

101

VICTOR HUGO



# Avancement du projet

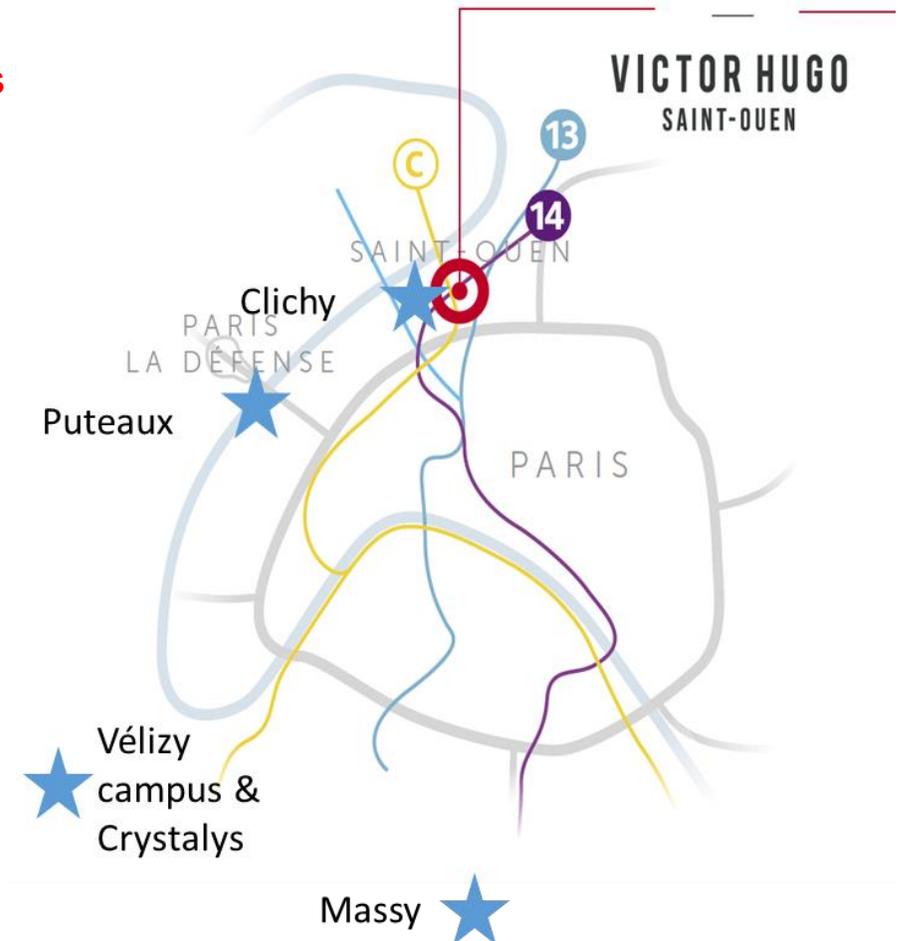


# Projet

# Le projet d'entreprise

**Regroupement sur un même lieu de 9 entités**  
(7 SAS EC, Immobilier & Aménagement) réparties aujourd'hui sur 5 sites  
(630 collaborateurs)

- **Ambitions :**
  - Renforcer le modèle EC-EI-EA
  - Accroître les synergies
- **Enjeux :**
  - Réussir la Mobilité & accompagnement
  - Respecter notre identité de marque (major accessible, entreprise à taille humaine, autonomie des structures, sobriété & bas carbone)



# Saint-Ouen, une ville en plein renouveau



La connexion au centre de Paris en 15min par la ligne 13 ou la ligne 14 à proximité



La Communale Saint-Ouen, plus grande halle gourmande d'Europe en 2022, à 10min à pied



Prochainement à 2 arrêts en métro L14, la gare de Saint-Denis Pleyel, futur hub du Grand Paris Express



Le plus grand campus hospitalo-universitaire de Paris en 2028, en face de notre futur lieu



Une refonte du territoire avec notamment le village olympique, à 10min en vélo



Le complexe du Stade Bauer pour 2025 : 30 000m2 de services et commerces, à 20min à pied

# Saint-Ouen, une ville en plein renouveau



Une proximité avec les décideurs publics sur le territoire (Conseil Régional IDF)



Des commerces de qualités et diversifiés



Des restaurants inventifs et conviviaux (tels que Le Ripailleur, le social bar, le Yaya, etc.)



Un nouveau quartier d'affaires, dans lequel EDF, Samsung, Artelia et Alstom ont déjà emménagé



Le parc des Docks avec son canal, son potager partagé et ses équipements sportifs à proximité



Un tissu associatif citoyen dynamique, festif et engagé dans le vivre ensemble avec tous les acteurs du territoire



# Une référence environnementale

Le 1<sup>er</sup> immeuble tertiaire de 14 000 m<sup>2</sup> en structure béton RE 2020 & BBCA Excellent

- Anticipation de la RE2020, ESG compatible & le plus haut niveau de certification bas carbone à date



- Le maintien d'un haut niveau de certifications traditionnels :



