

Angers, le 10 février 2017

Note au CE du 21 février 2017

## **PROJET DE DEMENAGEMENT DU SITE DE PARIS-VICAT**

### **Choix d'un nouveau site pour les salariés de Paris-Vicat**

Le bail commercial « 3-6-9 » du site de Paris-Vicat, consenti initialement à l'AFME en 1982, puis renouvelé en 1991, 2000 et 2009, arrive à échéance le 30 juin 2018. Deux années avant son terme, la DIL a engagé le projet qui donnera suite à ce bail. Cette note présente pour information en vue d'une consultation tant du comité d'entreprise que du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail, le résultat des recherches entreprises, et le projet de la direction pour accueillir en juin 2018 le personnel aujourd'hui sur le site de Vicat ainsi que les différentes étapes qui seront respectées dans les 18 mois à venir pour garantir un déménagement et un emménagement dans les meilleures conditions.

#### **Situation actuelle**

Les locaux occupés par les salariés de Paris Vicat sont constitués de 5 étages contigus dans un bâtiment de 8 étages livré en 1982.

La surface locative mentionnée dans le bail est de 4 595 m<sup>2</sup> pour une surface utile nette de 3 233 m<sup>2</sup> (hors couloir et hors salles de réunion aveugles).

Les locaux présentent 174 bureaux pour 2 858 m<sup>2</sup> contenant 217 postes de travail, 12 salles de réunion pour un total de 323 m<sup>2</sup>, 3 locaux syndicaux pour 43 m<sup>2</sup>, une salle de travail collaboratif de 32 m<sup>2</sup> ainsi que 242 m<sup>2</sup> de surfaces annexes (archives, stocks, bibliothèque CE, infirmerie, reprographie, informatique). Le ratio SUN/Effectif déclaré à France Domaine est de 16,08 m<sup>2</sup> (3 233 / 201 postes de travail).

Le site est principalement desservi par la ligne 13 du métro à la station Malakoff-Plateau de Vanves située à 6 mn (500 m) à pied du site.

Le loyer de Vicat indexé sur l'indice ICC est de 270 € HT / m<sup>2</sup> soit 1 489 366 € TTC. Les charges s'élèvent à 74 € HT m<sup>2</sup> soit 407 k€ TTC (chauffage inclus) pour une charge locative totale de 1 897 k€ TTC. Une fois la fiscalité ajoutée, le coût de Vicat est de 2 061 k€ TTC annuel.

Si les locaux de Vicat ont fait l'objet d'une rénovation de 2010 à 2012 (peinture des murs-sols-plafonds, changement des luminaires, des réseaux électrique et informatique), les qualités thermiques et acoustiques, les services proposés ainsi que la proximité du périphérique ne donnent que peu de satisfaction aux occupants. Parmi les nombreux griefs que l'on peut légitimement reprocher au site, on relèvera :

- La très faible isolation thermique entraînant des charges de chauffage conséquentes ;
- Le piètre confort d'été puisque la température n'est absolument pas maîtrisable en cas de fortes chaleurs ;
- La proximité du boulevard périphérique nécessitant de conserver les fenêtres fermées
- La forte résonance des couloirs ;
- Les aménagements des surfaces donnant une impression de « casiers » et de longs couloirs ;
- Le faible niveau de sécurité physique (l'accès aux étages pouvant être réalisé sans passer par l'accueil).

A ces inconvénients qui donnent de l'ADEME une image très éloignée de ce qu'elle souhaiterait, il convient aussi de souligner l'absence totale de relation avec le propriétaire (SCI BBA), et les mauvaises relations que nous entretenons avec le gestionnaire du site qui s'attache à minimiser les investissements qu'il réalise sur l'immeuble. Il nous est ainsi extrêmement difficile, pour ne pas dire impossible, d'obtenir satisfaction sur des demandes telles que l'installation d'une rampe d'accès au restaurant d'entreprise ou encore le nettoyage des gaines et bouches d'aération. Seules les relations avec le service comptable d'ADYAL restent soutenues dès lors qu'elles consistent à nous réclamer le paiement du loyer et non de régulariser, à l'avantage de l'Agence, les charges des années passées. Enfin, le gérant a exprimé à plusieurs reprises à l'ADEME des ambitions de restructuration des locaux, ambitions systématiquement abandonnées mais laissant toutefois planer un doute sur le devenir du site et sur sa volonté de conserver ses occupants actuels.

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-avant, et parce que la renégociation d'un bail sur le site ne soustrairait absolument pas l'ADEME de son obligation de réduction de surface pour atteindre l'objectif fixé à l'ensemble par l'Etat à l'ensemble de ses opérateurs, à savoir un ratio de 12 m<sup>2</sup> SUN/poste de travail<sup>1</sup>, la DIL a engagé dès l'été 2016 la recherche d'une nouvelle implantation.

## **Les conditions de recherche**

Les expériences infructueuses engagées par le secrétariat général à partir de 2012 pour la recherche d'une nouvelle localisation nous ont amené à définir des conditions de réussite sans lesquelles tout projet pourrait être amené à échouer à une étape plus ou moins avancée de son instruction :

- Rester dans la zone géographique actuelle pour minimiser l'impact transport auprès des salariés et conserver un accès par la ligne 13.
- Disposer d'un bâtiment plus confortable et présentant des services plus étoffés.
- Choisir des locaux présentant des caractéristiques environnementales exemplaires.
- Puisque par le passé, tout projet d'acquisition a été rejeté par notre tutelle budgétaire, conserver une occupation en format locatif.
- Abaisser le loyer et les charges pour contribuer au plan d'économie imposé par l'Etat.
- Enfin, pour que le projet puisse être accepté par la Direction de l'Immobilier de l'Etat (ex-France Domaine), atteindre le ratio de 12 m<sup>2</sup> imposé à la sphère publique.

