donner une vision globale des données économiques du projet dans lequel les équipes DEF amenées à rejoindre Bridge s'inscrivent. Ces éléments ont fait l'objet d'une présentation au CCUES d'avril 2017 lors de la consultation sur la prise à bail du projet.

Le modèle économique du projet Bridge

Le modèle économique du projet s'appuie la libération des immeubles d'Olivier de Serres, Orange Campus, Jobbé Duval et Alleray 1 où sont actuellement localisées les équipes fonctions support ainsi que par l'arrivée complémentaires d'autres équipes au sein de Bridge et la réutilisation du site d'Alleray 1. Les équipes qui seront amenées à rejoindre le site d'Alleray 1 ne sont pas encore identifiées à ce jour.

Les hypothèses financières ont été élaborées sur la période 2017- 2032 :

- ◆ 2017 à 2020 : construction du projet Bridge
- ◆ 2020 à 2032 : bail Bridge d'une durée ferme de 12 années

Le loyer de Bridge (valeur 2020) est de 27,8 millions d'euros annuel. Il est également précisé que l'estimation de la part du loyer de Bridge affectée à titre conservatoire aux espaces tertiaires s'élève à 20,5 millions d'euros (cf. III. du présent document pour davantage de précisions).

La valeur actuelle nette (VAN) entre la situation « statut quo » et le projet Bridge offre une différence positive au profit du projet Bridge d'environ 26 M€.

Le financement du projet Bridge

Le besoin de financement global estimé du projet, en comprenant la rénovation et la réutilisation d'Alleray 1 s'élève à 85 millions d'euros.

Les dépenses d'exploitation (OPEX) représentent un total estimé de 17,8 millions d'euros :

- Accompagnement du projet (communication, conduite du changement et accompagnement RH, honoraires des assistances à maîtrise d'ouvrage du projet, ...) : 8,2 millions d'euros
- Déménagement et remise en état des immeubles libérés : 9,5 millions d'euros

Les dépenses d'investissement (CAPEX) représentent un total estimé de 67,3 millions d'euros :

- Travaux d'aménagements de Bridge : 46 millions d'euros
- Travaux de réaménagement d'Alleray : 4,3 millions d'euros.
- Equipements (mobilier, services, équipements audio/vidéo, ...) : 17 millions d'euros

Le financement de ces dépenses est assuré par 2 sources :

- D'une part la négociation de 27 mois de franchise sur Bridge qui permettra une économie de 62 millions d'euros sur les futurs loyers à verser.

- D'autre part l'affectation du résultat de cession(s) immobilière(s) nette d'impôt (*) à horizon 2022 pour une valeur de 28 millions d'euros. Pour information, entre 2011 et 2016, les cessions immobilières ont généré un résultat net de 250 M€.

e.2 : Les éléments économiques concernant le périmètre DEF

Comme indiqué précédemment, le projet de regroupement des équipes DEF de Paris intra-muros s'inscrit dans le modèle économique global du projet Bridge.

Le projet concerne des salariés des six sites suivants :

Nom du site	Photo du site	adresse	Surface facturée DEF (m²)	Loyer annuel facturé DEF
Anjou		11 à 15 r d'Anjou 75008 PARIS	6254	3,9 millions d'euros
Nord Jemmapes		186 quai de Jemmapes 75010 PARIS	1536	0,5 millions d'euros
Paris Gutenberg		55 à 57 rue Jean-Jacques Rousseau 75001 PARIS	3216	1,5 millions d'euros
Philippe Auguste		42, 46 av Philippe Auguste 75011 PARIS	1696	0,5 millions
Poncelet		33 rue Poncelet 75017 PARIS	7 806	3,4 millions d'euros
Raspail		12 bis r Campagne Première 75014 PARIS	2 999	1,2 millions d'euros

Les équipes DEF concernées représenteront environ 40% des salariés du futur site. En rapportant ce pourcentage à l'estimation de la part du loyer dévolue aux espaces tertiaires (cf. point précédent), on peut estimer que le regroupement des équipes DEF opérationnelles de Paris intra-muros à Bridge permettrait au global à DEF de réaliser une économie de près de 30% sur ses loyers. Il s'agit ici uniquement d'une estimation financière pour apporter un éclairage sur le volet économique du projet aux bornes de DEF.

