

Stratégie immobilière

Point sur la mise en œuvre
de la stratégie immobilière d'exploitation

CUEP du 8 novembre 2024

Direction des Opérations
et du pilotage de la Transformation opérationnelle



Caisse
des Dépôts
GROUPE

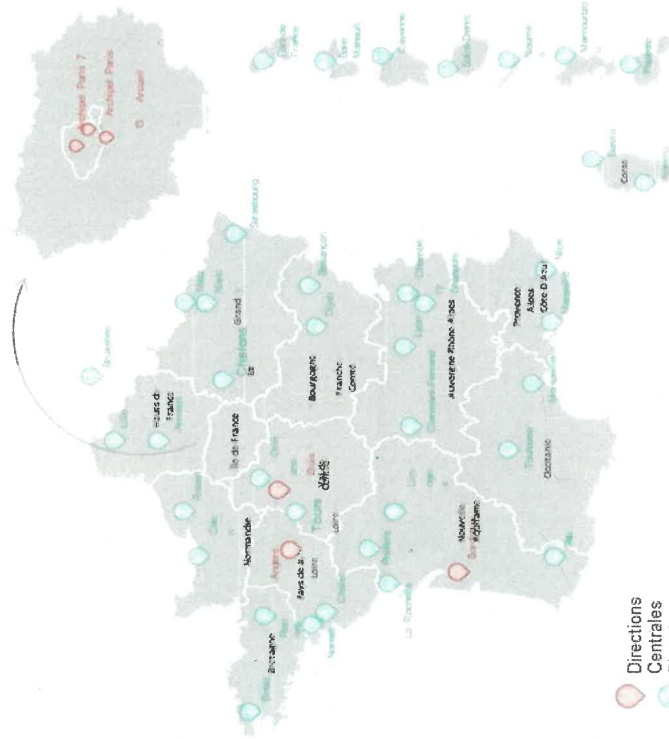
Résumé exécutif

- Le cap stratégique est inchangé et les premiers résultats sur la maîtrise des émissions de CO₂ sont satisfaisants.
- La feuille de route opérationnelle se déploie conformément au calendrier et aux priorités des métiers.
- Les immeubles sortant du parc d'exploitation sont en cours de transfert sous gestion à CDC Investissement Immobilier (immeubles d'Austerlitz 1, d'Austerlitz 2, du 26 rue de Lille, du 59 rue de Lille, du 15 quai Anatole-France et le site d'Arcueil) ou font l'objet d'opérations de reconversion (site de Bordeaux-Lac, immeuble de la rue Louis-Gain à Angers), en lien avec la Banque des Territoires.
- Le pré-programme de mise aux normes du 56 rue de Lille a été défini.
- À la suite de ces différentes opérations, il reste deux ensembles immobiliers à traiter, qui font l'objet d'une pré-étude : le 67 rue de Lille (Hôtel de Pomereu) et le site des Archives de Blois.

La stratégie immobilière d'exploitation de la Caisse des Dépôts : un levier de performance

Le programme Fiers Lieux

Le programme Fiers Lieux est un levier de performance pour offrir à nos résidents des espaces de travail aux meilleurs standards et respecter la trajectoire 1.5 °C



- Eclatement des implantations
- Inadéquation avec les modes de travail voir les conditions de travail (Bois)
- Inadéquation avec les objectifs environnementaux
- Localisations non centrales
- Vétusté des bâtiments nécessitant des restructurations
- Surcoûts d'entretien / loyers
- Bâtiment fermé pour risques de sécurité (Arcueil1)
- Présence de matériaux amiantés et/ou de plomb dans certains immeubles
- Inconfort thermique et défauts d'étanchéité

- ### 1 Des locaux plus efficaces

 - Déployer la mutualisation des postes de travail pour optimiser l'occupation
 - Améliorer la modularité des locaux
 - Proposer plus de salles de réunions et d'espaces de convivialité
 - Créer les espaces type plateau projet
 - Améliorer la connectivité dans les locaux
 - Renforcer l'usage des outils digitaux

- ### 2 Un levier d'amélioration de la QVT

 - Une ambiance thermique satisfaisante
 - Des locaux et matériels ergonomiques
 - Une offre de services dans les meilleurs standards
 - Un argument d'attraction et de rétention des « talents »

- ### 3 Une sobriété énergétique de la conception à l'usage

 - Accès au chauffage et froid urbain
 - Isolation des bâtiments
 - Pilotage des consommations en fonction des usages et de la disponibilité des énergies (smartbuilding)

- ### 4 Une limitation de l'impact environnemental

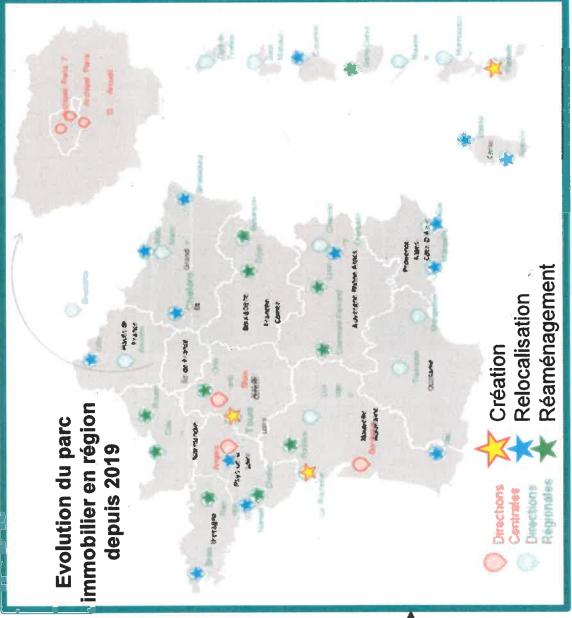
 - Usage des transports en commun et des mobilités douces
 - Respect de la trajectoire 1.5°C et du décret tertiaire (40% en 2030, de 50% en 2040 et de 60% en 2050)
 - Assurer une connexion aisée entre les sites
 - Faciliter l'intégration des implantations régionales avec les écosystèmes locaux.



