Projet d'évolution d'organisation de la Direction Immobilier d'Exploitation

Avis des élus CFDT au CSEC du 24 septembre 2024

La Direction Immobilier d'Exploitation a présenté aux élus du CSEC le 3 juillet 2024, un projet d'évolution de son organisation qui prévoit notamment une redistribution des activités opérationnelles selon une nouvelle organisation hiérarchique.

Depuis 8 ans, les évolutions et harmonisations successives des outils et process ont permis aux 169 salariés de cette Direction de mieux travailler ensemble et de gagner en expertise et compétences.
De nombreux défis ont été relevés tels que la maitrise et gestion des projets d'aménagement ou techniques, sites à sites et par marque ou encore la bonne gestion de la relation client.

Pour autant, son organisation en silo, marquée par une répartition historique des marques, n'est plus en phase avec d'autres organisations du groupe et des faiblesses ont été pointées.
Les élus CFDT notent également ce constat et approuvent la mise en place d'un mode de management collaboratif et transversal permettant aux salariés de faire valoir leurs connaissances et d'évoluer dans leur parcours professionnel.

Ainsi, l'objectif annoncé de cette réorganisation est de gagner en efficacité technique, développer les compétences des équipes et faciliter la relation avec les clients internes.

Les principales évolutions seraient de redistribuer les activités opérationnelles au sein de 3 entités :

- Une entité de 87,13 ETP regroupant les sites historiques centraux de Niort, Le Mans, Levallois, Tivoli, Montparnasse, Chartres, Strasbourg et Saran.
  Cette entité issue du pôle exploitation Le Mans récupèrerait sous sa responsabilité les domaines Travaux et Maintenance/Sécurité de l'ensemble du périmètre et se verrait rattacher directement la totalité des services aux occupants.
- Une entité de 56,8 ETP issue du pôle exploitation Paris regroupant près de 800 sites appartenant aux mêmes familles immobilières à savoir les agences et sites régionaux MAAF / GMF / Covea PJ Noisy ainsi que les sites de tailles intermédiaires Fidélia(s) et Ermont à laquelle seraient rattachés les services correspondants travaillant exclusivement sur ce type de patrimoine.
  Dans cette optique, un nouveau collectif maintenance et sécurité « sites régions » serait créé en son sein avec pour ambition une assistance technique plus présente sur les sites de tailles intermédiaires.
- Une entité de 15 ETP, transverse à l'ensemble des sites du groupe, avec le maintien du pôle Environnement de travail actuel et la création de 2 bureaux d'études orientés vers les 2 premières entités opérationnelles.

Ce projet porte une série d'objectifs ambitieux. Il ne remet pas en cause les orientations de la Direction Immobilier d'Exploitation. Il réaffirme au contraire ses objectifs, les précise et surtout vise à ouvrir les pôles actuels vers de nouveaux collectifs.

L'organisation prévoit également, directement rattachés à son Directeur, un service « méthodes et études » de 5 personnes chargé d'accompagner l'ensemble des équipes opérationnelles sur les études, les outils et sur le changement en transverse, une personne dédiée à l'animation et au cadrage de la politique de développement durable et à partir de septembre la création d'un poste dédié à l'animation et au pilotage de la sécurité physique et environnementale des locaux informatiques.
Les élus CFDT ne peuvent que saluer cette démarche à l'heure où le développement durable et la sécurité informatique ne sont plus que de simples mots à la mode mais qu'ils deviennent une pierre angulaire des stratégies d'entreprise.

La réorganisation est réalisée à effectif constant, ne prévoit pas de mouvement de personnel entre sites et ne touche pas les outils, les métiers et le temps de travail, hormis pour les équipes des bureaux d'étude qui passent de 3 à 2 et voit la suppression d'un poste de manager d'expertise et de coordination classe 6.

A noter la création d'un poste de coordination sécurité Paris sur l'entité « Sites en régions » mais également le maintien d'un poste de cadre supérieur dans les effectifs durant un an suite au déclenchement du dispositif de Mécénat de compétences prévu dans l'accord GEPC.
Les élus CFDT s'en réjouissent et expriment leur satisfaction quant au remplacement de ce poste sur un autre métier à terme.

Aussi la direction se veut rassurante en indiquant que ce projet n'entrainera pas de changement pour la plupart des salariés. Elle considère que les évolutions importantes vont porter sur les managers, mais peu sur les collaborateurs.
Les élus CFDT ont noté les engagements de bienveillance de la direction pour les salariés qui souhaiteraient évoluer en demandant une mobilité vers un autre métier ou un autre site.

Concernant l'accompagnement du projet, la Direction propose un plan en 3 axes qui reste assez flou, notamment pour la population « managers » principalement impactée.
Une communication claire, rassurante et engageante est nécessaire. Les élus CFDT craignent un manque de repères clairs dans la chaîne hiérarchique avec des salariés encore soumis à des objectifs fixés par leur précédente hiérarchie.

Le projet d'évolution d'organisation de la Direction Immobilier d'exploitation est un projet qui semble cohérent et en adéquation au regard des besoins du groupe.
Cependant, sur le fond, il met en lumière la réduction à venir du nombre de managers. C'est un point d'attention pour les élus CFDT.
Un accompagnement technique et psychologique devra également être mise en place pour tout manager subissant un changement de périmètre, afin que ce ne soit pas vécu comme un échec ou une sanction.

Toutes les réorganisations réussies qui ont eu lieu dans le groupe sont celles qui ont vu les salariés être parfaitement accompagnés individuellement et collectivement, notamment en donnant du sens à ces évolutions.
De ce fait, nous le répétons, une vigilance particulière sera de mise sur l'accompagnement des managers qui seront une population plus exposée.

Les élus CFDT du CSEC rendent un avis favorable sur ce projet et souhaitent un retour d'expérience, six mois après sa mise en place prévue en novembre 2024.