

Questions réponses point info du 05/06/20

Contexte

Questions : Pourquoi un changement aussi grand dans une période aussi incertaine ?

Ce projet ancien, de presque 3 ans, est avant tout celui du changement. Il s'agit de redynamiser l'association et de se donner un nouvel élan, d'autant plus nécessaire et indispensable que la période est incertaine. Nous avons l'opportunité à la fois de réinventer nos espaces et notre « vivre ensemble » mais aussi de se doter d'un outil moderne pour faire face aux défis et aux enjeux d'un humanitaire en pleine transformation. Enfin, sur un plan strictement financier, nous ne retrouverons certainement pas, dans cette période économique incertaine, qui va durer, des conditions d'achat et de vente aussi favorables.

Choix du lieu

Questions : Pourquoi pas aller en région ?

Les TDR du groupe de travail sur le déménagement à limiter la zone de recherche à un « cercle » autour de Marcadet qui n'incluait pas les régions, ni l'entièreté de l'Ile de France. Nous avons essayé de respecter cette demande et d'avoir donc une destination qui soit le plus proche possible de notre actuel siège et ainsi d'impacter le moins possible le temps de déplacement des salariés. Pour rappel Station 84 est à 3 stations de métro de Marcadet via la ligne 12.

Sécurité / environnement

Questions : Ce qui cristallise les craintes des salariés c'est le quartier et l'environnement de ce futur bâtiment, qu'en pensez-vous ? Quid de la sécurité pour les personnes qui partiront tard ?

Quid de l'insécurité ? Aucun lieu de convivialité à proximité, ce qui ne va certainement pas contribuer à une cohésion entre les acteurs MdM...

Quid d'une insécurité non fantasmée et relative à la circulation pour l'accessibilité à vélo spécifiquement au niveau de la Porte de la Chapelle? problème pointé d'ailleurs ces dernières années par des associations d'usagers vélo habitants à Saint Denis.

La perception de la sécurité n'est pas forcément la même pour les hommes et les femmes... Est-ce que cette estimation de sécurité a été discutée en mixité?

Bonjour, étant une femme, et ayant travaillé au CASO St-Denis, pas de soucis particuliers sur la sécurité (et me déplaçant en bus, métro ou vélo) Je suis assez étonnée de ces interrogations. Quid alors de la sécurité des bénévoles et salariés du CASO et de la mission bidonville de St-Denis depuis des années ?

Quid des hébergements dans le quartier ? Y a-t-il des hôtels dans le quartier pour accueillir les acteurs MDM de passage ? Pouvez-vous répondre sur la question de l'hébergement des nombreux acteurs MdM ?

- **Sécurité de l'environnement à Saint Denis**

L'insécurité/sécurité ne nous semble pas différente de là où nous sommes aujourd'hui. Néanmoins MdM, soucieux de la sécurité des équipes, prendra si nécessaire des mesures adaptées.

Il n'est pas juste de dire qu'il n'y a aucun lieu de convivialité à proximité. Il est à noter aussi que l'un des enjeux de l'aménagement des bâtiments et de ses espaces extérieurs est aussi de créer plus de lieux de convivialité dans les nouveaux locaux.

- **Accès au bâtiment :**

Actuellement :

- Métro Front Populaire (ligne 12) soit 3 stations de métro en + depuis Marcadet - Poissonniers
- Bus 302 (gare du Nord, stade de France, la Courneuve) et bus 152 (Porte de la Chapelle, stade de France, Stains) : pied de l'immeuble
- Parking privé couvert
- Accès immédiat circulation vers Porte de la Chapelle en voiture dès sortie du parking du 84 sans avoir à entrer dans St Denis