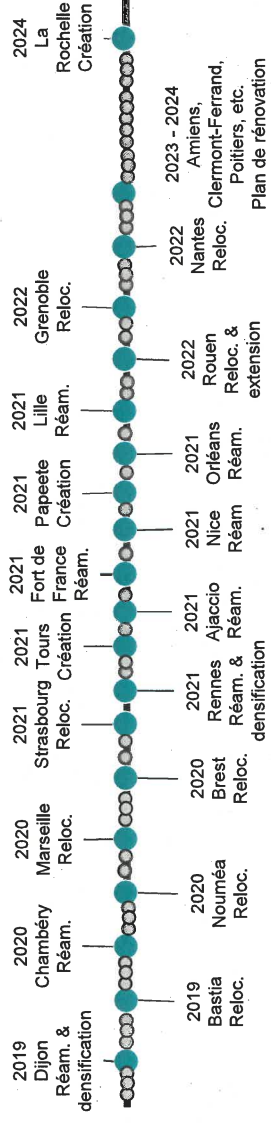
<p>1/3 des résidents en espaces mutualisés</p>
<p>Bagneux (vs Arcueil) 43% espaces collab. (vs 3%) 22% salles de réunion (vs 7%) 35% postes indiv. (vs 85%)</p>
<p>Amédée-St-Germain & Bagneux 100 % WiFi</p>
<p>100 % des nouveaux immeubles connectés au réseau urbain de chauffage et de climatisation</p>
<p>Bordeaux : 80 % de déplacements en transports en communs vs 80 % en véhicules individuels auparavant</p>
<p>Bordeaux : -61 % de consommation d'électricité au m² (91 KWh/m²-vs cible du décret tertiaire de 100 KWh/m²)</p>

Une feuille de route opérationnelle qui se déploie conformément au calendrier et aux priorités des métiers

Grandes opérations

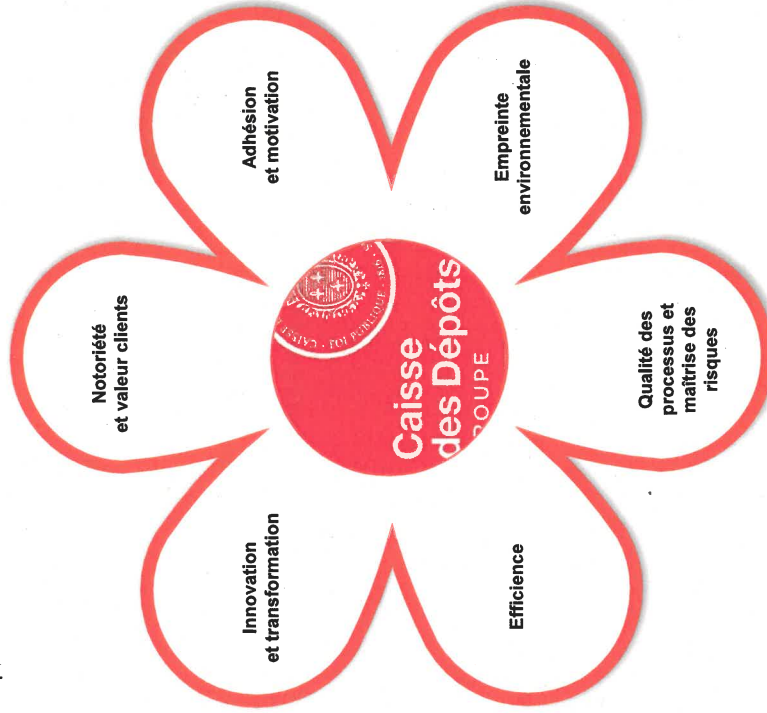


Principales opérations en région



Une contribution à la performance opérationnelle

- Exemplarité sur les enjeux énergétiques et écologique (certification BBKA, HQE exceptionnel, BREEAM excellent)
- Impact territorial du maillage en région (42 implantations)
- Impact social d'une diversité d'implantations dans les territoires et parc autos multiplié par 2 pour augmenter la proximité et le contact client



- Immeubles embarquant les innovations technologiques utiles et sobres aux plans économique et environnemental (label R2S)
- Prise en compte des nouveaux usages et besoins des équipes (développement de projets, collaboration,...)
- Engagement dans les démarches nationales (Cubflex 2^{ème} national pour les bâtiments neufs avec Bordeaux ; 5^{ème} et 7^{ème} national à A1 et A2)
- Stratégie patrimoniale adaptée aux besoins et à la stratégie de la Caisse des Dépôts (achat vs location)
- Démarche de réduction des surfaces via notamment la mutualisation des bureaux (taux de mutualisation de 0,8 ; -30 000 m² sur Paris)
- Conception d'immeubles économiques et frugaux en prestations de services et en énergie (-25 % des charges de fonctionnement)