f. Analyse des temps de transport

Une analyse de l'impact de ce déménagement sur les temps et conditions de transport des salariés concernés a été réalisée dans le cadre du SDIT. Elle s'appuie sur l'outil Voyageur présenté en CNHSCT en octobre 2017. Cet outil permet de réaliser en interne des études d'impact sur les temps de trajet et des études d'accessibilité sur nos différents sites et d'en faire des mises à jour régulières. L'étude permettra à Orange d'identifier les solutions collectives et individuelles à mettre en œuvre en lien avec les Instances Représentatives du Personnel des entités concernées.

Elle fait ressortir les principaux éléments suivants, dont le détail est joint en annexe du présent document :

- Le barycentre des domiciles des salariés DEF concernées se situe légèrement à l'ouest de Paris, avec cependant une forte dispersion
- Un mouvement des immeubles actuels vers Bridge s'accompagnerait d'une augmentation moyenne des temps de trajets de 10 minutes :
 - 322 salariés (26%) verraient leur temps de trajet diminué ou être inchangé, pour un temps moyen gagné de 14 minutes
 - 918 salariés (74%) verraient leur temps de trajet augmenté, pour un temps moyen d'augmentation de 17 minutes.
 - 390 salariés voient leur temps de trajet augmenter de plus de 20 minutes
- Les salariés qui voyagent en transport en commun verraient leur temps de trajet augmenter en moyenne de 12 min. Ceux en voiture verraient en moyenne leur temps de trajet diminuer légèrement (-1 minute).
- En moyenne, les salariés de Poncelet seraient moins impactés (+5 minutes) que ceux d'Anjou (+9 min), Gutenberg (+16 min), Raspail (+10 min), Philippe Auguste (+15 min) et Nord Jemmapes (+24 min)

III. Le futur site Bridge

Orange souhaite concevoir son nouveau Siège social et a choisi le projet BRIDGE, opération immobilière développée par le Groupe ALTAREA COGEDIM, à ISSY les MOULINEAUX en bord de Seine dans le cadre d'un Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA), c'est-à-dire la prise à bail d'un immeuble en cours de construction.

Cette opération est en cours de réalisation pour une mise à disposition au 2ème trimestre 2020.

La localisation de l'opération et ses atouts architecturaux et typologiques en font un lieu pertinent pour créer le Nouveau Siège Social du Groupe.

Ce projet va incarner les ambitions d'Orange et sa transformation et s'inscrit dans le Schéma Directeur Immobilier de l'Île de France dont il est une étape structurante.

Le bâtiment dispose d'une surface de 54 000 m² sur 8 étages auquel vient s'ajouter une halle de type Eiffel d'environ 2000m². Compte tenu de la spécificité de ce bâtiment qui pourrait accueillir pour exemple Orange Campus, nous avons, à ce stade et à titre conservatoire, affecté les étages R+1 à R+8 à l'utilisation tertiaire ce qui représente une surface d'environ 40 000 m² en terme de Surface Utile Brute Locative.

Le futur site accueillera près de 3000 salariés. La première partie des futurs habitants sont issues du périmètre social du CE Fonctions Support et Finances et représente environ 1 800 salariés. Il s'agit des équipes fonctions supports, travaillant dans différentes directions comme : les ressources humaines, les équipes finances, achats, juridique, communication, ... des sites d'Olivier de Serres, Allera 1, Jobbé Duval, Orange Campus, Maillot, Vanves, Vincennes et Cachan.

Orange souhaite que le futur siège soit à l'image de la diversité du Groupe, accueillant des équipes support mais aussi des équipes opérationnelles, pour que le client soit toujours au centre.

a. Enjeux et ambitions du projet Bridge

Bridge est la rencontre d'une ambition Groupe et d'un projet immobilier. Ce sera le premier Siège de l'histoire sous marque Orange.

Ségur



Allera



ODS



Bridge



Le projet Bridge est l'une des matérialisations du plan stratégique Essentiel 2020, incarne la Promesse de l'employeur digital et humain ainsi que notre philosophie « Human Inside » et porte les valeurs de la Marque.