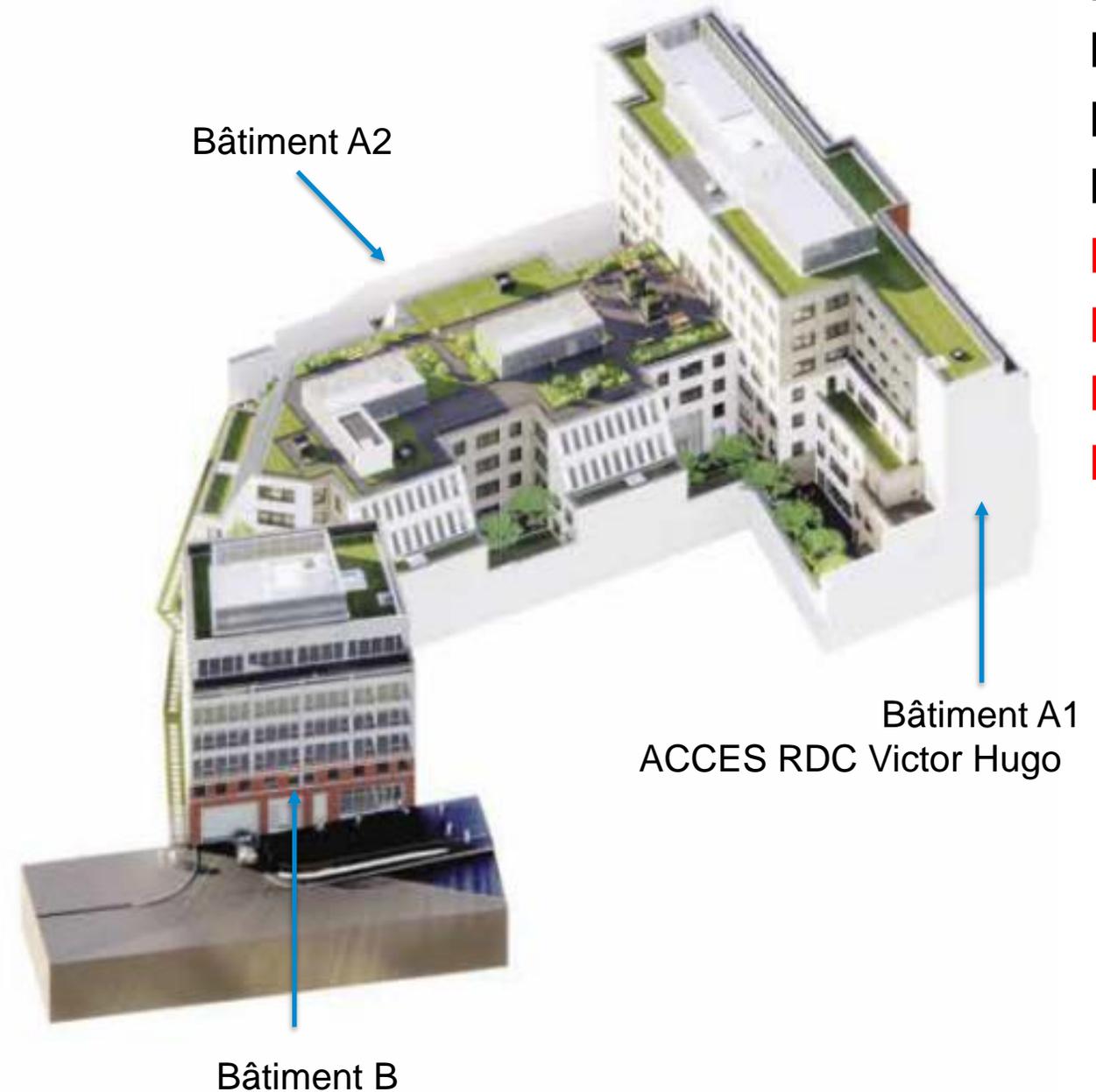
# Notre démarche bas carbone

Le 1<sup>er</sup> immeuble tertiaire de 14 000 m<sup>2</sup> en structure béton RE 2020 & BBCA Excellent