---

<sup>1</sup> Rappelons que toute prise à bail doit faire l'objet d'un avis du contrôleur budgétaire comptable du ministère

## Marché immobilier exploré

Pour défendre au mieux nos intérêts, deux agences immobilières ont été sollicitées, CBRE et CUSHMAN&WAKEFIELD. 16 projets ont été présentés et visités (hormis le projet IRO en cours de construction). Pour chacun, les caractéristiques suivantes ont été analysées : situation géographique (dessertes en TC, environnement proche), qualités intrinsèques de l'immeuble (neuf, ancien, rénovation, labels, isolation), surfaces disponibles et répartition de celles-ci (contiguës, séparées, salle de réunions, salles annexes, parking), services proposés (RIE, cafétéria, auditorium, salles de réunion, conciergerie, salle de fitness...), confort (hiver, été, acoustique, luminosité, environnement proche), sécurité du site, présence d'autres locataires puis enfin, loyer facial, charges prévisionnelles ainsi que les marges de négociation avec le propriétaire.

## Liste des projets examinés

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m <sup>2</sup> / an
<b>Résonance</b> Av Aristide Briand Bagneux	++ Beau - Neuf Pas de label annoncé	-- RER B à 700 m	++ RIE Fitness	- 320 € Faibles charges Peu négociable
<b>Viva</b> Rue Raymond David MALAKOFF	+++ HQE-BBC 1 seul plateau Extérieurs	+++ Ligne 13	++ Salles partagées RIE Fitness	++ 325 € 40 charges Négociable
<b>Cap-Sud</b> Ave Marx Dormoy Montrouge	+ Non labellisé Bon état général	+++ Ligne 13	+ RIE Pas de salle	+++ 280 Peu négociable
<b>Focus</b> Bd Romain Roland Montrouge	+ Non labellisé Bon état général	--- Périphérique Ligne 4	+ RIE	--- 350 € Peu négociable
<b>Fairway</b> Ave P Brossolette Montrouge	+++ HQE / BBC	+++ Ligne 13	++ Salles partagées RIE Pas d'archives	+++ 295 € Négociable
<b>Rive de Paris</b> Rue François ORY Montrouge	+ Non labellisé Bon état général	--- Périphérique Ligne 4	+++ Auditorium RIE Fitness	--- 350 € 60 € charges Peu négociable
<b>Diagonal</b> Ave de la République Chatillon	+ En cours de rénovation	+++ Ligne 13	++ RIE Salles Business center	-- 290 € Peu négociable
<b>INDIGO</b> Bd G <sup>al</sup> de Gaulle Montrouge	-- Aspect Petits plateaux	--- Ligne 4 éloignée	--- Aucun	-- 265 € Charges ? Peu négociable
<b>ALL</b> Avenue Marx Dormoy Montrouge	+ Non labellisé Rénové en 2016	+++ Ligne 13	+++ RIE Auditorium Plug&Work Salle info Archives Fitness	+++ 270 € 42 +20 charges Bonne capacité de négociation

Nom du bâtiment	Qualité Générale	Accès	Services	Prix HT au m <sup>2</sup> / an
<b>Carat 1</b> Av de Paris Chatillon	+ Non labellisé Surfaces non encore libérées	+++ Ligne 13	+ RIE Cafétéria	++ 310 € 54 € Négo à voir
<b>Sud-Affaires</b> Rue de la Vanne Montrouge	++ En Reconstruction HQE, BREEAM	--- Ligne 4 éloignée	+ RIE Cafétéria	- Non déterminé Pas de négo possible
<b>Prisme</b> Avenue de Paris Chatillon	+ Bâtiment à rénover Abords moyens	++ Ligne 13	+ RIE Cafétéria	+ 285 € Peu négociable
<b>SONATE</b> 1-9 rue d'Arcueil Montrouge	+ BBC Habitabilité	-- Ligne 4 éloignée RER B	--- Aucun sur place → Vache noire	- 340 € Peu négociable
<b>APOLLONIS</b> Bd Romain ROLLAND Paris	+ Habitabilité Standing	--- Périphérique Ligne 4 T2 / bus	+ RIE Fitness Pas de salle	-- 350 € 67 € charges Peu négociable
<b>SMART-UP</b> Ave de la République Chatillon	++ BBC HQE	+++ Ligne 13	++ Salles de réunion RIE	+++ 330 € € 40 € charges Négociable
<b>IRO</b> 113 av de la république Chatillon	++ BBC Livraison fin 2017	+++ Ligne 13	+ RIE Salle polyvalente	+ 335 € € 35 € charges Peu négociable

Parmi ces 16 projets (dont l'analyse détaillée est fournie en annexe à cette note), 4 ont été sélectionnés, **SMART-UP**, **VIVA** et **FAIRWAY** proposés par CBRE et le projet **ALL** présenté par CUSHMAN et WAKEFIELD. Les négociations ont alors été engagées pour obtenir les meilleurs services aux meilleurs conditions financières.

En novembre, le refus des gestionnaires de VIVA et de SMART-UP de lisser la franchise (c.a.d le nombre de mensualités gratuites consenties au preneur) sur la totalité de la période du bail nous a conduit à écarter ces projets. Les deux immeubles restants présentaient des caractéristiques fort différentes.

Le premier, **ALL**, construit en 2003 vient de faire l'objet d'une rénovation ces six derniers mois, mais **ne porte aucun label**. Cet immeuble présente de nombreux services (Auditorium, salles de réunion partagées, espace plug&Work) mais comporte des charges de fonctionnement assez conséquentes, proches de celles que nous connaissons aujourd'hui sur Vicat, auxquelles il conviendra d'ajouter des charges exceptionnelles (rénovation des ascenseurs par exemple) difficiles à évaluer à ce jour. De plus, le confort d'hiver et d'été assuré par des ventilo-convecteurs est de bien moindre qualité que son concurrent.

Le second, **FAIRWAY**, livré en 2015, présente un double label BBC Minergie Effinergie. Son loyer facial initial était plus élevé que le précédent mais les négociations ont permis d'obtenir in fine des conditions financières plus intéressantes (-20 k€ TTC /an).

De plus, l'environnement proche, les qualités du bâtiment et la maîtrise des charges conduisent la direction à présenter ce projet pour accueillir le personnel de Vicat.