- Contribution à la marque employeur, à l'attractivité et à la rétention des talents
- Fierté d'appartenance et diffusion d'un message positif dans l'espace public Pierre d'Or 2024
- Qualité de vie et des conditions de travail au service de la performance collective
- Contribution à la trajectoire 1,5°C (émissions de CO2)
- Respect du décret « tertiaire » (réduction des consommations d'énergies) (-61 % de consommation d'énergie au m² à Bordeaux)
- Prise en compte de la biodiversité (label biodiverCity)

- Enjeux de sécurité, de sûreté et de continuité d'activité traités selon les meilleurs standards
- Conception d'immeubles standards donc liquides sur le marché immobilier
- Résilience des bâtiments aux crises sanitaires (capacités de traitement d'air de 38m³, 20m² au-dessus de la norme) CUEP_I42024

Pré-programme de réhabilitation et de mise aux normes du 56 rue de Lille Organisation générale du site

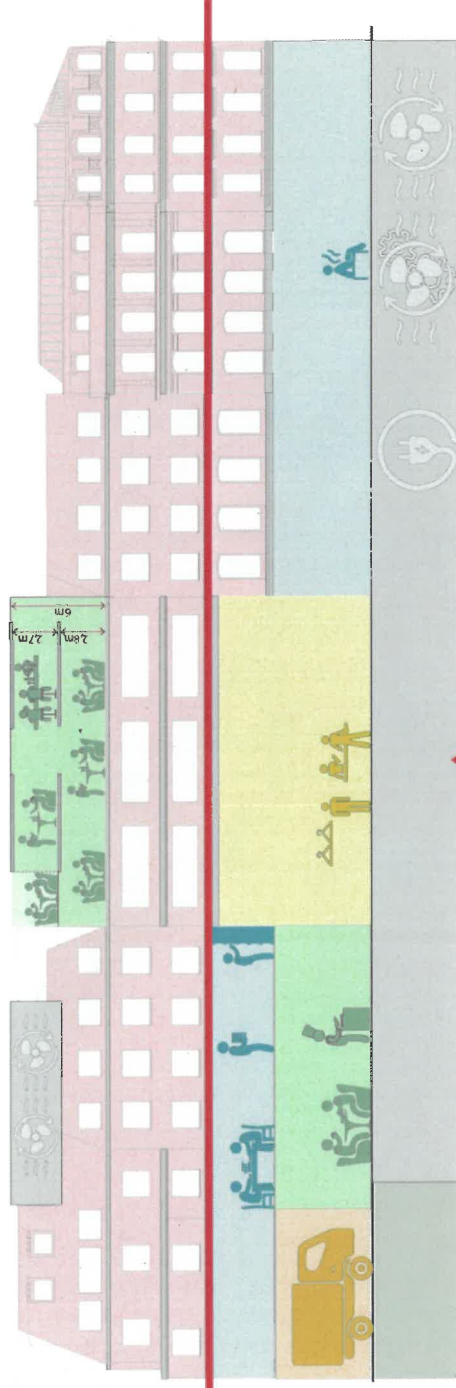
56 rue de Lille



Rez de chaussée regroupant les espaces servicielles et de rencontre du bâtiment qui innerve les espaces tertiaires de manière verticale. Utilisation du roof top pour offrir un espace d'agrément.

Espaces tertiaires

Accueil / Services / Restauration



Hall en partie centrale conservé et qui permet :

- La flexibilité souhaitée du bâtiment.
- De séparer la zone publique de la zone contrôlée.
- D'organiser les flux → temporalités d'ouverture différentes selon les zones
- Un hall traversant

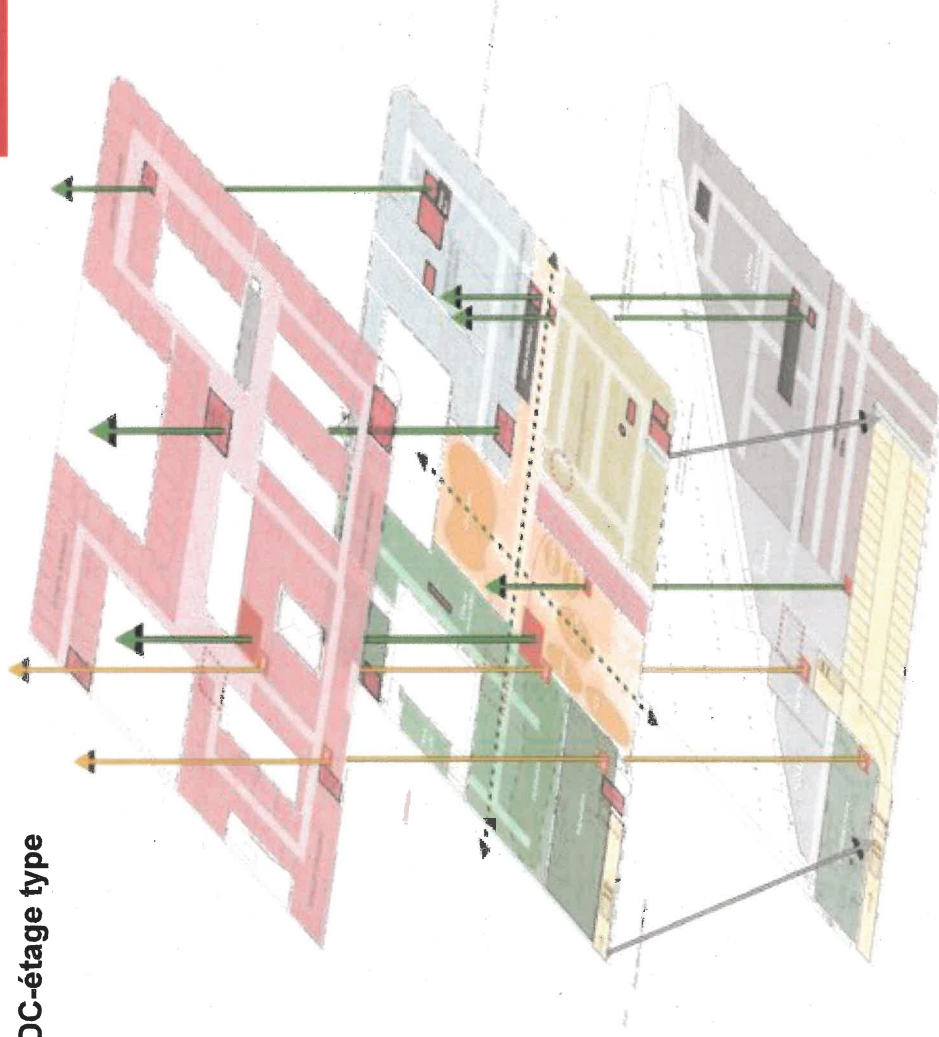
Pré-programme de réhabilitation et de mise aux normes du 56 rue de Lille