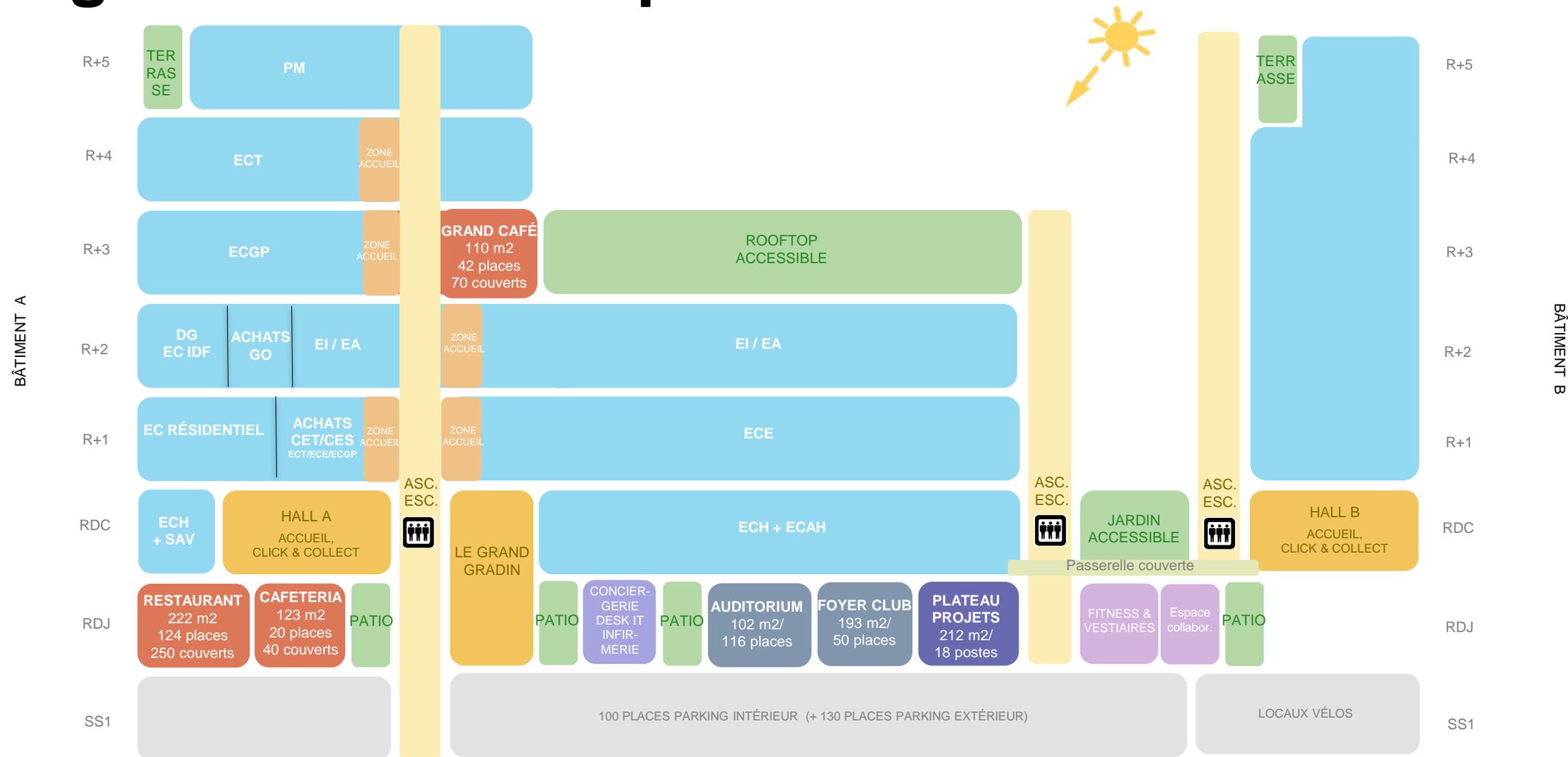
- Un cahier des charges ambitieux pour pousser la démarche carbone :
  - Pas de structure bois
  - Pas de panneaux photovoltaïques
  - Le maintien d'un développé de façades important
  - Maintien d'un haut niveau de confort
- Les 5 axes de réponse :
  - Frugalité
  - Réemploi
  - Energie
  - Matériaux vertueux
  - Design bas carbone

# Bâtiment & preneurs

- Investisseur : Hines + HFI
- Preneur : EFI (structure de property groupe)
- Sous-locataires :
  - BAT A : Siège régional IDF
  - BAT B : autre filiale Eiffage
- Pré-requis :
  - Bâtiment Eiffage :
    - Vélizy Compatible
    - Services et parties communes partagées