## Description du projet Fairway



Le bâtiment FAIRWAY est situé 157 avenue Pierre Brossolette à MONTROUGE. Il est propriété d'un fonds d'investissement canadien porté par CPII MONTROUGE et géré par LASALLE INVESTMENT.

La maintenance technique du FAIRWAY est assurée par la BNPP-PM dont la présence sur site est assurée de 8h à 20 heures tous les jours ouvrés.

Immeuble neuf livré en 2015, le Fairway présente 17 000 m<sup>2</sup> de SHON sur 8 niveaux. Soumis à la RT2005, il est en réalité certifié BBC EFFINERGIE / MINERGIE (40 kwh/m<sup>2</sup>/an). L'emplacement de ce site n'est pas référencé dans la base des sites pollués BASIAS.

Cet immeuble est situé au cœur d'immeubles d'habitation en R+8 mais présente un jardin situé à l'arrière du site de 1 000 m<sup>2</sup>.



## Localisation et impact transport

A 600 mètre des portes de Paris donnant sur une avenue commerçante.

A 8 mn à pied de l'arrêt Chatillon-Montrouge (600 m) : M13, T6, Bus 195, 323, 391, 397, 475, Amibus, Montbus.

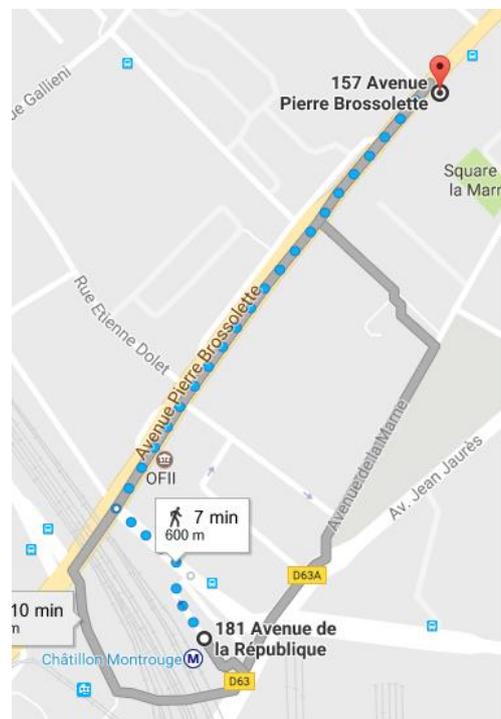
A 50 m à pied de l'arrêt de bus Augustin DUMONT : lignes 194, 295 et 388.

A 13 mn de la ligne 4 - arrêt Marie de Montrouge.

Pour une personne venant sur le site de Vicat par la ligne de métro 13, l'impact transport de cette localisation est de + 4 mn constitué de 3 minutes supplémentaires en métro et d'une minute supplémentaire à pied.

L'accueil du site est réalisé par l'avenue Pierre Brossolette, l'entrée parking par la rue de la Marne. Le parking à vélo de 30 m<sup>2</sup> est situé au sein du jardin.

Une étude de l'impact du déménagement sur les temps de transport des salariés est annexée à cette note.

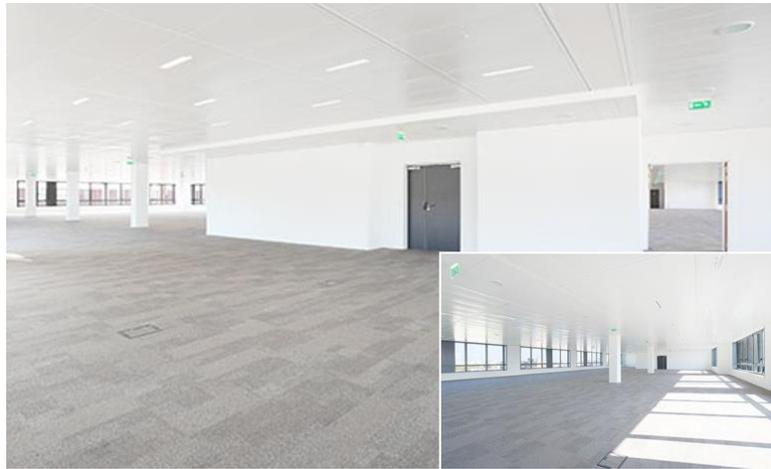


## Surfaces

Le FAIRWAY est occupé par TDF sur les étages 5, 6, 7 et 8 ainsi que sur 400 m<sup>2</sup> au RDC. Le reste de l'immeuble est vacant.

Les surfaces de base proposées à la prise à bail sont constituées d'un demi étage du niveau R+1 et de la totalité du 2<sup>ème</sup> étage.

La surface locative totalisera ainsi 3 238 m<sup>2</sup>.



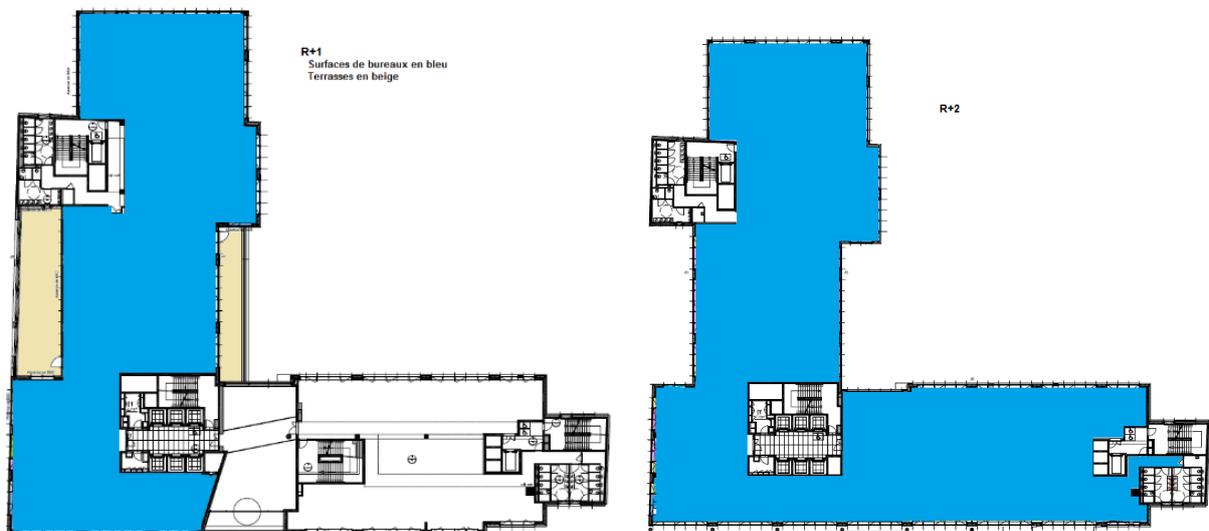
Les projets de plan des surfaces envisagées à la location ainsi qu'un exemple d'aménagements théorique de ces surfaces sont annexés à la présente note.