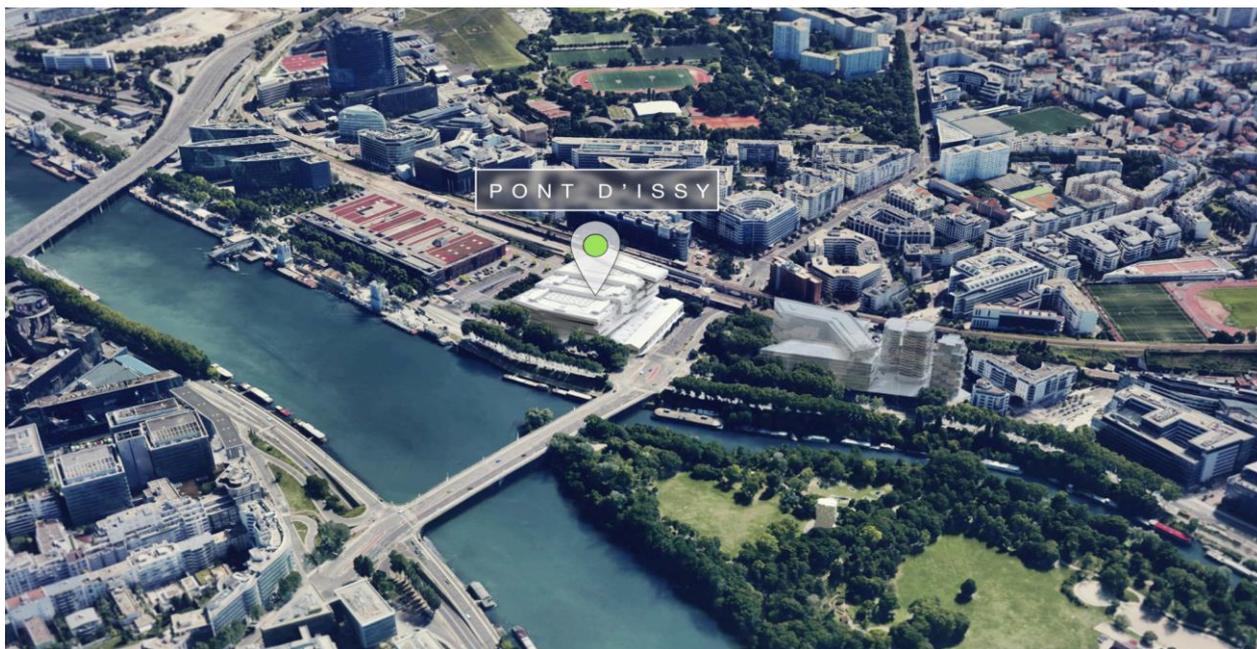
Orange a lancé en juin 2016 sa Promesse d'employeur digital et humain qui réaffirme que la qualité sociale est un levier incontournable de la performance économique et propose une démarche commune au Groupe.

C'est la raison pour laquelle, face aux enjeux d'attractivité, de rétention des talents, et par conséquent d'image de l'entreprise, le futur site se doit d'offrir une fierté partagée ainsi qu'une expérience salariée incomparable.

Le siège social sera la maison commune de tous les salariés du Groupe qu'ils soient résidents du site ou extérieur. Chacun devra avoir le sentiment d'appartenance, la fierté d'être reconnu et accueilli, être le bienvenu et son accès sera fluidifié, facilité.