# Organisation des espaces



# Organisation générale

# Planning de l'opération

Livraison VEFA contractuelle  
Projetée 21/10

Exploitation & loyers

J-214

OCT. 24

NOV.

DEC.

Janv.

FEV.

Déménagement Phasé & réemploi

- Nov :
  - ECR
  - DR IDF, EI, EA & ECGP
    - 29 Nov – 2 Déc :
      - ECT
      - ECH & ECAH
        - Vacances de Noël :
          - ECE
          - Pradeau Morin

# Projet Preneur : 4 grandes Phases

2021 /2023  
COMPILATION

Jan – jan 24  
INTEGRATION

Jan 24 – Juin 24  
APPROPRIATION

Juil 24 – Dec 24  
TRANSITION

- Compiler les différents besoins
- Décoration riche généralisée

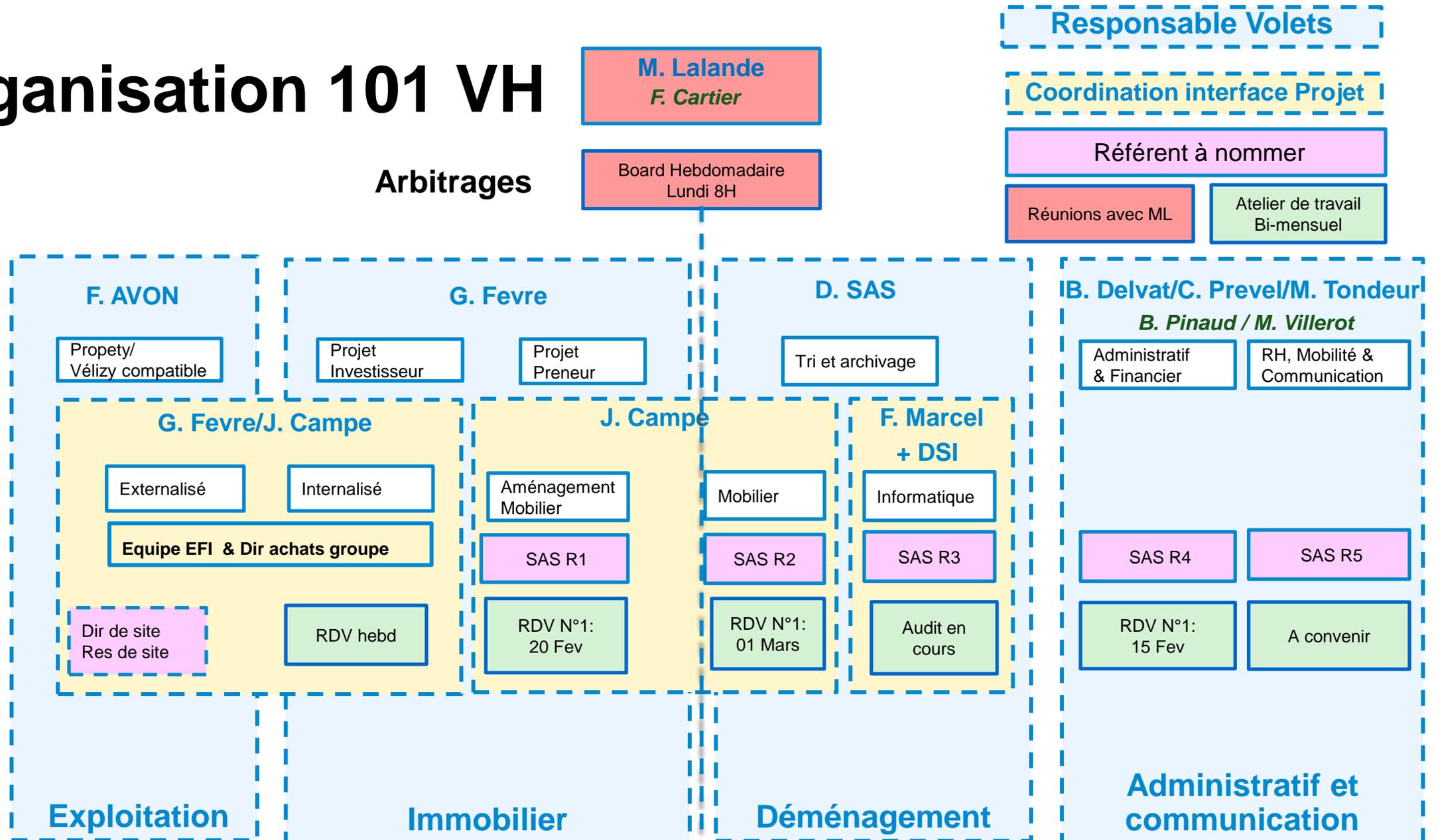
## Intégrer la conjoncture :