56 rue de Lille



Vue schématique des liaisons principales SS-RDC-étage type

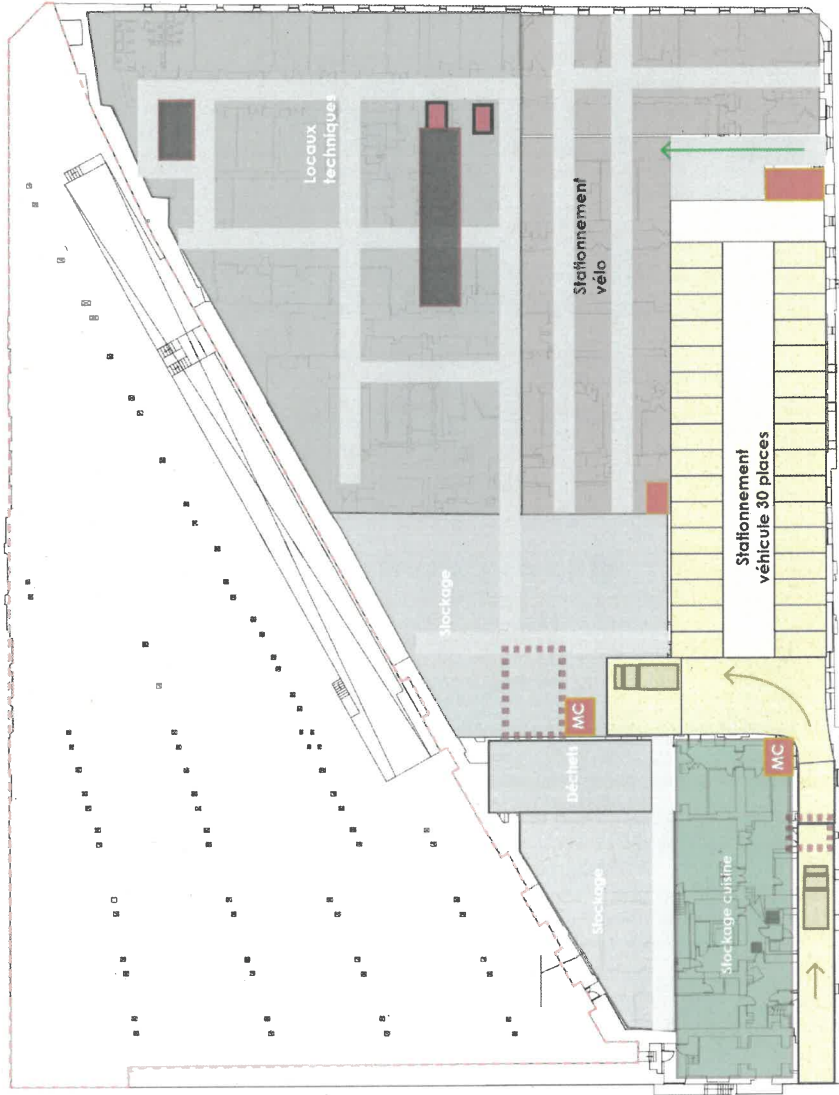
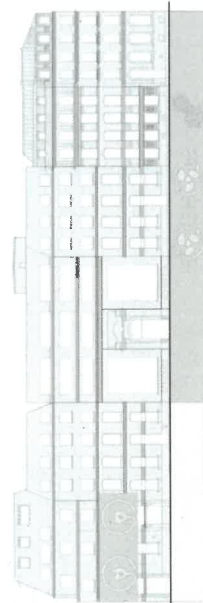
- Un projet qui s'inscrit dans la distribution verticale existante de l'immeuble.



