



## COMMENT UTILISER CE GUIDE ?

Donner du génie à un espace, en faire un lieu qui fasse sens pour ses occupants, nécessite une conjonction de plusieurs regards...

1

**RECHERCHE** : une réflexion prospective sur les facteurs de transformation des entreprises

**DOSSIER « UN BUREAU, POUR QUOI FAIRE ? » p. 13**

2

**METHODOLOGIE** : des conseils pratiques en matière de méthodologie de projet d'aménagement

**DOSSIER « BUREAULIB » p. 37**

3

**EXPERTISE** : des expertises éclairant un champ d'analyse spécifique

**PAROLES D'EXPERTS p. 89**

4

**UTILISATEUR** : des témoignages de maîtres d'ouvrage au regard de leurs expériences

**TÉMOIGNAGES p. 115**

5

**PRODUIT** : des nouveautés en matière d'équipements proposés par nos partenaires et par le marché

**INNOVATIONS PRODUITS p. 137**

Nous vous invitons également à découvrir le programme 2015 des Rencontres Annuelles Génie des Lieux et à réserver dès à présent vos après-midis des Jeudi 29 janvier, 26 mars, 28 mai, 24 septembre, 29 octobre. Voir p. 181



<b>ÉDITO</b> .....	3
<b>SOMMAIRE</b> .....	5
<b>INTRODUCTION</b> .....	11

## **1 DOSSIER : UN BUREAU, POUR QUOI FAIRE ?** ..... 13

## **2 APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE** ..... 37

### **1. DOSSIER : BURE@ULIB** ..... 38

#### **1.1. Du poste de travail affecté au bure@ulib®** ..... 38

##### **1.1.1. L'entreprise doit intégrer les évolutions actuelles dans son organisation**..... 38

- Du développement des nouvelles technologies à la digitalisation du travail ...38
- Des modes de travail individuel aux modes de travail collaboratif.....39
- Du bâtiment durable à la ville durable .....39
- La réduction des coûts immobiliers, jusqu'où, quelles limites ?.....40
- D'un nomadisme de fait à la mutualisation des espaces de travail .....40

##### **1.1.2. Un nouveau concept : le « bure@ulib® » par Génie des Lieux** ..... 42

- Le concept de poste mutualisé, une solution de plus en plus pertinente.....42
- Le « bure@ulib® », une marque déposée par Génie des Lieux .....42

##### **1.1.3. La solution bure@ulib®, un service développé par Génie des Lieux**..... 43

- Bure@ulib®, solution à la carte.....43
- Bure@ulib®, ingénierie de mise en œuvre, accompagnement et évaluation ...44
- Bure@ulib®, service web de géolocalisation en temps réel.....44

#### **1.2. L'ingénierie de la solution bure@ulib®** ..... 45

##### **1.2.1. Les caractéristiques de la solution** ..... 45

- Diagnostic de la situation actuelle .....45
- Les objectifs du bure@ulib®.....45
- Les points clés du bure@ulib®.....46

##### **1.2.2. Les dispositifs de projet**.....47

- Les grandes phases du projet .....49
- Les projets spécifiques intégrés au projet global.....50
- La gouvernance du projet.....50



1.2.3. Les indicateurs et paramètres de la mobilité .....	52
• Les paramètres de la mobilité externe.....	52
• Les paramètres de la mobilité interne.....	52
• Les paramètres cumulés de la mobilité externe et interne.....	53
• Un nouveau paramètre, la position de travail .....	53
• Glossaire .....	53
<b>1.3. Bure@ulib®, une solution de lieux et d'espaces à la carte.....</b>	<b>54</b>
1.3.1. Travail à l'extérieur de l'établissement .....	54
• Le télétravail.....	54
• Travail à l'extérieur.....	56
1.3.2. Travail à l'intérieur de l'établissement.....	57
• Activités support.....	58
• Echanges informels.....	58
• Travail d'équipe.....	59
• Travail collectif.....	60
• Travail individuel (dans l'entreprise).....	60
• Glossaire des surfaces.....	61
<b>2. MÉTHODOLOGIE DE PROJET SELON GÉNIE DES LIEUX .....</b>	<b>63</b>
2.1 La théorique du Génie des Lieux .....	63
2.2 Une méthodologie selon le contexte, les enjeux et les objectifs .....	66
2.3 Les grandes décisions et étapes du projet .....	72
2.3.1 Phase 0 / mise en place de l'équipe .....	72
2.3.2 Phase 1 / audit et programme .....	73
2.3.3 Phase 2 / conception projet.....	74
2.3.4 Phase 3 / mise en œuvre .....	78
2.3.5 Phase 4 / mise en exploitation et transfert.....	79
2.4 Les étapes du projet selon Génie des Lieux .....	80
<b>3. POUR DES AMÉNAGEMENTS MAÎTRISÉS .....</b>	<b>84</b>
3.1 Tendances actuelles en matière d'aménagement.....	84
3.2 Les 10 règles d'or pour maîtriser ses aménagements .....	86