- Rentrer dans la boîte et figer le squelette
- Surfaces (libération du Bâtiment B)
- Décoration Ciblée
- Parcours utilisateurs

- Charges d'exploitation
- Identité visuelle (Œuvre d'art /Signalétique)
- Espaces de travail (Mobilier Cloisonnement)
- Expérience digitale

- Aménagement
- Essais et paramétrage
- Préparation
- Déménagement

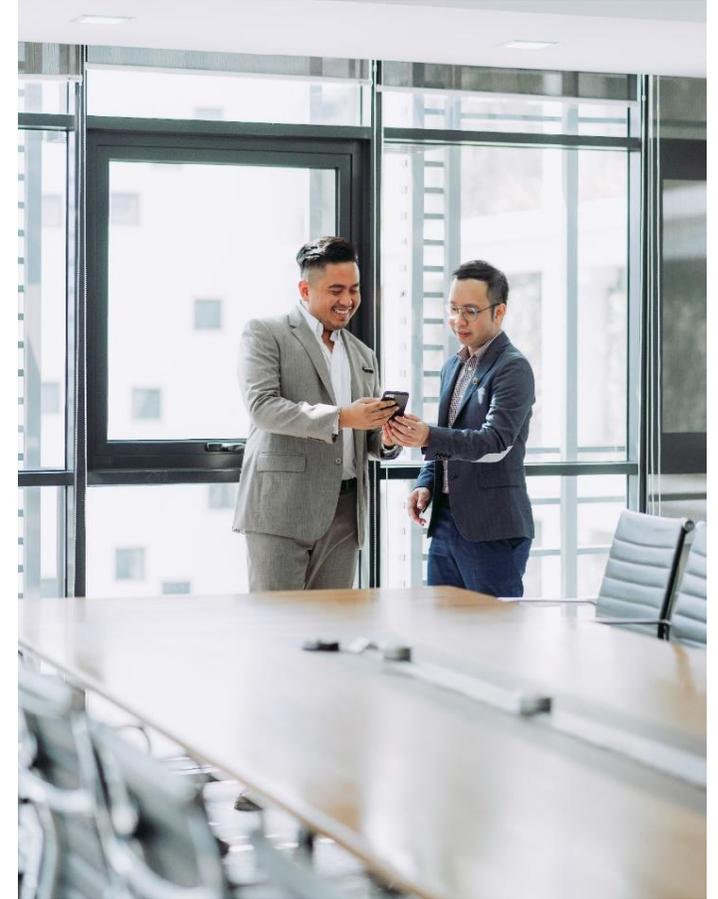
# Organisation 101 VH



# Organisation de notre lieu de travail et de vie

# Principes généraux de fonctionnement

- Favoriser les synergies EC/EI/EA
- Mutualisation des 3 000 m<sup>2</sup> de parties communes
- Libre circulation entre les étages avec :
  - Barrière de Contrôle d'accès RDC/RDJ
  - Attention : accompagnement des visiteurs obligatoires
- 1 collaborateur = 1 poste + 1 caisson



# Ambition numérique

Des solutions digitales simples d'usage, pérennes, nomades et accessibles à tous

- Un équipement digital adapté au nomadisme intra immeuble :
  - Expérience bureautique full wifi
  - La fibre dans les salles de réunion
  - Couverture GSM indoor & Soft Phonie
- Une connexion unique pour le poste de travail et la salle de réunion (projection filaire et visioconférence)
- Une concentration de l'usage du numérique sur le mobile et l'ordinateur
  - Suppression des tablettes et de la multiplicité des sources d'intelligence