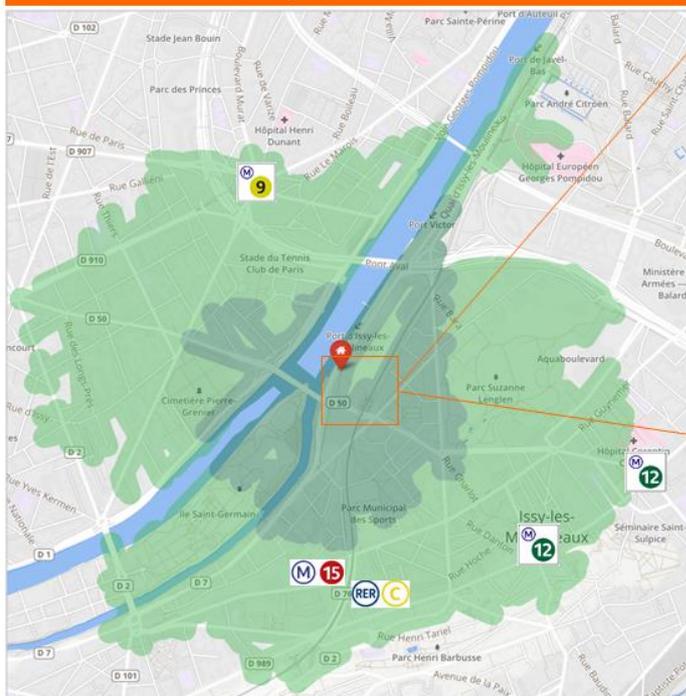


b. Localisation et environnement du futur site



Situé au sein de la ZAC du Pont d'Issy sur la commune d'Issy Les Moulineaux dans le département des Hauts-de-Seine, l'ensemble immobilier dénommé « Bridge » sera localisé à proximité du Pont d'Issy (accessibilité Quai du Président Roosevelt / périphérique à 500 m) et sera accessible via les transports en commun (station Issy Val de Seine en pied d'immeuble : RER C, Tram. T2, lignes de bus ; et future ligne 15 à l'horizon 2020 à une station depuis RER C et T2).

Isochrone de marche à pieds autour de l'immeuble cible



Transports à proximité

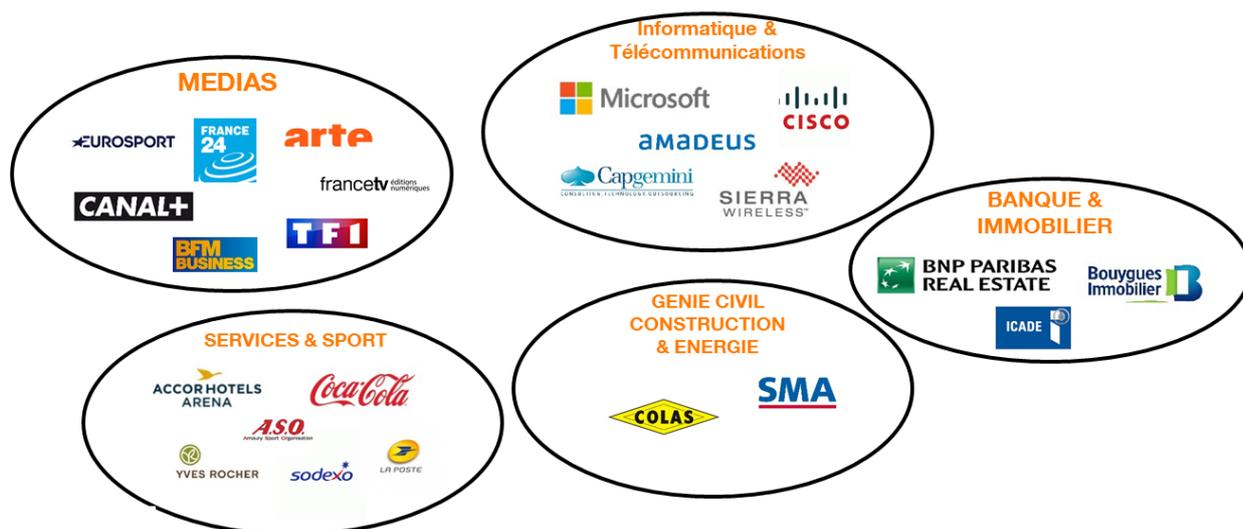


<https://www.ratp.fr/plan-quartier>

- 18 minutes (Porte de Saint Cloud)
- 16 minutes (Marie d'Issy), 19 minutes (Corentin Celton)
- 14 minutes - premiers tronçons annoncés pour 2022
- entre 0 et 10 minutes
- entre 10 et 20 minutes

Environnement du quartier

De grands groupes de renommée internationale ont déjà élu domicile au sein du quartier (présenté comme la « Tech River ») et de nombreuses entreprises ont le projet de s'implanter dans un périmètre assez proche dans les années futures :



Parking

- Le maximum de places voitures sera de 481 places sous le bâtiment neuf. Orange étudie l'opportunité de prises de places dans les parkings alentours (possibilité de 300 places complémentaires étudiée à ce stade).
- Le nombre d'emplacements de 2 roues motorisées sera de 88 places.
- Le nombre d'emplacements de places de vélos sera de 540 places.

