

Sommaire

| | |
|---|----|
| EDITO | 2 |
| SOMMAIRE | 4 |
| INTRODUCTION | 10 |
| DOSSIER | 13 |
| Production immatérielle : vers de nouveaux espaces de travail ? | 14 |
| APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE | 31 |
| 1. CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET IMMOBILIER | 32 |
| 1.1. Le travail et son environnement en profonde mutation | 32 |
| 1.1.1 Le travail sans frontière | 32 |
| 1.1.2 Un espace de travail à redistribuer et réinvestir | 32 |
| 1.2 Penser l'espace bureau autrement que dans la reproduction de modèle | 33 |
| 1.3 Pourquoi cette situation ? | 37 |
| 1.4 Les véritables enjeux d'un projet immobilier, d'aménagement | 43 |
| 1.4.1 Enjeux Immobiliers | 44 |
| 1.4.2 Enjeux Stratégiques | 44 |
| 1.4.3 Enjeux Sociaux | 45 |
| 1.4.4 Enjeux Économiques | 45 |
| 1.4.5 Enjeux Managériaux | 45 |
| 1.4.6 Enjeux Techniques | 47 |
| 1.4.7 Enjeux Technologiques | 48 |
| 1.4.8 Enjeux Image | 48 |
| 1.5 La définition des objectifs du projet | 50 |
| 2 MÉTHODOLOGIE DE PROJET SELON GÉNIE DES LIEUX | 52 |
| 2.1 La théorique du Génie des Lieux | 52 |
| 2.1.1 L'espace Projeté | 53 |
| 2.1.2 L'espace Perçu | 53 |
| 2.1.3 L'espace Conçu | 53 |
| 2.1.4 L'espace Vécu | 54 |

| | |
|--|----|
| 2.2 Une méthodologie selon le contexte, les enjeux et les objectifs | 56 |
| 2.3 Les étapes du projet selon Génie des Lieux | 59 |
| 2.4 Les grandes décisions et étapes d'un projet | 60 |
| 2.4.1 Phase 0 /mise en place de l'équipe..... | 60 |
| Le choix de l'équipe interne..... | 60 |
| La sélection des compétences externes..... | 60 |
| 2.4.2 Phase 1 / études préalables..... | 62 |
| Programme stratégique ou programme général..... | 62 |
| Etudes de faisabilité..... | 62 |
| Consultation de maîtrise d'œuvre..... | 63 |
| 2.4.3 Phase 2 / définition - conception du projet..... | 63 |
| Les études de programmation détaillée..... | 64 |
| Les études de conception..... | 65 |
| 2.4.4 Phase 3 / réalisation du projet..... | 65 |
| Maîtrise d'ouvrage directe..... | 66 |
| Maîtrise d'ouvrage indirecte..... | 66 |
| 2.4.5 Phase 4 / mise en exploitation et transfert..... | 66 |
| 2.5 Le dispositif de management de projet, vu par Génie des Lieux | 68 |
| 2.5.1 Les dispositifs de pilotage..... | 69 |
| • comité de pilotage ou comité de direction..... | 69 |
| • comité opérationnel, ou groupe projet..... | 69 |
| • comité des correspondants..... | 69 |
| • comité avec les partenaires sociaux..... | 69 |
| 2.5.2 Les dispositifs de concertation..... | 70 |
| 2.5.3 Les dispositifs d'accompagnement..... | 70 |
| 2.5.4 Les dispositifs d'appropriation du projet..... | 71 |
| 2.5.5 Les dispositifs d'évaluation du projet..... | 72 |