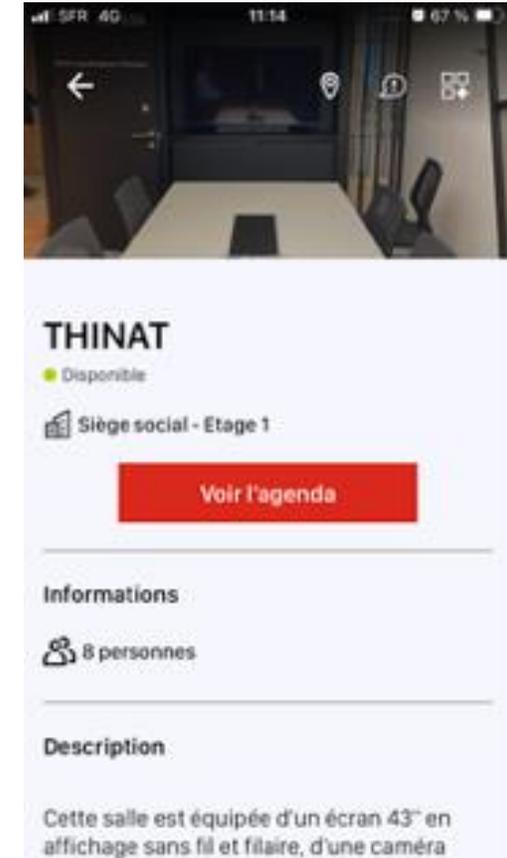
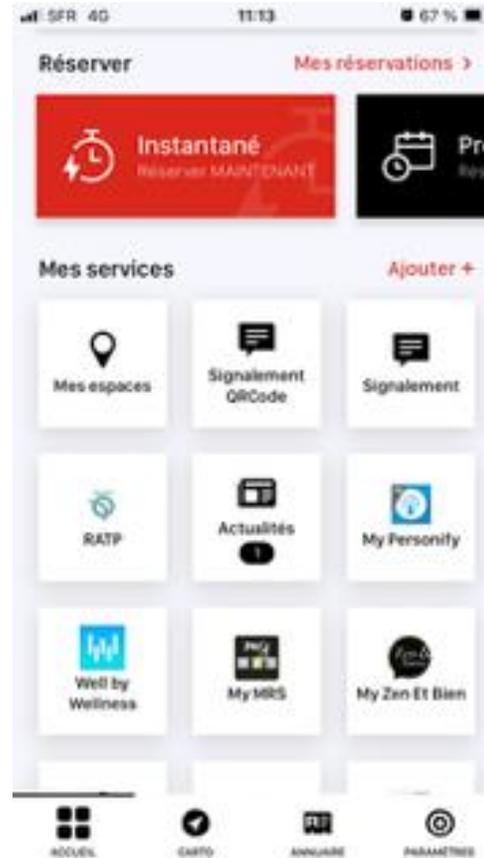


4G+



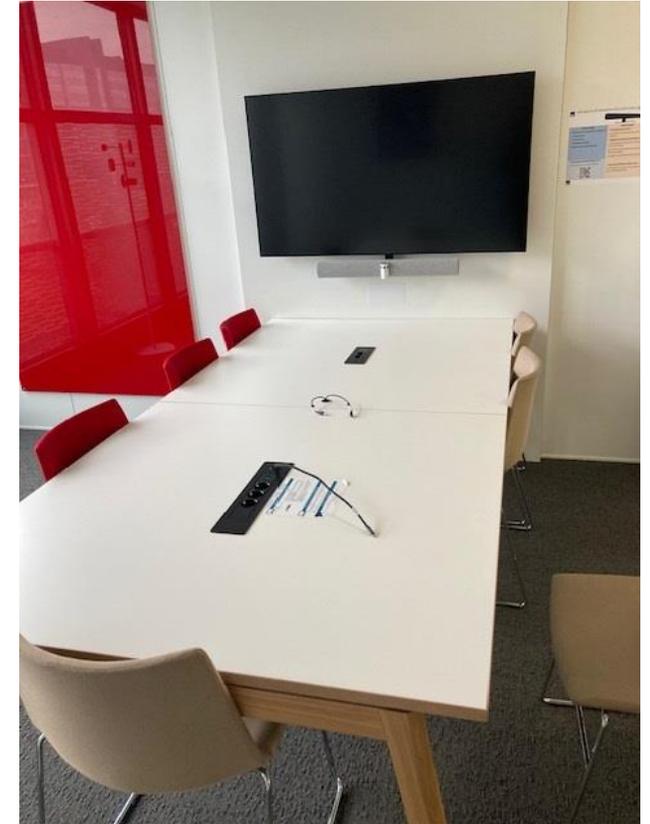
# Application dédiée au bâtiment

- Gestion des réservations
- Annuaire Eiffage
- Signalement
- Centraliser les services externes
- Plug in Outlook



# Salles de réunion

- En termes d'utilisation des SDR : (réservation des salles de réunion à l'échelle du bâtiment) :
  - Salles mutualisées
  - Salles privées (besoins spécifiques SAS)
  - Box libres accès
  - Des bureaux fermés transformables en salle de réunion hors présence de l'utilisateur
- Quelques chiffres :
  - 632 collaborateurs
  - 712 postes de travail compris espaces projets
  - 78 salles pour 460 places
  - 100 bureaux individuels potentiellement utilisables en salles de réunion
  - Espaces accessibles hors salles de réunion :
    - Bibliothèque : 32 places
    - Plateaux projets : 50 places
    - RIE/caféteria : 150 places
    - Espaces extérieurs : 60 places
    - Salle Chaillot (auditorium): 115 Places