La Halle Eiffel

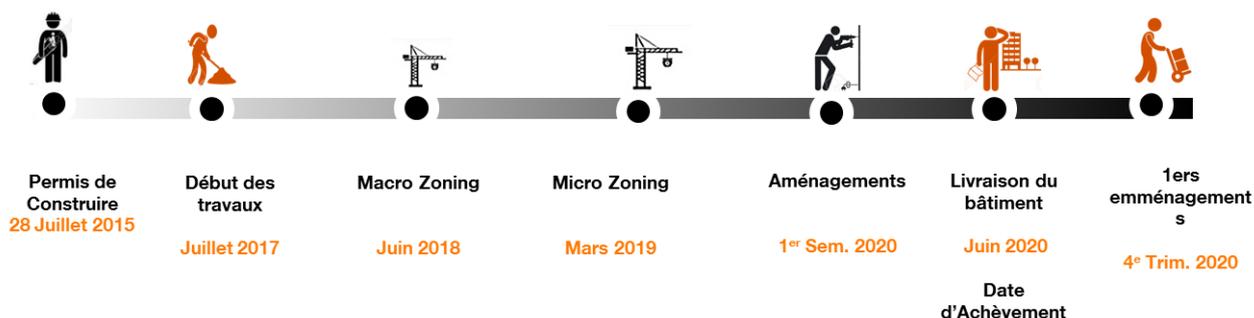
- La Halle Eiffel, située à Issy-les-Moulineaux, et dont la construction a été achevée en 1895, fait partie du patrimoine historique français depuis plus de 120 ans.
- Conçue par Gustave Eiffel, puis utilisée successivement par l'Usine de la Compagnie électrique du secteur de la rive gauche, la Société de métallurgie Franco-belge, l'agence EURO RSCG et les Laboratoires d'Yves Rocher, la Halle Eiffel deviendra Orange au deuxième semestre 2020.
- Pour permettre son intégration sur le site du projet Bridge, la Halle Eiffel a été démontée pour une rénovation en usine à Colmar.



IV. Calendriers prévisionnels et premiers éléments de méthodologie

a. Calendrier immobilier

Le calendrier immobilier prévoit que la conception générale des aménagements (macro zoning) ait lieu en juin 2018 et que la conception détaillée des aménagements ait lieu en mars 2019. Le bâtiment sera livré mi-2020 pour des premiers déménagements envisagés à partir du dernier trimestre 2020.



b. La prévention des risques psycho-sociaux

Dans le cadre du projet, une démarche visant à la prévention des risques psycho-sociaux et l'amélioration des conditions de travail sera mise en place dès le début du projet.

Elle s'inscrit dans une démarche participative (associant les salariés et ligne managériale) et s'appuiera sur les parties prenantes de la prévention en pluridisciplinarité : le SST, les assistants sociaux du travail ainsi que les préventeurs des périmètres concernés. Les membres de CHSCT sont intégrés pleinement au dispositif par une information tout au long du projet, par une participation aux groupes de travail et le partage des analyses.