### 3

#### PAROLES D'EXPERTS ..... 89

Communication et changement d'environnement de travail, par Caroline Vallas-Coupé.....	90
Coût global d'exploitation, par Michel Tolila.....	94
Design management, par Stéfan Golinski.....	100
Engagement sociétal, par Florence Rollin.....	106
Gestion de projet en restauration, par Gilles Castel.....	110

### 4

#### TÉMOIGNAGES ..... 115

BRED, Urbagreen, par Dominique Josserand.....	116
EDF à Tours, par Anne-Hélène Thomas.....	120
EDF LAB Paris Saclay, par Jean-Paul Chabard et Claude Bosc.....	124
SBM (Société des Bains de Mer de Monaco), par Daniel Lambrecht.....	128
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Immeuble Basalte, par Franck Rooy.....	132





## 5 INNOVATIONS PRODUITS ..... 137

### 1. NOUVEAUTÉS PARTENAIRES

BENE AG, la Toguna Circle vient enrichir la gamme Parcs .....	138
BENE AG, Nice Wall Powered, cloison interactive .....	140
FORBO FLOORING SYSTEMS, Allura Flex, des sols aux formats inédits .....	142
HUMANSCALE, Quickstand, une station de travail réglable en hauteur .....	144
RÉGENT ÉCLAIRAGE, lampadaire Tweak CLD LED.....	146

### 2. SÉLECTION JURY 2014

DYNAMOBEL, Dublo, une table qui se plie à toutes vos envies .....	148
ECHY, enfin un éclairage hybride ! .....	150
SAINT-GOBAIN ECOPHON, Soundlight Comfort, système de plafond 2 en 1 .....	152
GIRSBERGER, G 125, nouveau siège en bois .....	154
HANDBEND, technologie pour meubles sur mesure .....	156
KONIGH+NEURATH, Team.Work.Space, aménagement d'open space .....	158
LUM, lampe New Horizon, conçue pour durer .....	160
MEGAMARK, Olfactiv®, des murs absorbent d'odeurs ! .....	162
MODULAR, Spock, lampe du futur .....	164
ORANGEBOX, Air 3 Premium, nouvelle génération de box acoustique .....	166
STONELEAF, habillez vos murs de feuilles de pierre naturelle.....	168
TOOTHEZOO, banquette Tooapicnic Hide .....	170

<b>REMERCIEMENTS</b> .....	175
----------------------------	-----

<b>GÉNIE DES LIEUX, QUI SOMMES-NOUS ?</b> .....	177
---	-----

<b>GÉNIE DES LIEUX, LE CLUB</b> .....	178
---------------------------------------	-----

<b>RENCONTRES ANNUELLES GÉNIE DES LIEUX : PRINCIPE ET HISTORIQUE</b> .....	179
--	-----

<b>6° RENCONTRES ANNUELLES GÉNIE DES LIEUX : AGENDA 2015</b> .....	181
--	-----



## QUI SOMMES-NOUS ?

**Génie des Lieux, une entreprise de référence dans l'immobilier tertiaire, fondée sur la spécialisation et l'expertise dans le domaine de l'aménagement et de l'accompagnement**

### Quelques chiffres

- Création en 1996
- 3 entreprises : Programmation/Accompagnement/Aménagement, Déménagements, Systèmes d'information
- 10 associés
- 40 collaborateurs
- 5 millions d'euros d'honoraires
- 100% du CA en prestations intellectuelles

### Compétences

Une plateforme inédite de compétences autour des métiers de la programmation, de la stratégie immobilière, de l'ergonomie, de l'architecture d'intérieur, de l'accompagnement au changement, du pilotage, de l'ingénierie du transfert et de la mobilité, des systèmes d'information et des outils 3D de communication.

### Métier

Penser les futurs immeubles de bureaux  
Concevoir les espaces de travail pour ceux qui y travaillent  
Assister dans les opérations d'aménagements et de déménagements  
Piloter et gérer les implantations des sites tertiaires

### Objectifs et valeurs

Faire de l'immobilier non plus un centre de coût mais une ressource organisationnelle et managériale  
Replacer l'homme au centre des réflexions sur les espaces de travail  
Apporter à la fois une expertise métier de haut niveau et une démarche éthique irréprochable

### Axes de développement

Accompagnement au changement et méthodes participatives  
Maîtrise des systèmes d'information  
Architecture d'intérieur

### Clients

Les grandes entreprises françaises  
Les administrations centrales et les grands établissements publics

**GÉNIE DES LIEUX**

**GÉNIE DES LIEUX**  
conseil

**GÉNIE** Systèmes

**Mouvement**  
conseil



## LE CLUB GÉNIE DES LIEUX

Génie des Lieux met en place à partir de 2014, son Club.