Pré-programme de réhabilitation et de mise aux normes du 56 rue de Lille

Niveau sous-sol : une adaptation aux contraintes PPRI et besoins de l'immeuble

- Réduction du risque inondation par le positionnement des locaux techniques sensibles dans les étages.
- Implantation d'un parking pour véhicules automobiles et d'un parking pour vélos permettant d'affecter les cours intérieures à de nouveaux usages.
- Aménagement d'une aire de livraison et de locaux de stockage, notamment à usage des services de restauration.



 Espaces tertiaires	 Circulations verticales conservées
 Espaces restauration	 Circulations verticales supprimées
 Espaces événementiel	 Circulations verticales créées
 Service aux occupants	
 Espaces d'accueil	
 Stationnement vélo	
 Locaux techniques	
 Surface disponible	

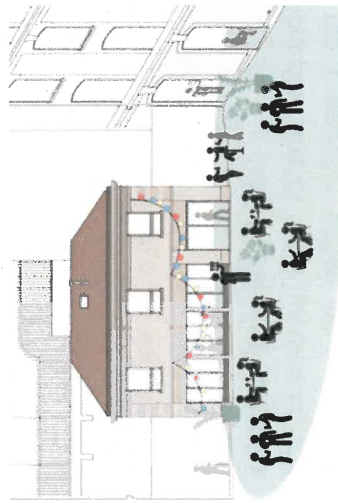
Pré-programme de réhabilitation et de mise aux normes du 56 rue de Lille

56 rue de Lille

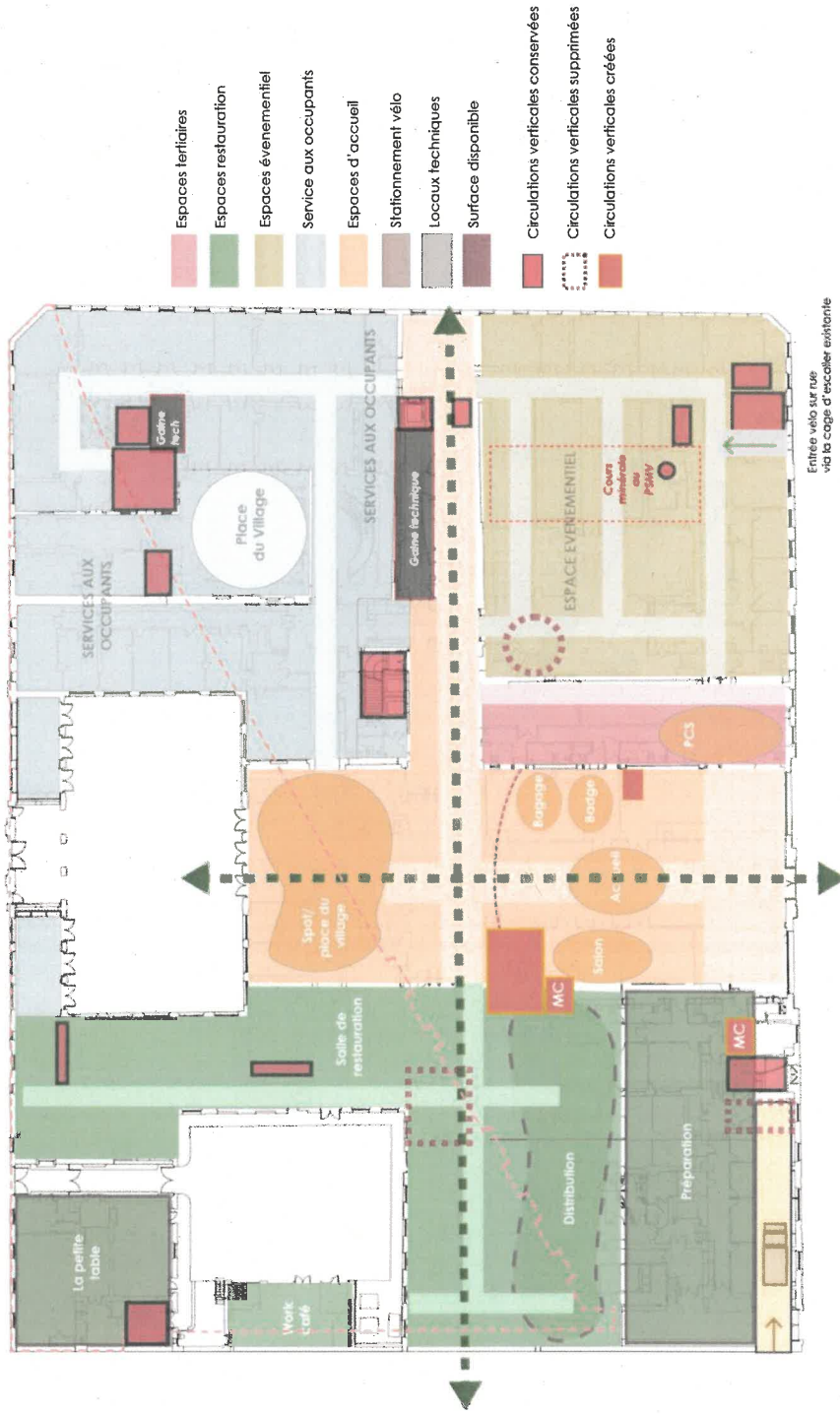


Niveau RDC : les espaces communs

- Conservation du hall rénové.
- Installation de la restauration hors espaces sécurisés, permettant l'accueil de tiers et l'usage des cours intérieurs.
- Un espace événementiel intégrant un auditorium de 299 places.
- Un espace de coworking et de services.



