

SOMMAIRE

.....	1
New Bordeaux, New Pessac : L'Avis sur la Prise à Bail est rendu.....	1
Projet SDIT La Rochelle : NEW Périgny	2
Projet prise à bail local commercial Bordeaux Centre Ville : NEW Boutique AD Bordeaux.....	2

Vous trouverez ci-dessous la synthèse du CSE d'Aout 2026 et rejoignez-nous en HIS pour avoir tous les détails

New Bordeaux, New Pessac : L'Avis sur la Prise à Bail est rendu.

Flash-Back : CSE de Mai, La Direction présentait les projets de **prise à bail « New Bordeaux » et « New Pessac »** et le projet de cession du site dénommé Bordeaux Château d'eau (CHE) dans le cadre du projet du SDIT de l'agglomération de Bordeaux.

Le recueil d'avis initialement programmé par la Direction en Juin, sera finalement différé et reporté en Août.

Les élus du CSEE de la DO GSO avaient mandaté les Commissions SSCT Transverse et Projet, Economie et Evolution des Marchés qui ont rendu leur rapport en séance.

Le rapport de la CSSCT conclut que **le dossier d'information-consultation reste incomplet**, plusieurs éléments essentiels étant renvoyés à 2027 ou refusés par la Direction, notamment les études techniques, les affectations des salariés et les cahiers des charges. La Commission identifie des **risques importants sur les conditions de travail**, liés notamment aux nuisances sonores et environnementales, à l'allongement des temps de trajet et à la fragilisation des collectifs de travail.

Elle relève également un **risque psychosocial lié à l'incertitude prolongée des salariés**, aucune communication individuelle n'étant prévue à ce stade. Enfin, la CSSCT regrette l'absence de **mesures de prévention suffisamment précises** pour les salariés les plus impactés et considère que plusieurs enjeux — notamment le bilan carbone global et les risques climatiques — restent insuffisamment traités.

La Commission PEEM appréhende le sujet sous les angles économique et financier.

Les éléments saillants du projet présentés dans son rapport sont les suivants :

- Surfaces Totales : 29 328 m²
- Surfaces Locatives Totales : 24 260 m²

Soit une réduction de la surface totale de -50% et de la surface locative de -39%

- Loyer annuel + charges annuelles 8,5 €
- Soit réduct (par an) des loyers annuels chargés 4,239 €

- Total CAPEX Orange(projet 2025-2040)30,373 €

Soit +6,4 € de CAPEX d'une simulation sur 15 ans sur les bâtiments existants

- Total OPEX (HL+HC) 2025-2040 7,6 €

Dont (5,9=4,334+0,519+1,047) d'OPEX pour restitution des sites locataires actuels

- Total cessions 23,4 €

Le produit de ces cessions demeure consolidé au niveau du groupe sans répartition au bénéfice des différentes unités présentes sur le périmètre géographique

- VAN 14 375 K€

La Valeur Actuelle Nette (VAN) est l'indicateur clé pour apprécier la rentabilité d'un projet.

Calculée à -110 739K€ pour le scénario actuel, elle est de 96 364K€ pour le scénario cible soit un « delta Van » (rentabilité financière du projet global) de 14 375 K€

La CFE CGC accompagne tous les projets qui visent à améliorer les conditions de vie au travail et l'épanouissement des salariés. Mais dans le projet du SDIT de l'agglomération de Bordeaux les motivations ne sont pas aussi ailleurs ? En effet, vendre des sites propriétaires pour devenir quasiment et uniquement locataire est un choix de gestion que la CFE-CGC déplore. L'Objectif n'est il pas également l'anticipation de la fonte des effectifs sur notre zone géographique, en adaptant les m² loués ?

Projet SDIT La Rochelle : NEW Périgny

Flash Back : CSE de Juin, La Direction présentait le projet de prise à bail d'un bâtiment neuf sur le site de Périgny dans le cadre du SDIT de La Rochelle Phase 2. Sur ce dossier également les élus du CSEE de la DO GSO avaient mandaté les Commissions SSCT Transverse et Projet, Economie et Evolution des Marchés qui ont rendu leur rapport en séance.