Il propose à tous ses membres, un lieu d'échanges pour analyser les évolutions et transformations de l'environnement de l'entreprise et leurs conséquences sur nos pratiques professionnelles et les aménagements des lieux de travail.

Dans un lieu de visite différent à chaque Rencontre, le Club Génie des Lieux réunit maîtres d'ouvrage, chercheurs, experts et partenaires industriels.

Tous les clients de Génie des Lieux passés et actuels sont invités à être membres d'honneur du Club.

Sans être client de Génie des Lieux, tous les maîtres d'ouvrage peuvent également en être membres sur la base d'une inscription forfaitaire annuelle qui donne droit à :

- La participation au cycle des Rencontres Annuelles Génie des Lieux
- Une invitation au salon du SIMI / une par entreprise
- Un accès en ligne au « Cahier Expert, Le Génie des Lieux » et des services associés
- Un dîner débat pour participer à la programmation des Rencontres Annuelles Génie des Lieux de l'année suivante

En contrepartie, le membre-adhérent s'engage à :

- Identifier au sein de son entreprise les personnes qui par leurs fonctions peuvent être intéressées par ces réflexions, soit en participant également aux rencontres, soit en en recevant les comptes rendus,
- Accueillir si possible une session des Rencontres Annuelles Génie des Lieux sur un site de son entreprise afin de faire également découvrir de nouvelles réalisations.

Le Club Génie des Lieux est animé par Jean Christian Larrain, associé Génie des Lieux.  
Pour tous renseignements : [jlarrain@geniedeslieux.fr](mailto:jlarrain@geniedeslieux.fr)

## **Le principe des Rencontres Annuelles Génie des Lieux**

Réunir chaque année des experts, maîtres d'ouvrage et partenaires industriels autour d'un thème lié à la transformation des entreprises. Ce thème est traité de trois manières :

- lors de quatre ateliers-débat organisés tout au long de l'année mettant à contribution des experts enseignants chercheurs, interrogés en contrepoint par des professionnels et des usagers des espaces de travail ;
- à l'occasion du salon SIMI, au début décembre de chaque année ;
- et à travers Le Génie des Lieux, guide des bonnes pratiques pour la performance et le bien-être dans les espaces de travail.

Les Rencontres Annuelles Génie des Lieux, c'est également un 5e et dernier atelier, hors thématique, consacré aux tendances en matière d'aménagement et de mobilier.

## **Historique des Rencontres Annuelles Génie des Lieux**

### **Thématiques**

2010 ☒ Performance et bien-être au travail

2011 ☒ Le Projet Immobilier peut-il (re)créer de l'unité dans l'entreprise-groupe ?

2012 ☒ Production immatérielle, vers de nouveaux espaces de travail ?

2013 ☒ Evolution des comportements des salariés

2014 ☒ Un bureau, pour quoi faire ?

### **Intervenants conférenciers**

2010 ☒ Jean-François Chanlat, Norbert Alter, Tristan Klein et Christian Ollivry

2011 ☒ Bernard Galambaud, Dominique Jacquet, Bernard Roth, Etienne Maclouf, Jean-Marie Teulière, Emmanuelle Leon et Karine Boullier

2012 ☒ Christian Le Gall du Tertre, Philippe Richard, Olivier Blandin, Isabelle Ferreras, Xavier Baron

2013 ☒ François Fatoux, Thomas Lamarche, Jacques François Marchandise, Jérôme Pelisse et Patricia Vendramin

2014 ☒ Saadi Lahlou, Alain Ehrenberg, François Hubault et Pierre Yves Gomez

### **Entreprises accueillantes**

2010 ☒ Sncf Voyages, Alstom Transport, Radio France, Maison de l'Architecture

2011 ☒ Crédit Agricole, Microsoft, TF1, Prisma Presse, GDF Suez,

2012 ☒ Collège des Bernardins, Hôtel de Ville de Montpellier, Hôtel de la Région Rhône-Alpes, Médiamétrie, Bouygues Telecom, BNP Paribas Real Estate

2013 ☒ Bouygues Immobilier, Radio France, Orange Stadium, Inpi, Thales

2014 ☒ Technicolor, SFR, Bouygues Telecom, SNCF, UCANSS

### **Partenaires Industriels/Sponsors**

2010 ☒ Bisley, Buronomic, Cider Equipement, Girsberger, Jec, König+Neurath/Mtop, Régent Éclairage, Waldmann

2011 ☒ Alsea, Bene/Silvera, Confidence & Light, Menintime, Sedus, Milliken

2012 ☒ Dap/Byzance, Milliken, Régent Éclairage, Unifor, Actiu

2013 ☒ Girsberger, Régent Éclairage, Mtop/Unik, Mécanalu

2014 ☒ Bene/Silvera, Forbo, Humanscale, Régent Éclairage