En 2023 : T8 (arrêt front Populaire) <-> Paris porte d'Aubervilliers / Rosa Park

- **Accès aéroports et gares (porte à porte en transports en commun – source RATP itinéraire) :**
Aéroport CDG : 44' (44' actuellement) // Aéroport Orly : 71 ' (64' actuellement)
Gare du Nord (direct CDG/ORLY) : 20' (11' actuellement) // Gare Montparnasse : 40' (32' actuellement)
Gare Saint Lazare : 26' (17' actuellement) // Gare de Lyon : 31' (23' actuellement)
Gare de l'Est : 21' (12' actuellement) // Gare d'Austerlitz : 35' (28' actuellement)

- **Commerces et hôtels à proximité :**
A proximité immédiate : 2 cafés dont 1 tabac
A 5' à pied : Franprix, boulangeries, 2 brasseries. Crèche (Fleur de Lys : 5 rue Legras)
A 7' à pied : Ibis budget Porte de la Chapelle, Novotel suites Porte de la Chapelle
A 10' à pied : Ibis stade de France
A 12' à pied : Ibis styles plaine saint denis
Et après, hôtels dans le nord de Paris

Bâtiment Saint Denis

Questions :

Combien de bureaux ou espaces sans fenêtre ? Peut-on les ouvrir ? Ou on reste sans air naturel ?

Aurons-nous plus ou moins de salles de réunions/ formations ? quelles tailles ?

Avez-vous prévu un accompagnement par des professionnels pour l'aménagement des locaux ?

Est-il possible d'avoir une vue de l'intérieur des locaux ? Comment seront aménagés les plateaux et salles de réunion ?

Il y aura t'il la fibre internet ?

Comment assurer un plan de maintenance du nouveau bâtiment ? puisqu'on est obligés de partir parce que la maintenance n'a pas été faite régulièrement au cours des années passées

Quand déménagerons-nous précisément ?

Pourquoi prendre aussi grand ? Ne peut-on pas prendre exemple des mois passés pour faire plus de télétravail et avoir besoin de moins de place

Est-il possible de visiter ce lieu ?

Est-ce qu'une enveloppe budgétaire de réserve est prévue pour l'entretien du futur bâtiment ?

Quid des accès des patios pour les fumeurs et non-fumeurs, les patios seront-ils non-fumeurs ?

Combien de temps vont prendre tous ces beaux travaux présentés ? Quand ce nouveau bâtiment sera t-il utilisable ?

Aurons-nous dans les années à venir suffisamment de RNA pour l'entretien du nouveau local ?

Quid du prix de l'entretien de ces grands locaux ?

La climatisation contribue à la dégradation de l'environnement. Est-il possible d'envisager un aménagement plus durable ? Et inscrire ce déménagement dans notre nouvelle politique environnementale ?

• Surface des bâtiments

Station 84 est d'une surface légèrement inférieure à celle de Marcadet (4 622 m² contre 4 713 m² de surface utile), qui nous permettra d'avoir les espaces nécessaires de salles de réunions, des lieux de convivialité, etc...Les bâtiments sont également plus facilement aménageables que Marcadet.

• Luminosité et ouvrants

Aucun bureau n'est sans fenêtre.

Ces fenêtres sont ouvrantes, sauf les baies donnant directement sur l'avenue du Président Wilson dans le bâtiment C, qui ne disposent que d'un ouvrant pompier (accès pompier).

Les plateaux du bâtiment C sont d'une surface de 200m² environ par étage (4) et sont éclairés Ouest (les baies sur l'avenue du Président Wilson) et Est (cette façade dispose d'ouvrants), il est donc facile de concevoir l'espace de façon que les bureaux aient accès à l'air libre.

La solution retenue permet une très bonne isolation phonique (nécessaire étant donné la proximité de l'autoroute, qui devient couverte au niveau du bâtiment Station 84) et permet aussi de limiter très fortement la pollution intérieure (l'aération est assurée par une VMC filtrante).

- **Climatisation et aménagement durable**

Les performances énergétiques de la ventilation/climatisation de station 84 sont très nettement meilleures que celles de notre installation actuelle rue Marcadet, d'autant que l'isolation globale des bâtiments est totalement revue.