L'efficacité de la surface locative est excellente (96%). La quote-part des parties communes est extrêmement faible et constituée de 83,35 m<sup>2</sup> de parties commune pures (cafétéria, cuisine, RIE) et de 54,85 m<sup>2</sup> de surfaces de salles de réunions partagées.

Les 3 100 m<sup>2</sup> de surfaces privatives restantes sont décomposées de la sorte : 1 234 m<sup>2</sup> au R+1, 1 866 m<sup>2</sup> au R+2 découpés en deux zones de 1 133 et 733 m<sup>2</sup>.

Au R+1, l'étage donne accès à une grande terrasse bruyante au Nord-Est et à une terrasse plus petite au calme donnant sur le jardin au Sud-Ouest. Les deux terrasses totalisent 52 m<sup>2</sup>.

A ce jour le site ne met pas à disposition de zones d'archives alors que l'ADEME dispose de 240 m<sup>2</sup> d'archives.



## Services proposés

### ***Accès et accueil***

Le site étant vide, le gardien ouvre le site à 7h30 heures et ferme le site à 19h30 heures. Ces horaires seront adaptés au fur et à mesure de l'arrivée des occupants.

Le bâtiment met à disposition de ses occupants une hôtesse d'accueil présente sur jour ouvré de 8h à 18h. En dehors de ces heures, un interphone est présent à l'entrée du site et renvoi vers un N° de téléphone à communiquer.



Dans le projet FAIRWAY, l'accueil physique ne sera plus réalisé par une hôtesse sous contrat ADEME. Seul l'accueil téléphonique et la distribution du courrier aujourd'hui réalisés par une hôtesse dédiée à l'ADEME dans le cadre d'un contrat de sous-traitance resteront à organiser au sein des moyens généraux d'ici au déménagement, en lien avec le prestataire.

### ***Restaurant Interentreprises***

Un RIE et une cafétéria sont proposés en RDC. Ils donnent tous deux sur le jardin. Le restaurant propose 288 places et a été aménagé depuis la prise des photos ci-dessous. La cuisine de préparation se trouve au RdC. La cafétéria propose d'ores et déjà un snacking.



### ***Salles de réunion partagées***

Une zone de 250 m<sup>2</sup> configurable par cloisons amovibles en trois salles (dont l'une orientée travail collaboratif) ou en auditorium de 132 places pour la totalité de la surface est laissée en accès aux occupants. Le coût d'usage de ces surfaces est intégré dans les charges de l'immeuble. L'accès est réalisé au prorata des surfaces prises à bail soit  $3\,100 / 14\,293 = 22\%$  soit une occupation aux alentours de 43 jours. La gestion des réservations est encore à définir mais elle pourra être faite soit via l'accueil du site, soit en ligne.

Le bâtiment en étant dépourvu, une douche devra être aménagée sur les surfaces privatives.

## **Description technique**

L'immeuble totalise 17 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette environ à usage de bureaux, de locaux sociaux et de restaurant d'entreprise intégrant :

- Un niveau RdC à usage de hall d'accueil, de bureaux, de cafeteria, et de restaurant d'entreprises.
- Huit étages à usage de bureaux, chacun étant divisible en deux lots.
- Trois niveaux de sous-sols comprenant 288 places de stationnement et des locaux techniques.

Au dépôt du permis de construire, l'immeuble était soumis à la réglementation thermique « RT 2005 », mais a été conçu dans le respect d'objectifs environnementaux plus ambitieux validés par une certification HQE® et une double labellisation BBC de l'association EFFINERGIE et MINERGIE®

### **Structure générale**

La structure est en béton armé poteaux, poutres et voiles. Les escaliers sont en béton recouverts d'un revêtement PVC. Les faux planchers techniques, généralement en bois, sont remplacés par des caniveaux de sol permettant de bénéficier de l'inertie du béton et de limiter la résonance des pas.

Les façades associent triple vitrages et parties pleines. Les parties vitrées sont équipées d'ouvrants à la française. Les façades exposées à l'est, à l'ouest et au sud sont équipées de stores brise-soleil orientables électriques sur toute la hauteur vitrée transparente.

Les isolements minimums de façades sont de 35 dB(A) sur l'avenue Pierre Brossolette et de 30 dB(A) sur les rues adjacentes, conformément aux exigences du référentiel HQE® (cible 9 niveau performant). Les vitrages en rez-de-chaussée sont de type anti-vandalisme.

L'installation comprend six ascenseurs, deux ascenseurs monte-charge et deux ascenseurs desservant les parkings.

### **Chauffage, rafraîchissement et traitement de l'air**

Le traitement thermique des bureaux est assuré par des panneaux rayonnants chauffants et rafraîchissants, installés en plafond et fonctionnant soit en eau chaude soit en eau glacée.

La production d'eau chaude et d'eau glacée est réalisée par un système de thermo-frigo-pompes air/eau installé en terrasse toiture du bâtiment permettant la production simultanée de chaud et de froid en fonction des besoins contradictoires des différents espaces de l'ensemble immobilier.

Le renouvellement d'air des bureaux est assuré par une ventilation mécanique double flux avec apport d'air neuf dans les bureaux et extraction centralisée. L'extraction / soufflage de l'air est assuré par quatre centrales de traitement d'air (CTA) situées en toiture, équipées de récupérateurs de calories. Des dispositifs d'atténuation sonore et de régulation des débits d'air ont été installés dans les bureaux.