Le dispositif de prévention qui sera mis en place tout au long du projet intègrera 4 grands axes :

- contribution à l'accompagnement à la conduite du changement

Information Consultation sur l'opportunité de regroupement des équipes opérationnelles Paris intra-muros DEF à Bridge, nouveau siège social d'Orange, en 2020 - CE DO IDF du 25 janvier 2018

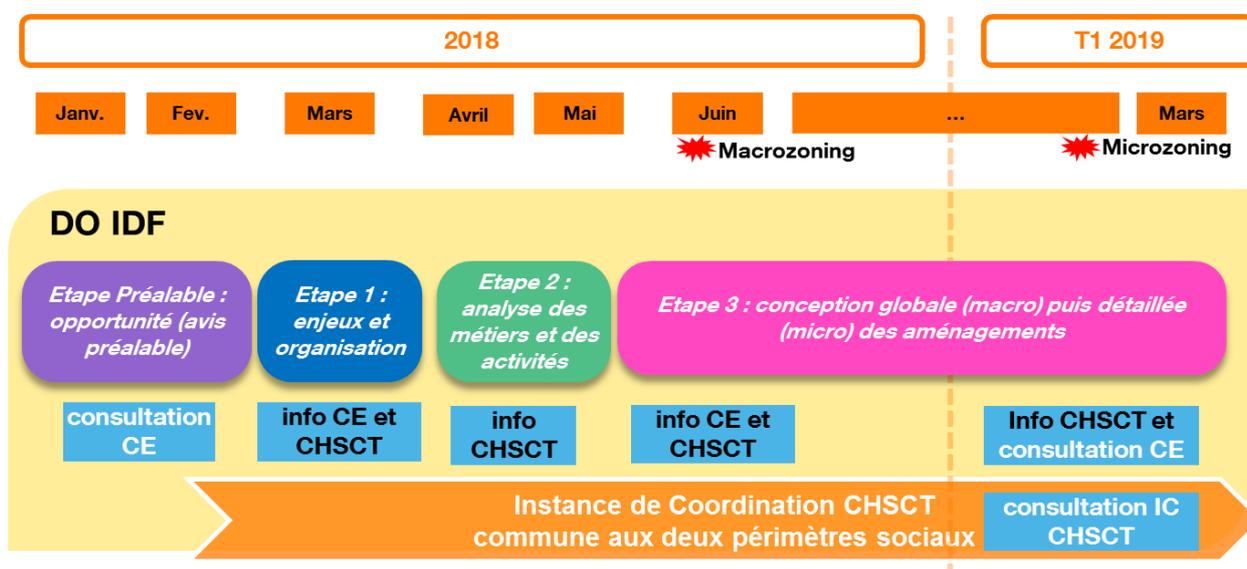
- analyse d'impact, élaboration et suivi du dispositif de prévention
- conseils, expertise, auprès de l'équipe projet et des instances
- accompagnement post aménagement

c. Dialogue social et calendrier prévisionnel

Le projet concerne les périmètres sociaux de la DO IDF et de Fonctions Support et Finances.

Comme rappelé au point I. du présent document, il est demandé à ce stade au CE de la DO IDF son avis concernant l'opportunité de déménagement des équipes opérationnelles DEF de Paris intra-muros (étape préalable de l'accord méthodologique).

Une fois l'avis du CE de la DO IDF rendu et dans l'éventualité où la décision de l'entreprise de poursuivre le projet est actée, la Direction suivra le séquençage des échanges avec les instances tels que prévu dans l'accord sur la conduite des grands projets immobilier selon le calendrier prévisionnel ci-dessous.