Exemple d'utilisation de la cour du 5 quai Valéry-Giscard-d'Estaing



Entrée vélo sur rue
via la cage d'escalier existante

Rue de Lille

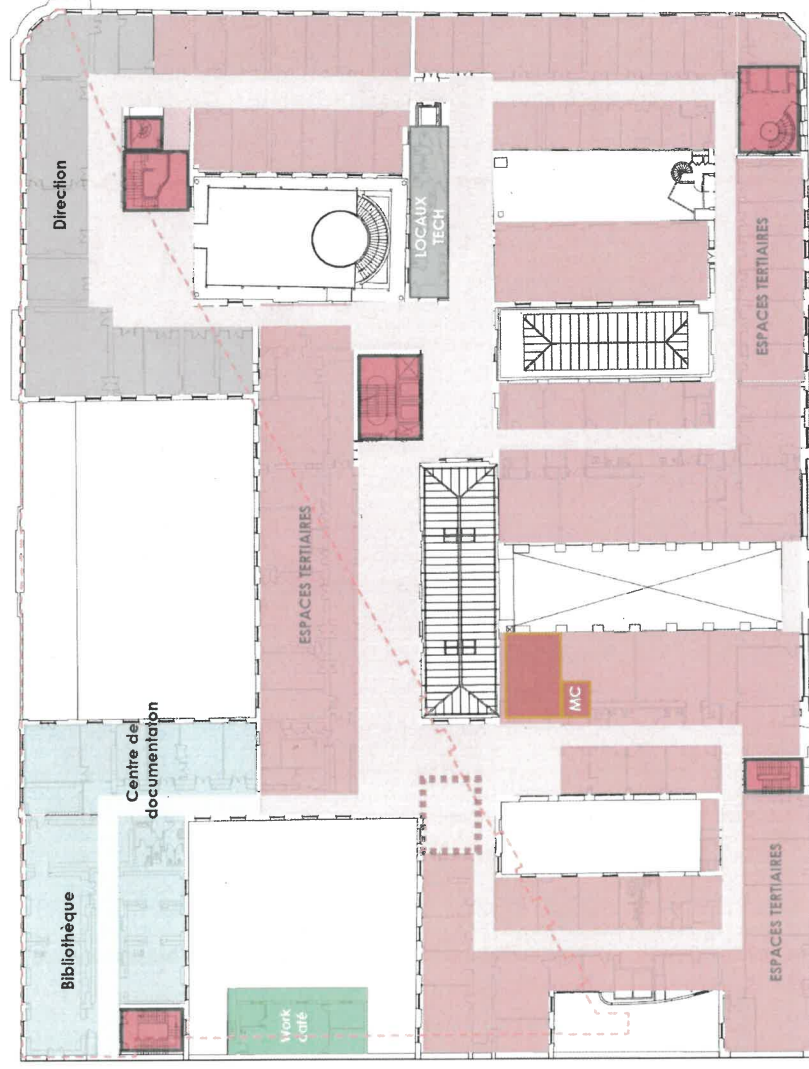
Pré-programme de réhabilitation et de mise aux normes du 56 rue de Lille

56 rue de Lille

Caisse
des Dépôts
et de Prévoiance
COUPE

L'aménagement du 1er étage

Locaux à valeur patrimonial =
Au premier étage les locaux de la bibliothèque et de la Direction Générale/Salle de la Commission de Surveillance seront préservés les autres surfaces seront aménagées en espace tertiaires types comme présentés à la page suivante



CUEP_T42024

11

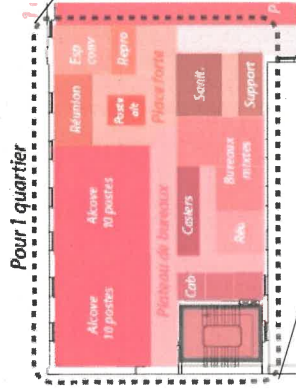
Pré-programme de réhabilitation et de mise aux normes du 56 rue de Lille

56 rue de Lille

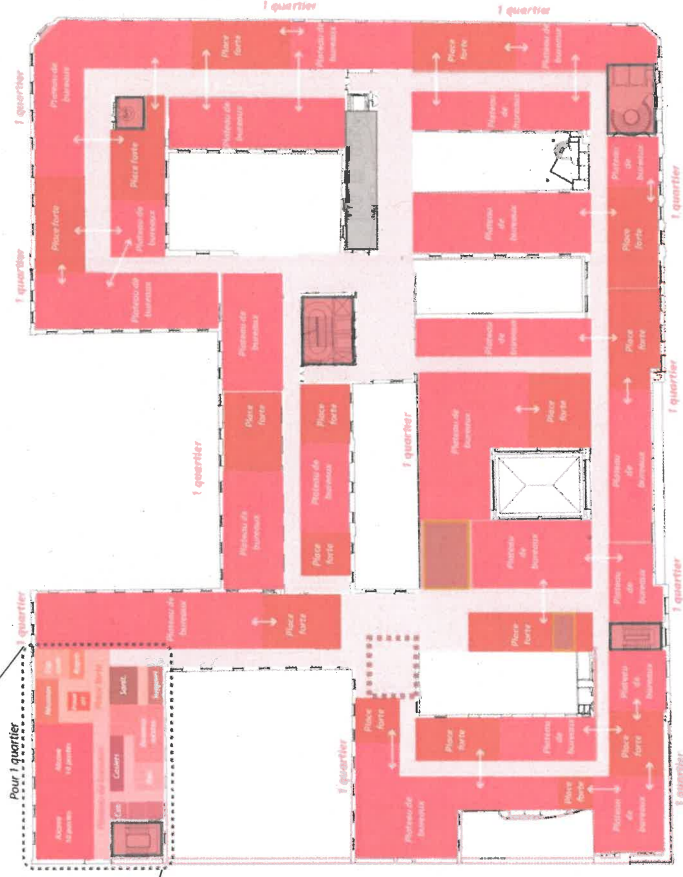
Caisse
des Dépôts
et de Prévoyance
CUEPE