# Mobilier : réutilisation et surcyclage privilégiés

Pourcentage de surcyclage du projet

Postes de travail



25,8%

Sièges de travail



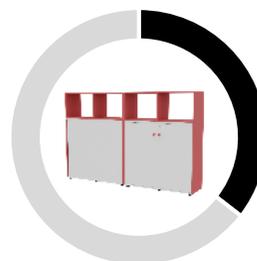
35,5%

Sièges visiteurs



21,8%

Rangements



80,2%

Tables de réunion



45,9%

**TOTAL Recyclage**

**34,86 %**

**soit 38 tonnes de CO<sup>2</sup>**



FROM PROJECT 881  
**GYPSEY LIVING**  
LIFE INSIDE  
AMERICAN FASHION  
BY JENNIFER WELLS  
AND JESSICA WELLS  
WITH ILLUSTRATIONS BY  
JESSICA WELLS

**ECO HOMES**  
THE PLANNING BOOK  
BY JESSICA WELLS  
WITH ILLUSTRATIONS BY  
JESSICA WELLS

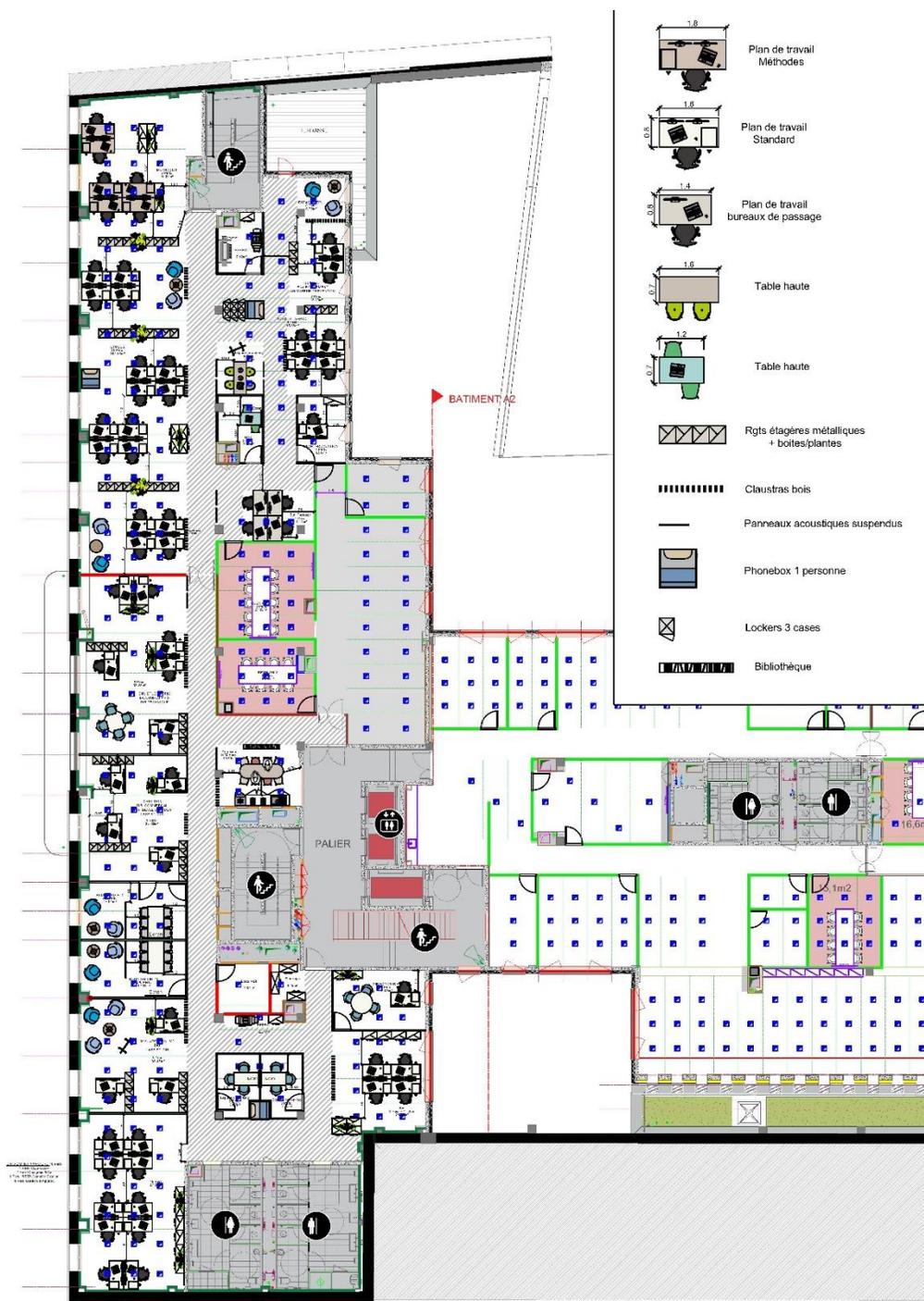
**WILD WORLD**  
BY KATE MORSE  
WITH ILLUSTRATIONS BY  
KATE MORSE

**VOCAL**  
BY JESSICA WELLS  
WITH ILLUSTRATIONS BY  
JESSICA WELLS

**THE HISTORY OF**  
BY JESSICA WELLS  
WITH ILLUSTRATIONS BY  
JESSICA WELLS

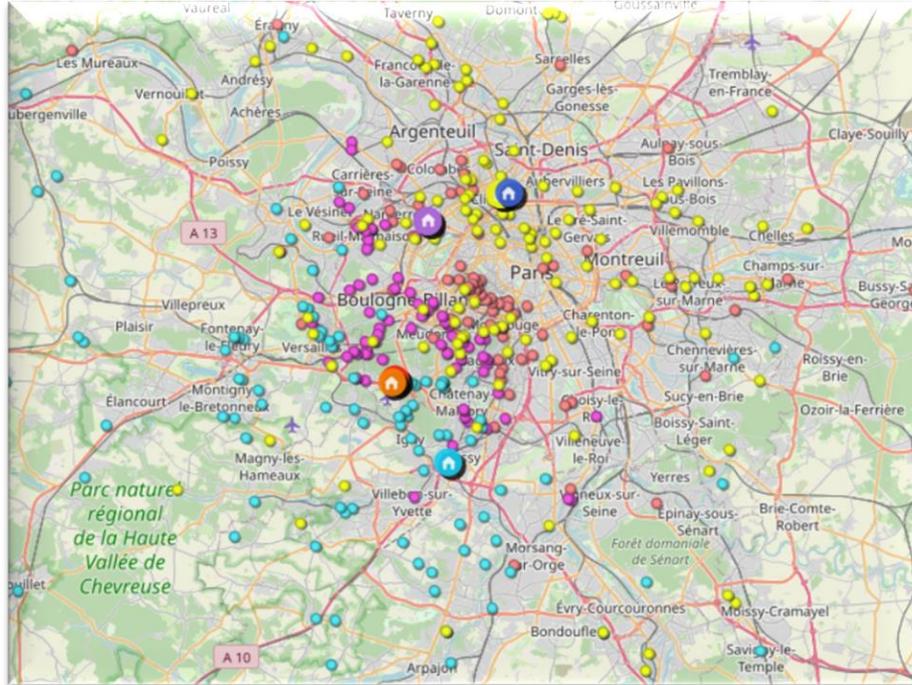
**CARS**  
BY JESSICA WELLS  
WITH ILLUSTRATIONS BY  
JESSICA WELLS

# R+1



# Mobilité

# Repenser nos modalités de travail



En particulier pour les collaborateurs éloignés de Saint-Ouen :

- Favoriser l'accès aux dispositions de l'accord télétravail
- Aménager un espace de tiers lieu à Vélizy-Villacoublay (30 postes de travail au bâtiment Topaze)
- Permettre les horaires décalés en accord avec son manager pour les collaborateurs les plus éloignés du site