La GTB (Gestion technique du bâtiment) permet de gérer les panneaux rayonnants et notamment de réguler la température d'ambiance par action sur les séquences chaud et

froid. La régulation de la température ambiante se fait zone par zone par action sur l'ouverture des vannes et la vitesse de ventilation. Des programmes hebdomadaires, annuels et des événements sont définis.

Le système permet de connaître l'état des équipements et d'effectuer des mesures et de réguler les consommations. Il enregistre les courbes de consommation électrique ainsi que la répartition des consommations électriques par poste tarifaire. Environ 40 points sont remontés à la GTB.

### ***Courant fort, éclairage et courant faible***

Le câblage en courant fort des postes de travail est réalisé par boîtiers sols situés en caniveaux techniques à raison de 4 prises tous les 1,35 m en façades et au centre des plateaux.

Les étages sont équipés de chemins de câbles en faux-plafond, caniveaux techniques et fourreaux permettant la mise en place d'au moins 3RJ 45 par poste de travail. Toutefois, les prises, le câblage, les baies de brassage et les éléments réseaux sont à installer.

L'éclairage est assuré par des « luminaires grilles » 600x600 haut rendement et faible électromagnétisme équipés de 3 lampes basse consommation à faible électromagnétisme de 14 W dans les zones bureaux. Les luminaires situés en façade et bénéficiant du premier jour sont graduables. Le niveau d'éclairement moyen sur poste de travail (à +0,80m du sol) est de 300 lux.

La GTB permet de gérer les différents éclairages du bâtiment. L'éclairage extérieur est piloté en fonction des horaires et de la luminosité. Des programmes hebdomadaires, annuels sont définis. L'allumage et l'extinction de l'éclairage intérieur est réalisé en fonction des plages d'horaires d'occupation des locaux selon les locaux concernés.

### ***Sécurité***

Au-delà du système de sécurité incendie comprenant une centrale alarme incendie, des déclencheurs manuels aux issues de secours de tous les niveaux, des avertisseurs sonores permettant l'évacuation du personnel et l'asservissement du système de désenfumage, l'immeuble est équipé :

- D'une centrale interphone de sécurité située à l'accueil comprenant des interphones de sécurité anti-vandales sur les paliers refuges handicapés et au niveau des paliers.
- D'une centrale de contrôle située à l'accueil intégrant un système de contrôle d'accès par badges pour les accès principaux, les entrées et sorties de parkings souterrains, les portes en sous-sol et les cabines d'ascenseurs.
- Des interphones au droit de la porte d'accès principale du bâtiment et au droit des portes d'accès PMR.

A noter que la GTB récupère toutes les informations alarme des équipements techniques. Le système de gestion réalise un enregistrement horodaté des alarmes et des acquittements qui sont faits soit de manière manuelle, soit de manière automatique.

De manière générale, l'immeuble a été soumis aux normes de construction en vigueur et assujéti à la réglementation du Code du travail (Décret n°92-332 du 31 mars 1992). Le

parking, pour sa part, respecte la norme NF P 91-120 d'avril 1996 relative aux parcs de stationnements privés.

### ***Eau chaude, eau froide et sanitaires***

Deux arrivées d'eau froide sont prévues par étage pour des fontaines à eau.

L'eau chaude sanitaire est produite par des capteurs solaires (140 m<sup>2</sup>) pour l'eau chaude du RIE et par un chauffe-eau électriques de 50 L pour chaque bloc sanitaire.

Des sanitaires, au nombre de 22 sur les surfaces privatives qui seraient prises à bail, sont répartis sur les deux étages (voir plan annexé).

Enfin, le système d'arrosage des espaces verts est alimenté par récupération des eaux pluviales dans des cuves enterrées au sous-sol.

### **Effectifs, surfaces prises à bail et ratio par poste de travail**

Les effectifs permanents du site parisien sont composés actuellement de 165 CDI, 7 détachés et 1 mis à disposition soit un total de 173 personnes auxquelles doivent être ajoutés 2 prestataires externes en permanence sur le site soit 175 personnes.

Le site de Vicat présente 217 postes de travail répartis sur 174 bureaux. 16 postes de travail étaient vacants à fin 2016, 26 postes étant occupés par des emplois non permanents CDD, contrats d'avenir, contrats de professionnalisation...

Il est envisagé à horizon de juin 2018 un besoin de 188 postes.

Indépendamment des départs des postes non permanents et de recrutements éventuels de postes non pérennes, le nombre de 188 postes serait atteint par l'exécution de l'exercice « effectifs de référence » à horizon fin 2017 sur lequel le CHSCT et le comité d'entreprise ont été consultés respectivement le 24 mars et le 5 avril 2016 ainsi que par les mobilités dans le cadre normal de l'activité de l'ADEME (par exemple transfert de deux postes DICOF sur Angers dans le cadre de la réorganisation de cette direction).

La surface SUN du site de Vicat est aujourd'hui de 3 233 m<sup>2</sup>. Le ratio SUN/PT constaté est aujourd'hui de **16,08 m<sup>2</sup>**, ratio très éloigné de la norme de l'état.

La surface Sun du projet FAIRWAY serait de 2 206 m<sup>2</sup>. Le ratio SUN/PT atteindra **11,17 m<sup>2</sup>** étant entendu que l'ADEME disposera de surfaces partagées de réunion à hauteur de 250 m<sup>2</sup>.

## Les coûts

Le loyer facial du bâtiment est présenté à 295 € HT / m<sup>2</sup> auxquels une quote-part de 15 € HT/m<sup>2</sup> doit être ajoutée pour l'usage des parties communes.

Les charges sont évaluées à 40 € HT / m<sup>2</sup>. Ces charges restent estimatives puisque le site n'est pas occupé mais l'état neuf du bâtiment permet d'être confiant sur cette estimation.

Les parkings intérieurs sont présentés à 1 500 € HT l'unité, les parkings extérieurs à 1 000 € HT.

L'ADEME loue à ce jour sur Vicat 80 places de parking mais utilise en réalité une trentaine de places de parking ainsi qu'une dizaine de places de motos. Les calculs réalisés dans les simulations ci-dessous se basent sur une location de 48 emplacements de parking souterrains et 2 emplacements en surface pour nos visiteurs.

