

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

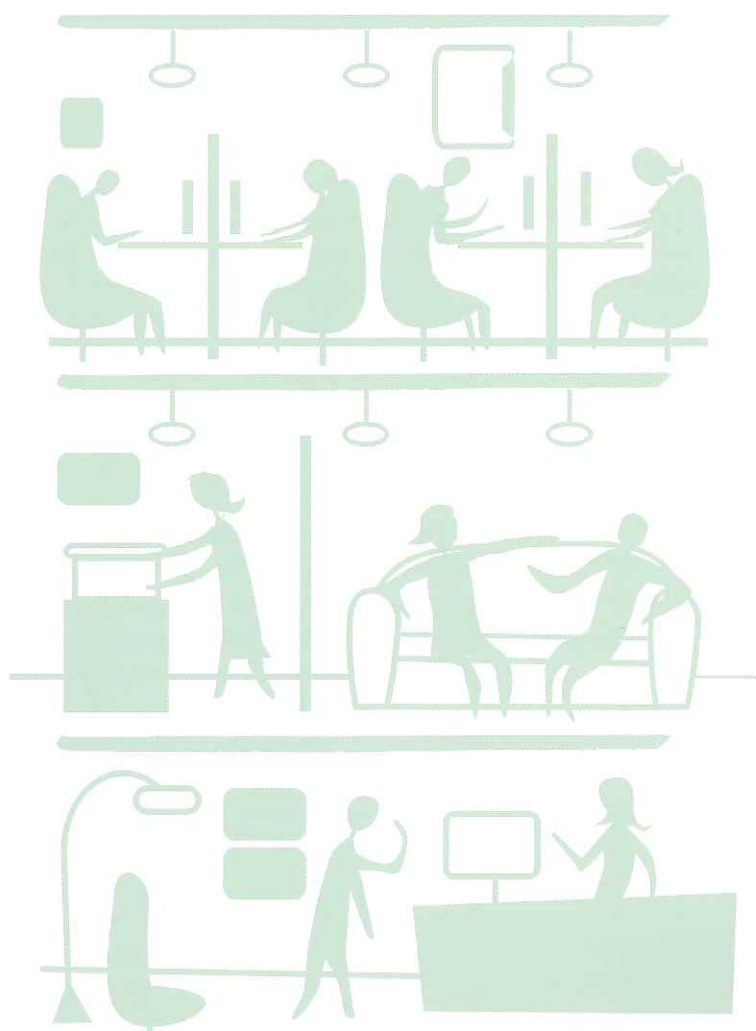
2.6 Les étapes du projet selon Génie des Lieux	74
Les différentes étapes des études préalables	74
1. La mise en place du projet.....	74
2. Audit fonctionnel et spatial de l'existant.....	74
3. Audit architectural et technique de l'existant.....	74
4. Capacitaire sur un site déterminé / existant.....	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