Notre consommation fluides (chauffage/électricité) va sensiblement diminuer pour un confort sensiblement majoré. La performance énergétique passe ainsi au niveau B.

Nous prévoyons également d'installer des panneaux solaires sur une partie du toit du bâtiment A.

- **Aménagement intérieur**

Les plateaux sont livrés nus et c'est donc à MDM de concevoir la façon d'aménager l'espace.

De ce fait, il est prévu de s'appuyer sur un groupe de travail, qui doit définir les orientations qui seront mises en œuvre (si possible rapidement, car nous souhaiterions que les travaux de rénovation entrepris par le vendeur s'intègrent le plus possible avec nos travaux d'aménagement futur, ceci afin de limiter les coûts).

Ce groupe de travail sera épaulé par un "space-planner", que nous allons mandater pour travailler sur les circulations et les espaces.

Il nous revient donc de déterminer le nombre de salles de réunion, leur format, etc...

Le câblage du bâtiment est à effectuer par nos soins (les fourreaux courants faibles sont cependant prévus) et nous souhaitons pouvoir mettre en place un système de téléphonie VOIP.

La fibre est présente sur la commune, un raccord peut être envisagé dans les mois futurs.

- **Aménagement extérieur**

L'accès fumeurs/ non-fumeurs aux espaces extérieurs n'a pas encore été travaillé.

- **Visites et fin des travaux**

Des visites peuvent être programmées début juillet, la seule contrainte étant le nombre de personnes (10 maximum par visite).

Station 84 doit être livré fin du 1^{er} trimestre ou début du 2^{ème} trimestre 2021, 3 mois complémentaires sont prévus pour les aménagements spécifiques à MDM (pour rappel, les plateaux sont livrés nus).

Le déménagement interviendrait donc au cours du deuxième semestre 2021.

- **Coûts d'exploitation du bâtiment – plan de maintenance**

Le plan de maintenance est facilité par une gestion technique du bâtiment (système informatique permettant d'optimiser les opérations de maintenance).

Les coûts d'exploitation sont un peu plus élevés que ceux de Marcadet, cette augmentation étant liée à des impôts locaux plus importants qu'à Paris.

La consommation de fluides et d'électricité est beaucoup moins importante (isolation renforcée, matériels installés plus performants), de ce fait, étant donné qu'il n'y aura plus besoin d'appoints électriques (radiateurs et ventilateurs individuels...), cela fera une autre économie d'énergie conséquente supplémentaire.

Le bâtiment et ses installations, matériels, etc... seront amortis.

L'impact prévisionnel sur notre compte d'exploitation a été présenté au CA, qui a pris acte des sommes à budgétiser chaque année pour maintenir en état les locaux et pourvoir au renouvellement des installations.

Pollution Saint Denis

Questions : Quid de la pollution ?

Comment les enjeux de pollution ont-ils été analysés ? Les données via <https://www.airparif.asso.fr/> ne sont vraiment pas rassurantes.

Et la pollution de l'air liée à la proximité de l'A1 ? Un des bâtiments se trouve à 20 mètres de l'autoroute A1, dans l'emprise directe de pollution de l'autoroute. Des analyses ont-elles été diligentées pour mesurer le niveau de pollution dans les locaux ?

Avez-vous échangé avec nos collègues de ACF pour lesquels le déménagement à proximité du périphérique n'a pas été un franc succès. Ceci afin d'intégrer d'éventuelles recommandations de leur part

Il y a aussi des questions sur la POLLUTION / autoroute A1 Avez-vous imaginé l'objectiver par des mesures comme a pu le faire ACF qui s'est installée à 15 mètres du périphérique ?

Les bâtiments sont tournés vers l'intérieur des cours ou patios, ce qui limite la pollution sonore ; pour ce qui concerne la pollution de l'air, le risque sur l'axe Clignancourt-Barbès-République est de même nature, comme on le constate sur les dernières données annuelles Airparif (qui datent de 2018) et le nouvel immeuble présentera un système de filtration de l'air efficace - cf ci-dessous.