Avant négociation, le coût du loyer, constitué des surfaces privatives, de la quote-part des parties communes, de 48 parkings intérieurs et 2 extérieurs et des 38 m<sup>2</sup> de stockage était de **1 203 036 € TTC /an** hors charges et hors fiscalité.

Les négociations conduites ont permis d'obtenir les conditions suivantes sur la base d'un bail 9 ans :

- 26 mois de gratuité à compter de la prise à bail ;
- Accès aux locaux 6 mois avant la prise à bail pour réaliser les travaux d'aménagement ;
- Non décroissement des locaux en sortie de bail (avantage évalué entre 250 k€ et 300 k€).

A ces coûts, et selon des estimations qui seront ajustées au fur et à mesure des études, devront être ajoutés :

- des coûts d'étude d'aménagement aux alentours de 50 k€ (voir § ci-après),
- des coûts d'aménagement estimés entre 400 k€ et 600 k€ en fonction du type de cloisonnement retenu,
- des travaux de câblage courant fort et faible pour 200 k€ (estimation forte),
- des travaux liés à l'adaptation de la climatisation aux surfaces pour 50 k€,
- des coûts de déménagement inférieur à 50 k€
- des imprévus qui peuvent être estimés à 5% des coûts précédents
- 

soit en totalité un budget pouvant osciller entre 800 k€ et 1 M€.

	Vicat	Fairway
<b>Surfaces</b>		
<b>Surface Locative totale</b>	<b>4 595</b>	<b>3 238</b>
Surface privative		3 100
Quote part parties communes		138
Stockage	50	38
Archives	270	
Nb emplacements parking	80	48 + 2 extérieurs
SUN	3 233	2 100
<b>Périmètre économies</b>		
		<b>Bail 9 ans</b>
<b>Loyers</b>		
<b>Loyer facial TTC</b>		<b>1 203 036</b>
<b>Loyer facial HT</b>		<b>1 002 530</b>
Loyer HT bureau y.c quotes part		922 830
Archives / stockage		5 700
Parking		74 000
<b>Loyer économique négocié</b>		
<b>Franchise obtenue</b>		
En mois		26
Franchise HT		2 172 148
<b>Total loyer HT</b>	<b>1 241 138</b>	<b>761 180</b>
<b>Total loyer TTC</b>	<b>1 489 366</b>	<b>913 416</b>
<i>Loyer HT au m2</i>	<b>270</b>	<b>246</b>
<b>Charges locatives HT</b>		
Chages locatives	339 696	129 520
Chauffage		
<i>Charges HT au m2</i>	74	40
<b>Total charges HT</b>	<b>339 696</b>	<b>129 520</b>
<b>Total charges TTC</b>	<b>407 635</b>	<b>155 424</b>
<b>Total loyers + charges</b>		
<b>Total loyer + charges HT</b>	<b>1 580 834</b>	<b>890 700</b>
<b>Total loyer + charges TTC</b>	<b>1 897 001</b>	<b>1 068 840</b>
<b>Différence TTC vs VICAT</b>		- <b>828 161</b> <b>-43,66%</b>
<b>Fiscalité</b>		
Impôts fonciers	78 072	67 998
Taxes sur les bureaux	77 210	54 690
Taxes stationnement	4 861	2 358
Autres impôts	3 644	
<b>Total impôts</b>	<b>163 787</b>	<b>125 046</b>
<b>Total Loyers + charges + impôts</b>		
<b>Total TTC</b>	<b>2 060 788</b>	<b>1 193 886</b>
<b>Différence TTC vs VICAT</b>		- <b>866 902</b> <b>-42,07%</b>

## Hypothèse d'évolution du projet

Comme annoncé au CE du 21 janvier, la direction étudie la possibilité d'étendre les surfaces prises à bail en louant la totalité du niveau R+1. Cette hypothèse se traduirait par une augmentation de la surface locative de 570 m<sup>2</sup> portant la surface locative totale à 3 808 m<sup>2</sup>. Le ratio SUN/PT pourrait, selon les aménagements à concevoir, avoisiner les 12 m<sup>2</sup>. Une répartition théorique des surfaces est annexée à cette note ; l'incidence en surface et en coût est présentée ci-dessous.

	Vicat	Fairway
<b>Surfaces</b>		
Surface Locative	4 595	3 808
Surfaces privatives	4 387	3 645
Quote part parties communes	208	163
Nb emplacements parking	80	48 + 2 extérieurs
<b>Périmètre économies</b>		
		Bail 9 ans
<b>Loyers Facial</b>		
Loyer facial TTC		1 309 176
<b>Loyer économique négocié</b>		
Franchise obtenue (en mois)		29
Franchise HT		2 636 535
<b>Total loyer HT</b>	<b>1 148 658</b>	<b>798 032</b>
<b>Total loyer TTC</b>	<b>1 378 390</b>	<b>957 638</b>
<b>Charges locatives HT</b>		
<i>Charges HT au m2</i>	74	40
<b>Total charges HT</b>	<b>351 696</b>	<b>152 320</b>
<b>Total charges TTC</b>	<b>422 035</b>	<b>182 784</b>
<b>Total loyers + charges</b>		
<b>Total loyer + charges HT</b>	<b>1 500 354</b>	<b>950 352</b>
<b>Total loyer + charges TTC</b>	<b>1 800 425</b>	<b>1 140 422</b>
<b>Traitement des parkings</b>		
Annuel	110 976	88 800
Franchise en mois		29
Franchise accordée		214 600
<b>Parking annuel TTC</b>	<b>110 976</b>	<b>64 956</b>
<b>Total Loyers + Charges + parking</b>	<b>1 911 401</b>	<b>1 205 378</b>
<b>Différence avec intégration parking</b>		<b>-706 023</b> <b>-37%</b>

## **Planning de consultation des instances**

*Les avis des différentes instances présentées ci-dessous semblent intervenir très en amont du déménagement. Toutefois, il convient de noter qu'ils sont absolument nécessaires pour garantir la bonne réalisation du projet. Ils permettront à l'ADEME de s'engager auprès du propriétaire par la signature du bail. Cette consultation en amont permettra ainsi à l'ADEME de disposer du temps nécessaire pour conduire les études et travaux listés au chapitre suivant.*

Le projet de déménagement a fait l'objet d'une information au comité d'entreprise du 17 janvier 2017. Les échanges avec le CE seront poursuivis lors des réunions du comité d'entreprise des mois de février et mars.