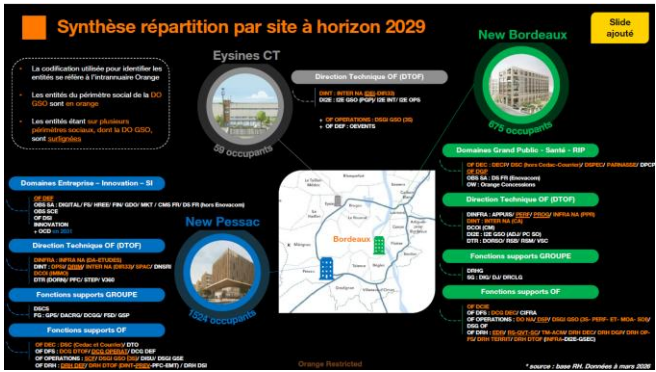
Si le projet de Périgny vise à déménager de locaux vétustes, pour un bâtiment neuf et donc améliorer les conditions de travail, la CSSCT alerte toutefois sur la pollution des sols et l'absence de mesures de prévention clairement anticipées, ainsi que sur la suppression du cabinet médical de La Rochelle, décidée sans consultation du médecin du travail et de l'ergonome. Elle préconise donc une révision de cette décision.

La Commission PEEM quant à elle rapportera les éléments économiques suivants :

Projet prise à bail local commercial Bordeaux Centre Ville : NEW Boutique Bordeaux

La Direction a présenté aux Elus du CSEE de la DO GSO un projet de prise à bail d'un local commercial dans le centre-ville de Bordeaux. Il s'agit en fait d'un projet de relocalisation et de regroupement des deux boutiques du centre de Bordeaux (boutiques Intendance et Sainte Catherine). Présenté sous l'angle d'une attente forte des salaires des 2 boutiques concernées, la motivation réside dans les dimensions économiques de la nouvelle boutique :

- Enrailler la décroissance des flux clients pour gagner des parts de marché sur la zone géographique



- Total CAPEX Orange avec déduction de la prise en charge du Bailleur : 985 K€
- Total OPEX (hors loyers & charges) 63 K€
- Loyer annuel + charges annuelles 267 K€

Soit une réduction de loyer annuel chargé de -220 K€
La CPEEM alertera également sur une réduction significative des futurs m² (- 1748 m²) et des grosses interrogations sur le dimensionnement du parking et nombre de bornes de charges.

La CFE CGC est favorable au projet SDIT de La Rochelle car le bâtiment actuel est une passoire thermique et ne répond plus aux exigences actuelles. De plus les salariés n'auront pas à déménager. En revanche la CFE CGC dénonce les difficultés à obtenir les informations nécessaires et l'opacité entretenu par la direction sur des point sensibles comme le stationnement sur la zone

et donc améliorer les résultats commerciaux, Optimiser le loyer et les charges en réduisant les m²
La prochaine étape sera la présentation au vote de la prise à bail.
Enfin ! La perspective de l'aboutissement du projet d'une nouvelle boutique dans le Centre de Bordeaux se profile. La CFE CGC est favorable à ce nouvel emplacement espéré et attendu par tous, notamment les salariés des 2 boutiques actuelles.

VOS REPRESENTANTS CFE-CGC ORANGE	Élus CSE : Abdelkrim DAOUADJI Madeleine ICONOMOFF Thierry BERNADOTTE Sébastien MULLER Blandine BARTHES	Olivier BERGER Valérie VINCENT Daniel LAFFARGUE Nadine BEMER	Commissions CSE : Emploi Formation Egalité pro : Gaëlle BALESTE /Xavier Deligey Commission Handicap: Nadine Bemmer / Nolwen LARBRE Commission ASC: Edmond RAPIN / Sophie GODEFROY Commission Restauration : Farid BENALI Commission des marchés : Nadine BEMER Commission Emploi et Formation : Olivier BERGER/ Thierry BERNADOTTE Projets Economie Evolution des marchés : Daniel LAFFARGUE/ Sébastien MULLER Représentant syndical : François KANY
---	--	---	---