Performances de la CTA prévue par BC :

« Les centrales de traitement d'air prévues sont équipées d'origine de préfiltres type G4/M5 ePM10 et de filtres « fins » type F7 ePM1 50 % (50 à 65 %) pour les particules fines supérieures à 1 µm (filtres classiques pour les utilisations tertiaires, bureaux, voire domaine hospitalier classique).

Il peut être envisagé de remplacer ces filtres type F7 par des filtres plus fins d'une efficacité supérieure type F8 ePM1 65 % (efficacité spectrale de 65 à 90 %), voire F9 (80 à 90 %) mais avec contraintes de ventilation compte tenu des pertes de charge plus importantes de ces filtres.

Les filtres type F8 peuvent être installés sur les centrales prévues sans difficulté particulière (coût légèrement plus élevé et suivi précis nécessaire pour vérification de l'état des filtres pour risque « d'obstruction » plus important).

Cf. détail centrales et caractéristiques générales filtrations jointes (norme ISO 16-890). »

Bâtiment Marcadet

Questions : Il n'est toujours pas clair pourquoi ne peut-on pas faire les travaux nécessaires techniquement rue Marcadet ? Combien prend l'agence sur la vente ? Que va-t-il advenir du bâtiment rue Marcadet ? Un/des acheteur(s) se sont-ils déjà positionnés sur Marcadet ?

• Travaux Marcadet

Le problème des travaux à réaliser à Marcadet n'est pas technique mais financier.

Une évaluation du coût a minima des travaux nécessaires à la mise aux normes du bâtiment a été effectuée en 2017. Elle oscillait entre 2M€ et 2,3M€.

Les travaux prévus ne résolvait ni le problème de l'absence de luminosité de la façade nord et des parties centrales du bâtiment, ni celui de la présence d'amiante, ils n'apportaient aucune plus-value à la valeur patrimoniale du bâtiment et nécessitaient une ponction sur nos réserves (ou un emprunt).

Régler le problème de luminosité nécessite de modifier la façade nord en créant partiellement un mur en briques de verre, et de percer un puits de lumière jusqu'au RDC.

Cela est extrêmement coûteux (en sus des 2M€ évoqués plus haut) et de plus fait perdre de l'espace utile.

• Futur de Marcadet

L'opération d'achat d'un nouveau siège ne peut s'envisager que dans le cadre de la vente concomitante de Marcadet. L'achat de Saint Denis et la vente de Marcadet s'effectuent de conserve. Nous avons identifié l'acquéreur de l'immeuble, qui est représenté par le vendeur de Saint Denis, la société BC.

Nous avons ces 3 dernières années reçu plusieurs propositions d'achat de Marcadet, celle présentée par l'intermédiaire de BC est la mieux disante.

• Rémunération Savills pour la vente de Marcadet

Savills a accepté de caper sa rémunération, qui s'établit à 0,78% HT, ce qui est un coût très raisonnable pour ce genre d'opération.

Accompagnement des salariés – nouveaux modes de travail

Quel accompagnement pour les salariés qui devraient déménager compte tenu de l'allongement du temps de transport ? Quid des salariés/bénévoles qui ne pourront suivre car le temps de trajet sera trop long ?

Le déménagement a lieu dans le même secteur géographique que celui du siège actuel. Il n'est donc pas prévu d'accompagnement spécifique à ce stade.

Par ailleurs, une étude réalisée à partir de la domiciliation actuelle des salarié.e.s du siège montre que la très grande majorité des salarié.e.s n'est pas impactée par le déménagement à Saint-Denis.

Une prestation spécifique d'accompagnement à la recherche de logement a-t-elle été envisagée ?

Un accompagnement est déjà organisé par la direction des ressources humaines pour les salarié.e.s en recherche de logement. Cet accompagnement sera bien évidemment maintenu.