Cette note constitue l'information du CHSCT. Le CHSCT sera ensuite consulté sur le projet le 30 mars 2017.

Il est envisagé que le comité d'entreprise soit consulté pour avis lors d'un CE extraordinaire le 11 avril 2017.

Il est précisé que la Direction du Budget ainsi que la Direction de l'Immobilier de l'Etat ont été informés du projet de déménagement le 24 janvier 2017.

Le projet sera présenté en CNIP (Conférence Nationale de l'Immobilier Public) le 16 février 2017.

Le projet de prise à bail sera de même soumis à l'autorisation du contrôleur budgétaire et comptable du ministère (CBCM) courant mars.

Sous réserve de la bonne réalisation des étapes ci-dessus mentionnées, le projet de prise à bail et de déménagement sera enfin soumis au conseil d'administration du 13 avril 2017 pour une signature du bail le 28 avril 2017 et un déménagement en juin 2018.

Dans un second temps, la direction propose d'associer les IRP au projet d'affectation des surfaces devant conduire aux travaux d'aménagement du site basés sur les principes explicités par cette note.

## **Etude d'affectation des surfaces, travaux d'aménagement et déménagement**

L'ensemble du projet présenté ci-après sera conduit par un chef projet ADEME non encore désigné situé sur le site de Vicat et rattaché au secrétariat général. Il aura notamment pour objectif d'organiser les travaux d'affectation des surfaces.

La direction propose en effet, dans une démarche collaborative, d'associer l'ensemble des collaborateurs du site de Vicat et les représentants du personnel pour définir un aménagement des surfaces adapté aux besoins de chacune des équipes. Selon les résultats de ces concertations et des arbitrages de la direction générale, une nouvelle procédure d'information et/ou de consultation sera engagée avec les représentants du personnel concernés.



Pour assister le chef de projet dans ses travaux, un cahier des charges sera écrit au mois de février dans l'objectif de retenir une prestation d'assistance à maître d'ouvrage expert en aménagement de bureau chargée :

- D'étudier les surfaces disponibles ainsi que les effectifs à répartir ;
- D'assister le chef de projet ADEME dans l'animation du travail de conception des espaces et des aménagements du site (cf. la description en annexe) ;
- De montrer sur site occupé différents types d'aménagements possibles (cloisonnés / ouverts, séparations pleines ou vitrées, espaces d'échanges...) ;
- De montrer sur le site du FAIRWAY les surfaces affectées avant cloisonnement.
- De concevoir les aménagements finaux (typologie, plans...) ;
- De rédiger le cahier des charges pour les travaux d'aménagement ;
- Et, en option,
  - De rédiger le cahier des charges pour le déménagement ;
  - De piloter la réalisation des travaux d'aménagement ;
  - De piloter le déménagement réalisé par une société spécialisée.

Pour être en mesure de tenir les délais, la consultation pour retenir l'AMO sera lancée avant les avis définitifs des instances mais la signature du marché sera conditionnée à la poursuite du projet. En cas d'abandon du projet, la consultation sera classée sans suite.

L'étude de conception des espaces et de répartition des effectifs associant le personnel sera lancée dès obtention de l'avis du conseil d'administration selon une démarche proposée en annexe à cette note.

L'information et le cas échéant la consultation des CE et CHSCT sur les surfaces définitivement arrêtées seraient réalisées en juillet et octobre 2017.

Mi-octobre 2017, les consultations pour retenir les prestataires chargés de l'exécution des travaux d'aménagement et du déménagement du personnel seront lancées pour un passage en commission des marchés de janvier et une signature des marchés début février.

Début mars, les travaux d'aménagement comprenant les cloisonnements et les câblages électrique et informatique seront réalisés. Leur durée est estimée à 3 mois.