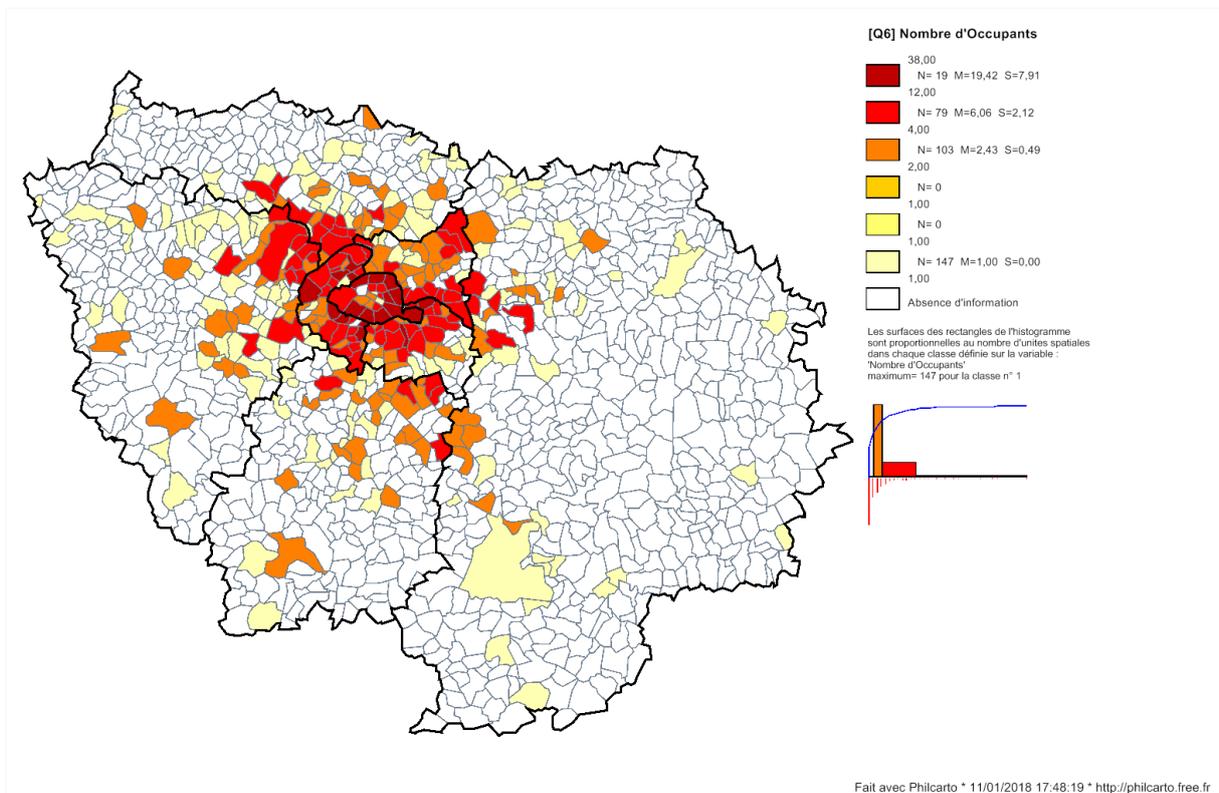
L'information prévue à l'étape 1 de l'accord portant sur l'ensemble de la méthodologie et de la démarche d'accompagnement du projet (démarche d'écoute des salariés et de recueil des besoins, de prévention des RPS, de communication) fera l'objet d'une présentation au sein du CE et des différents CHSCT concernées. S'en suivra alors une analyse des métiers et activités en concertation avec les CHSCT (étape 2 de l'accord méthodologique), puis une information sur le macrozoning et une consultation sur le microzoning (étape 3 de l'accord méthodologique).

Comme indiqué au point III. du présent document, la première partie des équipes identifiées pour rejoindre Bridge concerne essentiellement des salariés du périmètre social Fonctions Support et Finances. Il est précisé pour la bonne information de l'instance que l'opportunité de lancement du projet pour ces équipes a fait l'objet d'une consultation du CE Fonctions Support et Finances le 31 août 2017 (étape préalable de l'accord méthodologique).

Une instance de coordination CHSCT sera par ailleurs créée début 2018. Elle sera commune aux deux périmètres sociaux et aura pour objectif de coordonner les échanges qui auront lieu dans les différents CHSCT ainsi que de rendre un avis unique sur le microzoning du projet.

Annexes

1°) Répartition géographique par commune du domicile des salariés



2°) Aggravation ou diminution du temps de trajet en minutes en fonction des modes de transport des salariés