Etage type tertiaire

Quartiers = Dans tous les étages, mise en place de plateaux de bureaux composés d'alcôves de postes de travail, de bureaux mixtes, de salles de réunion, de cabines mobilières et de casiers sur le modèle de ce qui sera implanté à A5/A6.



Pour 1 quartier



CUEP_T42024

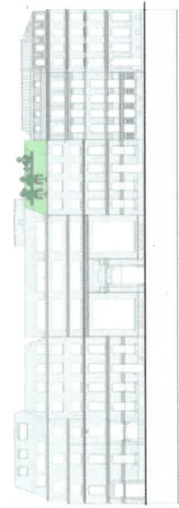
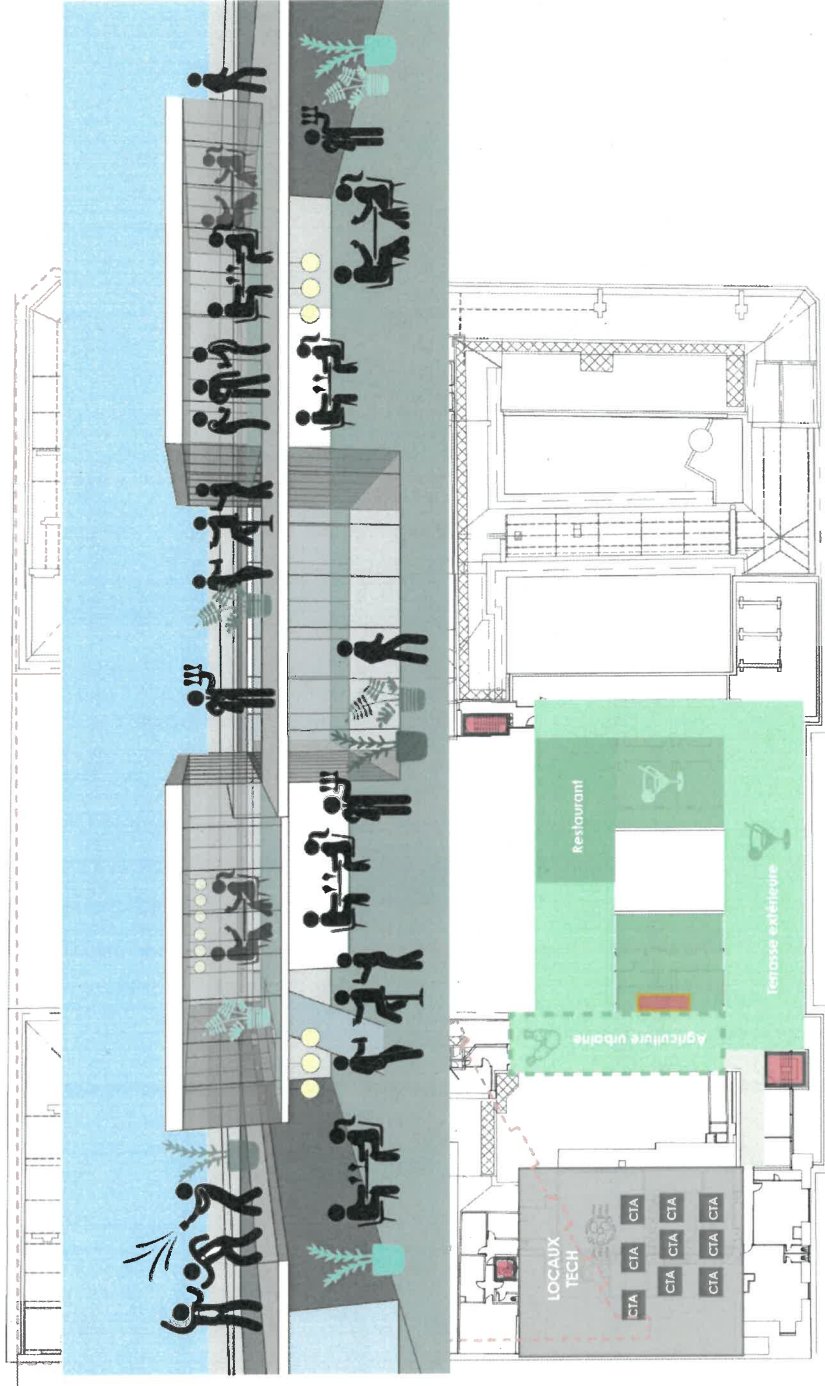
Pré-programme de réhabilitation et de mise aux normes du 56 rue de Lille

56 rue de Lille



Niveaux 4 et 5 : espace commun

- Valorisation d'une partie des 4^{ème} et 5^{ème} étages par l'implantation d'un espace événementiel comprenant une terrasse extérieure



Pré-programme de réhabilitation et de mise aux normes du 56 rue de Lille Capacitaire de l'immeuble

56 rue de Lille



Comparatif

Le capacitaire actuel de l'immeuble du 56, rue de Lille est de 1.394 postes de travail. Après réhabilitation de l'immeuble, le capacitaire pourra être augmenté à 1.608 postes, permettant d'accueillir 1.905 résidents par la mutualisation.