# Parking BALDI

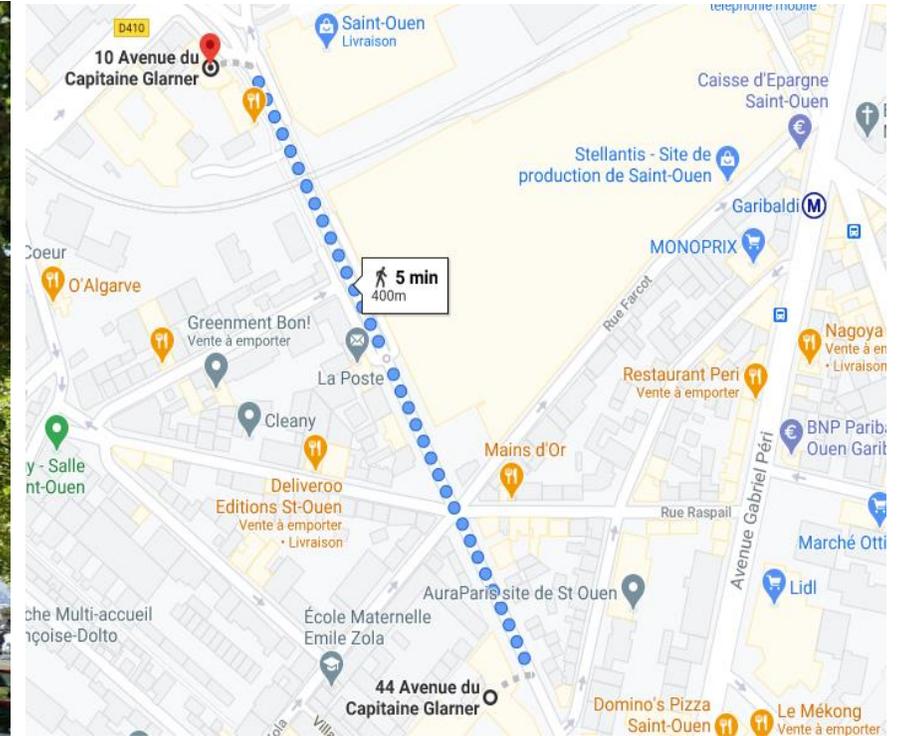
## Parking BALDI

44 Avenue du  
Capitaine Glaner

Propriétaire : Inovalis

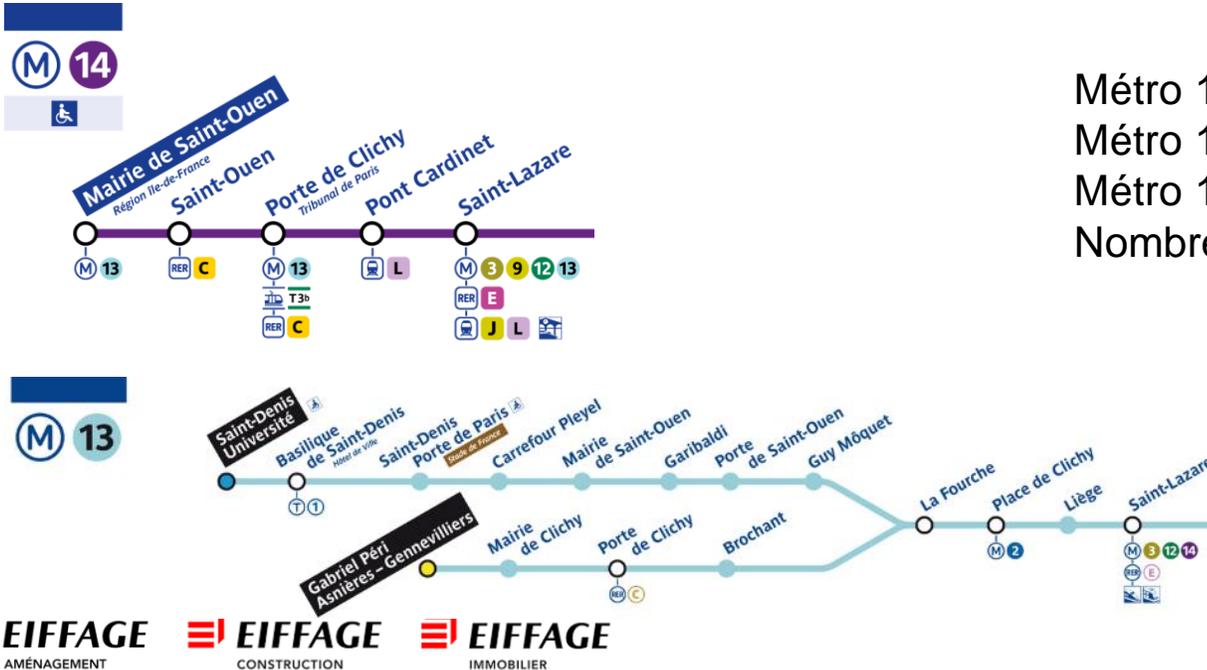
Ancien locataire :

Rue du commerce



- Parking Total : 130
- Temps de trajet : 5 minutes
- Date de disponibilité : Immédiate
- Echange bailleur : Accord Bail précaire

# Accéder au site



Métro 14 à 4 min à pied – Saint-Ouen

Métro 13 à 7min à pied – Garibaldi

Métro 15, 16, 17, RER D à 10min en vélo – Saint-Denis Pleyel

Nombreuses lignes de bus

# Favoriser les projets de déménagement

- Faciliter la recherche de logement
- Favoriser l'acquisition d'un logement dans un programme Eiffage Immobilier
- Vous donner accès à une mesure d'aide au déménagement



# Permettre un accompagnement personnalisé

Recevoir les collaborateurs en questionnement sur leur projection dans le futur lieu de vie

- Comprendre la situation individuelle
- Echanger sur les mesures d'accompagnement activables (mobilité, organisation du travail, crèche...)
- A défaut, échanger une mobilité fonctionnelle au sein du Groupe selon possibilités



# Communication

# Les axes de communication prioritaires

## Informier sur l'avancement du projet

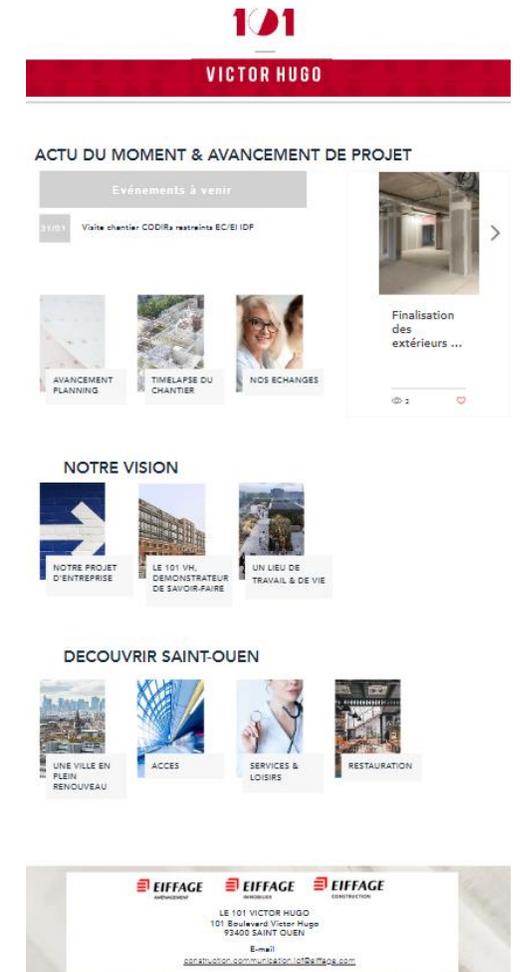
- Présentations de l'avancement du projet
- Lancement site internet et animation
- Restitution des ateliers de travail Mobilité & Espaces de travail / Services

## Présenter notre projet à l'externe

- Lancement de la communication externe (presse et réseaux sociaux notamment) autour d'un axe bas carbone

## Faciliter l'appropriation des lieux

- Mise au point de la décoration
- Préparer accueil des salariés (kit de bienvenue, publications internes, etc.)
- Penser l'animation de la communication sur l'ensemble du site
- Visites thématiques



# Visites de chantier augmentées

Une opportunité de venir découvrir ensemble les espaces du nouveau siège régional d'Eiffage Île-de-France mais aussi les abords et la ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

Sur inscription libre en fonction de vos disponibilités et vos centres d'intérêt.



Un programme de **visites de 3h30 de mai à juin 2024** en 3 temps :

1. Visite du **bâtiment** et de l'étage témoin
2. **Balade thématique** pour découvrir plusieurs facettes de la ville
3. **Déjeuner** convivial dans une bonne adresse du quartier



Une expérience immersive proposée à toutes et tous pour :

- Prendre ses repères et se projeter avant l'emménagement
- Comprendre les évolutions du quartier
- Découvrir des bonnes adresses
- Partager ses impressions et questionnements
- Rencontrer des acteurs locaux et des collègues d'autres entités

# Une première façon de découvrir Saint-Ouen...



# Questions Réponses

Toute question à laquelle nous ne pourrions pas répondre immédiatement fera l'objet d'un retour ultérieur