VERS BRIDGE

Jeudi 18/01/2018 à 08:00

Temps moyen / trajet : 52 min

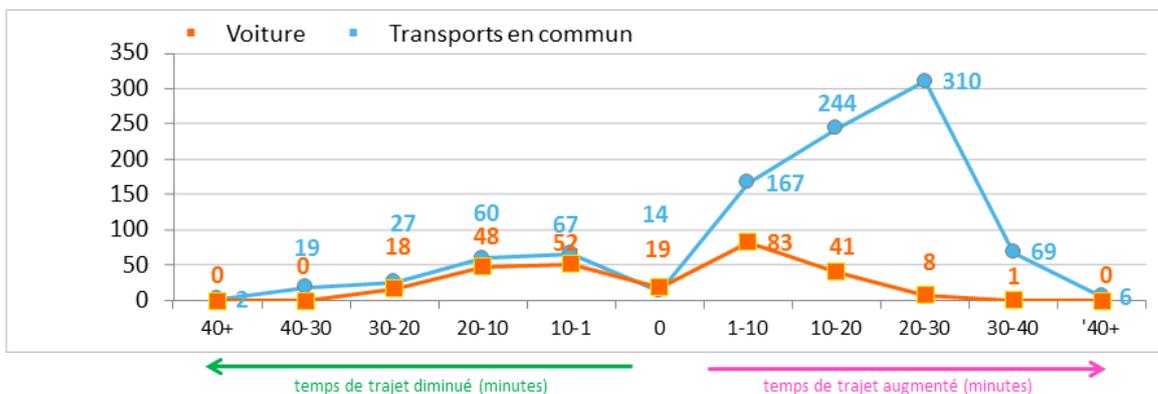
🚗 x 263: 47 min
 🚆 x 975: 54 min
 🚲 x 2 : 35 min

➡ **62 min = +10min**

46 min = -1 min
 66 min = +12 min
 60 min = +25 min

Evolution du temps de transport par rapport au temps de trajet actuel sans changement de mode de transport par rapport au mode actuel

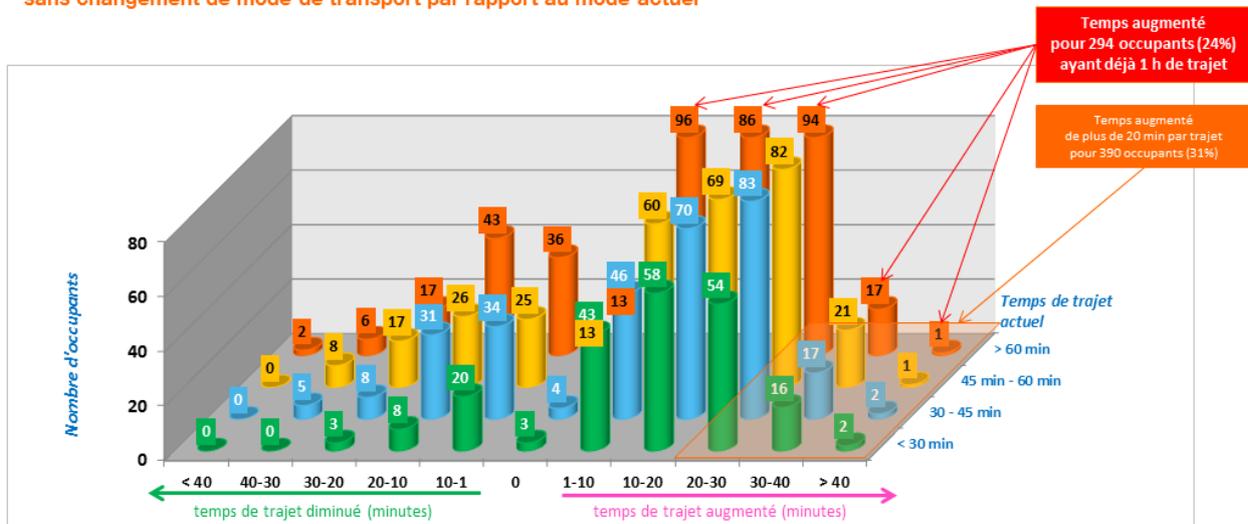
1 240 trajets calculés



3°) Aggravation ou diminution du temps de trajet en minutes en fonction du temps de trajet actuel des salariés

Evolution du temps de transport par rapport au temps de trajet actuel sans changement de mode de transport par rapport au mode actuel

1 240 trajets calculés



4°) Aggravation ou diminution du temps de trajet en minutes en fonction des sites concernés

Evolution du temps de transport par rapport au temps de trajet actuel sans changement de mode de transport par rapport au mode actuel

1 240 trajets calculés