La pré-programmation propose d'intégrer les nouveaux espaces suivants: un espace événementiel de 420m² (salle de conférence 300 personnes, foyer, vestiaires, office) , 2 espaces de restauration supplémentaires 290m² (la petite table, Work café) et un coworking/ réunions 310m².

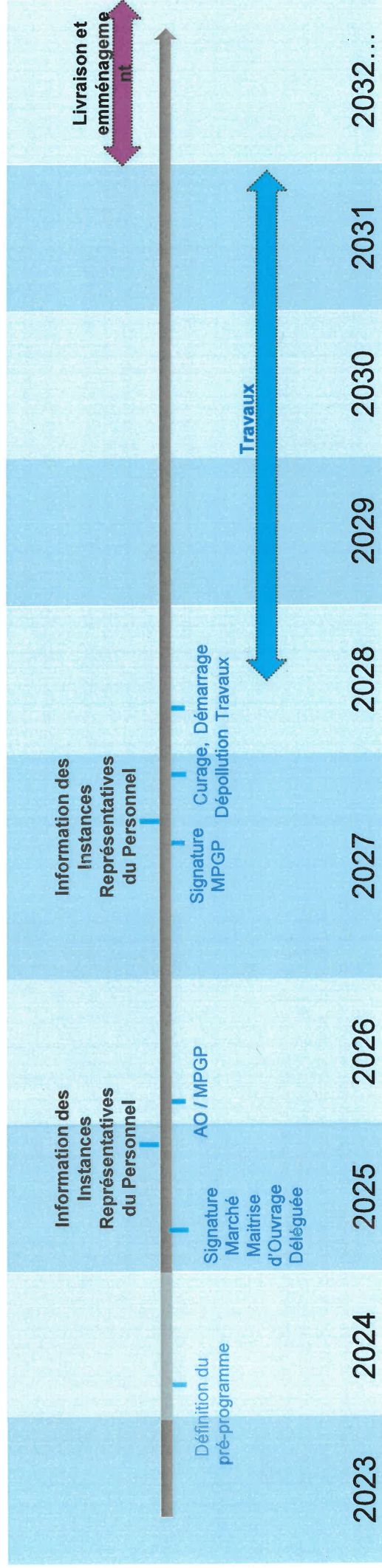
En tenant compte de ces nouveaux espaces, le capacitaire sera de 1.488 postes pour 1.829 résidents.

Comparatif existant / préprogramme

- Réduction 1.000m² de stockage au profit de la création parkings vélos et voitures
- + 22 places parking voiture
- + 1 aire de livraison couverte
- + 350 places parking vélo couvertes
- + 94 Postes de travail
- + 435 de capacitaire d'accueil résident
- + 470 pers. capacitaire pompier
- + 1.200m² d'espace d'agrément extérieur
- 100% Accessibilité PMR et label L.A
- + 420 m² d'espace événementiel
- + 2 espaces de restauration

Projet de réhabilitation et de mise aux normes du 56 rue de Lille : macro-planning

Vision arrêtée à septembre 2024



Perspectives pour les immeubles de service du 67 RDL (Hôtel de Pomereu) et de Blois (bâtiment des archives)

Etude du devenir du site de l'Hôtel de Pomereu

La libération de l'ensemble des implantations du 7^{ème} arrondissement implique une cessation temporaire des activités de l'hôtel de Pomereu pendant la réhabilitation du 56, rue de Lille.

Les surfaces de bureaux n'étant pas nécessaires aux besoins de la CDC à terme, une étude (étude de marché et modèle économique du projet) est lancée pour étudier la reconversion de cette implantation afin de se concentrer sur l'activité de représentation, événementielle et séminaires de l'EP et du Groupe CDC.



Etude sur l'avenir du site

Un centre d'archives étant considéré comme un immeuble de services, il est soumis aux obligations du décret tertiaire. Il est donc nécessaire d'accroître sa performance environnementale et énergétique.

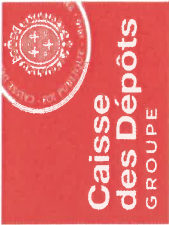
Par ailleurs, il convient d'une part d'améliorer la performance opérationnelle du site ainsi que l'ergonomie de travail; d'autre part d'assurer la compatibilité de l'exploitation de l'immeuble avec son environnement en matière de sécurité incendie.

Capacité d'accueil actuelle du site : 50 km linéaires dont 32 km linéaires occupés. Un programme de centralisation des archives angevines et bordelaises est en cours pour permettre la libération des locaux actuels (ex : Bordeaux-Lac, Mérignac, Angers Louis Gain).

Aussi, une étude est en cours pour analyser trois scénarios:

1. Réhabilitation du site ;
2. Construction d'un nouveau site avec identification d'un terrain à construire dans le secteur de Blois ;
3. Externalisation d'une partie de l'activité (archives intermédiaires) auprès d'un tiers archiver et mutualisation avec un service d'archive local tiers (archives historiques – St Gobain).





caissedesdepots.fr
|  |  |  | 