Questions : Une adaptation du crédit de Télétravail est-il envisageable ? Est-ce que l'accord sur le télétravail va évoluer pour prendre en compte l'augmentation des temps de trajet ? Si oui, dans quel timing ? Nous sommes en télétravail depuis plus de deux mois. Malgré quelques difficultés, les tâches communément effectuées en présentiel ont été maintenues. Est-il envisagé d'augmenter le nombre de jours en TT autorisés, surtout en cas de déménagement. Prévoyez-vous des aménagements en télétravail pour les salariés qui auront 4 heures de trajet aller/retour ? Exemple 3 jours de télétravail et 2 jours au siège. Peut-on penser changement réel: avoir un télétravail déconcentré ? (Habiter en région et travailler à distance). MdM est très très en retard. Même par rapport à d'autres grosses ONG

Comme cela a été rappelé, le déménagement s'inscrit dans une stratégie de changement et de redynamisation de l'association. Il implique donc une réflexion sur l'évolution des modes de travail de l'association. Un comité de pilotage sera mis en place pour réfléchir aux évolutions des modes de travail chez MdM. Cette réflexion concernera aussi bien le niveau de télétravail (qui impliquera donc une renégociation de l'accord de télétravail), que la possibilité ou non de postes délocalisés.

Ce comité de pilotage sera composé de la façon suivante :

- 2 représentants du conseil d'entreprise
- 2 représentants de la direction
- 2 représentants des cadres associatifs (CA et Délégué Régional)

Cette réflexion s'appuiera également sur l'évaluation des derniers mois où le télétravail a été à temps complet pour de nombreux salariés.

Questions : Qui dit télétravail dit moins de place nécessaire : comment cela a-t-il été anticipé ? Le bâtiment est-il plus petit que Marcadet ?

Le bâtiment est légèrement plus petit que Marcadet. Les nouveaux modes de travail impacteront nécessairement l'organisation de l'espace. Il s'agit d'une opportunité intéressante pour penser la taille des open spaces ou la création de lieux de convivialité.

Questions : Le prochain plan stratégique implique-t-il des réorganisations au niveau des directions ?

Y-a-t-il des délais à ces réorganisations afin d'adapter les espaces des nouveaux locaux à cette restructuration éventuelle ?

Certaines directions ont effectivement commencé des démarches de réorganisation. L'aménagement de l'espace devra être pensé au regard de la coordination et de l'articulation nécessaires entre les différents services et les missions qu'elles assurent.

L'aménagement de l'espace du nouveau bâtiment devra donc être suffisamment flexible pour pouvoir s'adapter à ces réorganisations.

Questions : Y aura-t-il un resto d'entreprise puisqu'il n'y a pas grand-chose dans le quartier à proximité ?

Aurons-nous une cafétéria ? Est-il prévu le maintien du gardiennage du bâtiment ?

Si nous décidons de créer un restaurant d'entreprise, il ne sera plus possible aux salarié.e.s du siège de bénéficier des tickets restaurant. Une consultation devra donc être organisée sur cette question.

La sécurité des bâtiments et des personnes seront assurés ainsi qu'un accès contrôlé aux bâtiments. Les modes de gestion restent à définir.

Consultation des salariés

Questions :

Comment les salariés ont-ils été consulté sur ce projet ?

Comme l'avait annoncé Joël l'année passée (pas referendum mais à minima consultation).

Pourquoi n'y a-t-il pas eu de point info à distance en amont de prendre la décision ? Quel a été le rôle/avis du copil déménagement ?

Le CE et la CSSCT (anciennement CHSCT) ont été consultés et/ou informés à 8 reprises sur le projet de déménagement et les évolutions du projet. Le CE a été officiellement consulté sur le projet en cours le 18 mai 2020 ([lien vers l'avis du CE](#)).

De nombreux points info ont également été faits sur le projet de déménagement et son évolution.

Comme cela a été indiqué plus haut, le rôle du groupe de salarié.e.s a été de définir un cahier des charges pour le nouveau bâtiment. Le projet actuel de déménagement au Studio 84 respecte les critères de ce cahier des charges.