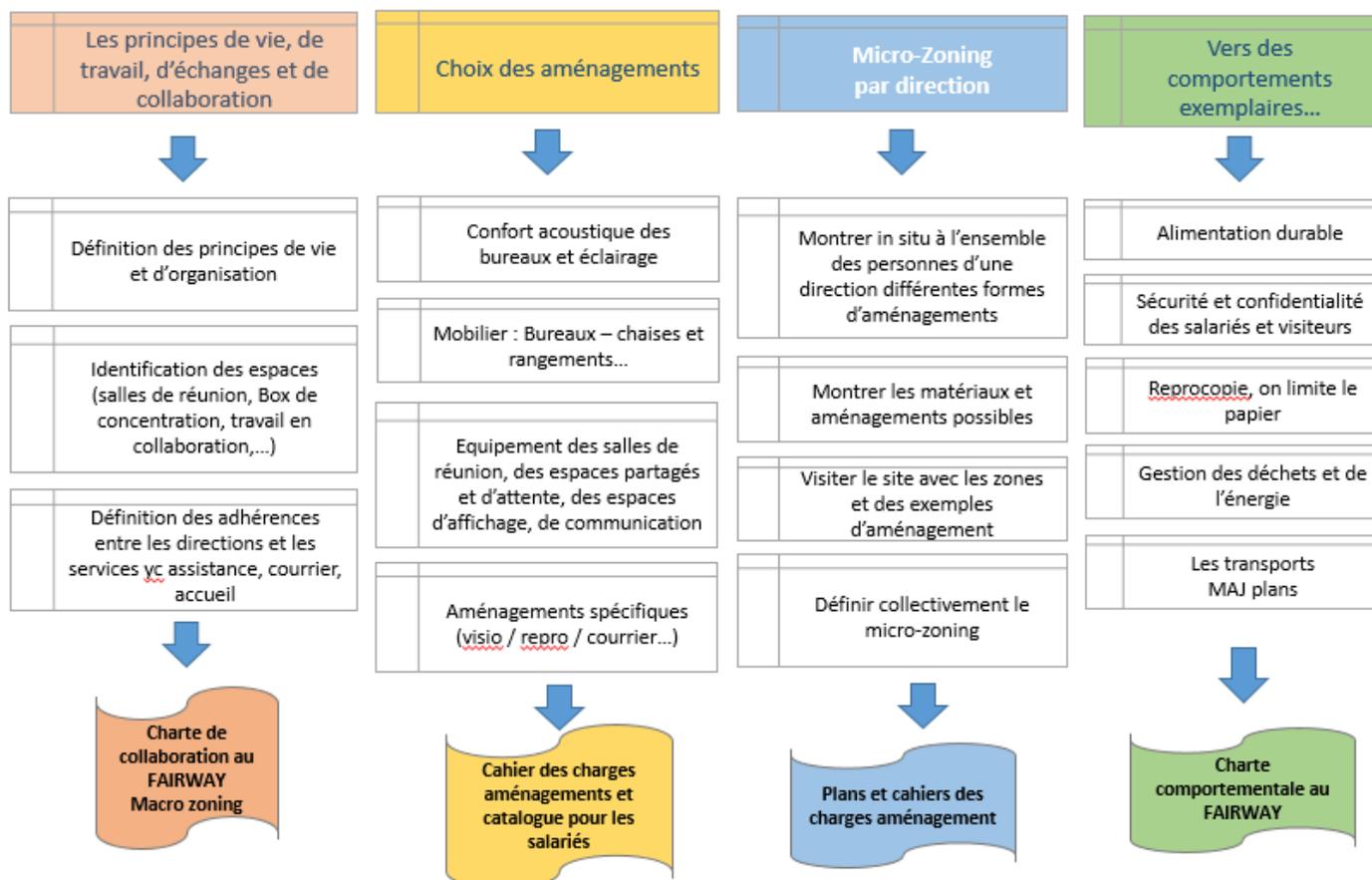
Le déménagement des équipes sera réalisé la 2ème quinzaine de juin 2018.

Par ailleurs,

- En novembre, l'ADEME notifiera auprès du propriétaire actuel son souhait de ne pas renouveler le bail de Vicat ;
- Tout au long de l'année 2017, un travail de réduction des archives de Vicat sera opéré par la DIL pour minimiser le stock à transporter et les surfaces occupées ;

## Annexe 1 – Méthodologie pour concevoir l'aménagement du Fairway

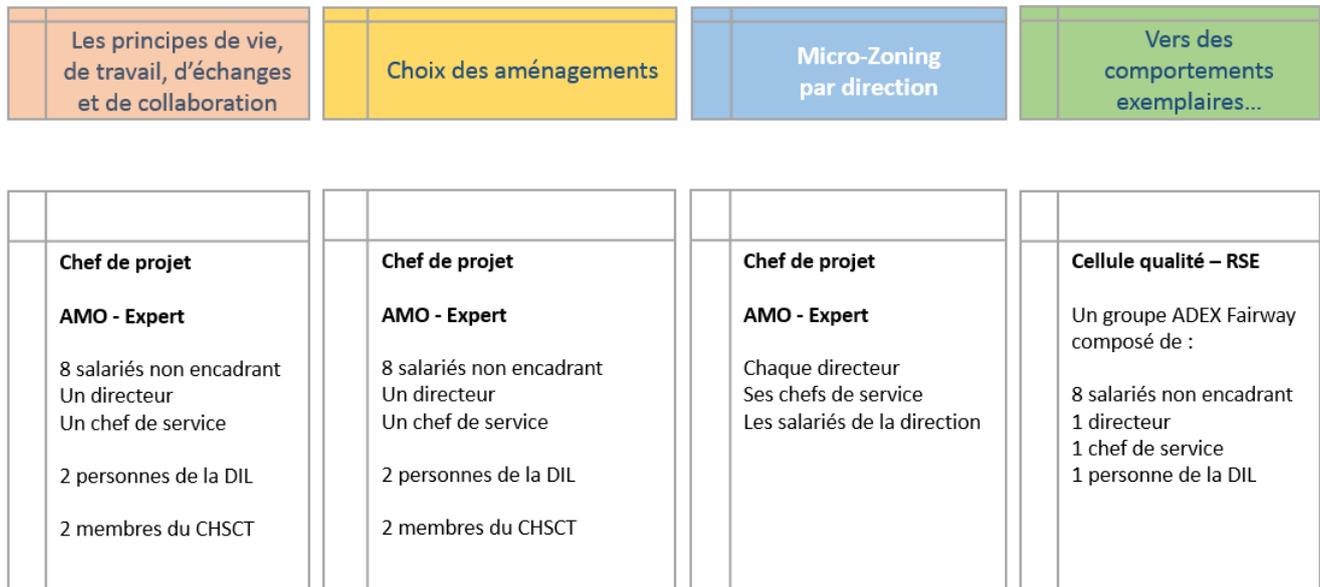
La direction souhaite associer les personnels du site de Vicat à la définition de leur futur cadre de travail et ce sur l'ensemble des phases du projet. Quatre phases pouvant, pour certaines, être conduites simultanément sont proposées :



Un espace collaboratif IntraDEME sera ouvert dès le chef de projet désigné pour tenir informés les salariés des avancées du projet et recueillir leurs idées / propositions / questionnements.

Hormis la phase de micro-zoning qui associera l'ensemble des salariés, un groupe de travail restreint sera constitué pour chaque phase en associant deux membres du CHSCT, un directeur, un chef de service, deux membres de la DIL ainsi que de 8 salariés désignés par les directions exécutives via un appel à candidatures. Ces 8 salariés devront assurer une bonne représentativité des métiers et des directions. Ils seront ainsi composés de 2 personnes de la DESRI, 2 personnes de la DEP, 1 personne de la DICO, 1 personne de la DEAT, 1 personne de la DRH, et 1 personne [direction générale / IG / cellule qualité].

Le schéma suivant peut ainsi être proposé.



**Communication permanente par le Chef de projet**