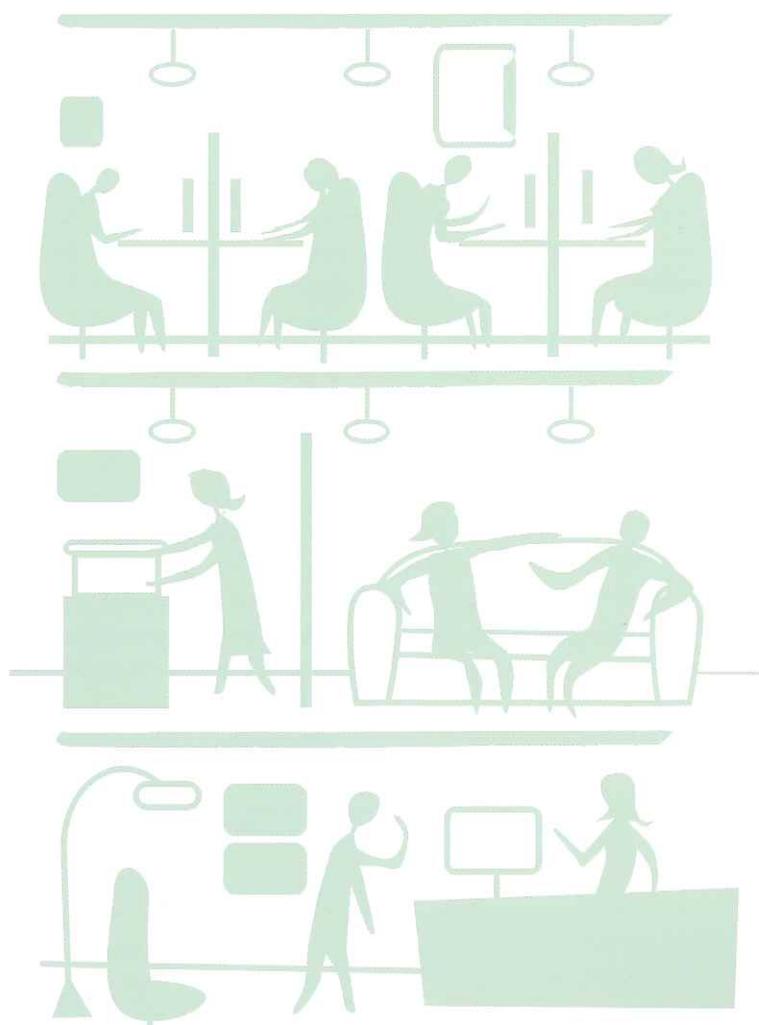
| | |
|--|----|
| 2.6 Les étapes du projet selon Génie des Lieux | 74 |
| Les différentes étapes des études préalables | 74 |
| 1. La mise en place du projet..... | 74 |
| 2. Audit fonctionnel et spatial de l'existant..... | 74 |
| 3. Audit architectural et technique de l'existant..... | 74 |
| 4. Capacitaire sur un site déterminé / existant..... | 74 |
| 5. Recueil des besoins fonctionnels et spatiaux..... | 74 |
| 6. Recueil des besoins techniques..... | 74 |
| 7. Cahier des charges des besoins en phase recherche immobilière..... | 74 |
| 8. Pré-capacitaire en phase recherche immobilière..... | 74 |
| 9. Capacitaire en phase recherche immobilière..... | 74 |
| 10. Le concept d'aménagement..... | 74 |
| 11. Charte d'aménagement..... | 75 |
| 12. Programme..... | 75 |
| 13. Macro-zoning..... | 75 |
| 14. Schéma directeur..... | 75 |
| 15. Planning prévisionnel..... | 75 |
| 16. Budget prévisionnel..... | 75 |
| Les différentes étapes de définition/conception du projet | 76 |
| 1. Programme détaillé d'implantation..... | 76 |
| 2. Traitement décoratif..... | 76 |
| 3. Etude / concept mobilier..... | 76 |
| 4. Zoning détaillé..... | 76 |
| 5. Aménagement, cloisonnement..... | 76 |
| 6. Implantation..... | 76 |
| 7. Cahier des charges aménagement..... | 77 |
| 8. Assistance à la mise en œuvre mobilier..... | 77 |
| 9. Budget prévisionnel..... | 77 |

3 VADE-MECUM DU CHEF DE PROJET 78

| | |
|---|-----|
| 1. Stratégie d'entreprise..... | 78 |
| 2. Organisation de l'entreprise..... | 80 |
| 3. Ressources humaines..... | 81 |
| 4. Bâtiment..... | 81 |
| 5. Juridique..... | 82 |
| 6. Développement durable..... | 83 |
| 7. Sûreté..... | 83 |
| 8. Space planning..... | 84 |
| 9. Aménagement..... | 86 |
| 10. Traitement des ambiances décoratives..... | 88 |
| 11. Agencement..... | 89 |
| 12. Mobilier..... | 90 |
| 13. Communication et multimédias..... | 91 |
| 14. Informatique & téléphonie..... | 92 |
| 15. Signalétique..... | 93 |
| 16. Gestion documentaire et archivage..... | 93 |
| 17. Restauration..... | 94 |
| 18. Espaces verts..... | 95 |
| 19. Exploitation..... | 96 |
| 20. Conciergerie..... | 96 |
| 21. Transfert..... | 97 |
| 22. Déménagement..... | 99 |
| 23. Vidage site départ..... | 99 |
| 24. Budget..... | 100 |
| 25. Planning..... | 101 |
| 26. Relations sociales..... | 101 |
| 27. Accompagnement..... | 102 |
| 28. Communication..... | 103 |
| 29. Achats..... | 104 |
| 30. Gestion du projet..... | 104 |

Somm

8



aire 3

| | |
|--|-----|
| PAROLES D'EXPERTS | 107 |
| Développement durable, Arnaud Gheysens, Teeo | 108 |
| Organisation, Xavier Baron, BCRH..... | 112 |
| Sécurité, Marc Vervialle et Nicolas Cugier, Groupe Thales..... | 115 |
| Aménagement, Pierre Bouchet, Génie des Lieux..... | 120 |
| Conciergerie, Stéphanie Cardot, To Do Today..... | 123 |
| Achats, Xavier Jibidar et Christophe Gmyr, Jaicost..... | 126 |
| Espaces verts, Pierre Darmet, Jardins de Gally..... | 131 |
| TEMOIGNAGES | 135 |
| Bouygues Construction, Bernard Vigier..... | 136 |
| Gmf Vie, Cédric Leconte..... | 140 |
| Inpi, Céline Berruyer..... | 144 |
| L'Oréal, Philippe Peyon..... | 149 |
| INNOVATIONS | 153 |
| Modul+s, Actiu..... | 154 |
| Audit 10, 20, Actiu..... | 156 |
| Stratimage, Dap..... | 158 |
| Closer, In Mezzo..... | 160 |
| Runway, In Mezzo..... | 162 |
| Shelter, In Mezzo..... | 164 |
| Le Mur, Materia..... | 166 |
| Urban Collective, Milliken..... | 168 |
| Murmure, Mtop..... | 170 |
| Celo, Orangebox..... | 172 |
| Tweak Cld Led®, Regent Eclairage..... | 174 |
| Smart Sms, Soft Db/D&DS..... | 176 |
| Eno, Steelcase..... | 178 |
| Sugar Cube, Unifor..... | 180 |
| REMERCIEMENTS | 183 |
| RENCONTRES ANNUELLES GENIE DES LIEUX 2013 | 185 |