

INTRO

Comment utiliser ce Guide ?

Vous tenez entre vos mains la 7^e édition du Guide Le Génie des Lieux. Une fois de plus, nous espérons que vous y trouverez des éclairages originaux, qui alimenteront les réflexions nécessaires à la bonne conduite de vos futurs projets immobiliers.

Dans cette version actualisée, nous avons réalisé un zoom sur les nouvelles offres de services en matière de lieux de travail, autour des tiers-lieux. Nous pensons que l'avenir du bureau se situe à l'extérieur des immeubles traditionnels !

Que Le Génie des Lieux 2016 puisse vous aider à repenser les lieux de travail pour ceux qui y travaillent réellement. Vous pouvez le lire d'une traite ou simplement le consulter en piochant dans la partie qui vous intéresse. Parce qu'un avis supplémentaire est toujours bon à prendre ! Une nouveauté cette année : vous pourrez emporter votre Guide partout avec vous puisqu'il est désormais consultable sur notre site : www.geniedeslieux.com rubrique « Guide en ligne ». Sur papier ou sur écran, nous vous en souhaitons une bonne lecture !

1

RENCONTRES ANNUELLES, p. 9

Thématique 2015 :

« Le projet immobilier, un projet d'entreprise ? »

2

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE p. 29

Dossier : « Bure@dulib®, télétravail et tiers-lieux : état des lieux et perspectives »

3

PAROLES D'EXPERTS p. 83

Des expertises éclairant un champ d'analyse spécifique

4

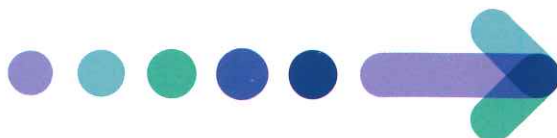
TÉMOIGNAGES p. 115

Des témoignages de maîtres d'ouvrage au regard de leurs expériences

5

INNOVATIONS PRODUITS p. 135

Des nouveautés en matière d'équipements proposés par nos partenaires et par le marché



ÉDITO 3

INTRODUCTION 5

1 RENCONTRES ANNUELLES GÉNIE DES LIEUX 8

Le projet immobilier, un projet d'entreprise ? 10

1. Thierry Pillon – Les espaces de travail tertiaire 12

2. Laurent Davezies – La métropolisation, une tendance mondiale 16

3. Pascal Ughetto – Qui organise le travail aujourd'hui ? 21

4. Jean-Emmanuel Ray – Numérique, nomadisme et télétravail 24

5. Conclusion – Le confort au bureau, affaire de méthode et non de modèle 26

2 APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE 29

1. DOSSIER : BUREAULIB, TÉLÉTRAVAIL ET TIERS-LIEUX 30

1^{RE} PARTIE État des lieux du télétravail et tiers-lieux 30

1. Le télétravail : une triple opportunité, sociale, économique et écologique 31

2. Les tiers-lieux : état des lieux 35

2^E PARTIE L'approche bureaulib® : l'immobilier d'entreprise en profonde mutation 47

1. Espaces et usages : le grand écart 47

2. Tiers-lieux et entreprises : les rencontres du troisième lieu-type ? 47

3. Tiers-lieux pour grandes entreprises : la solution bureaulib® 50

4. Un processus de transformation 52

5. Une nouvelle stratégie d'organisation et d'aménagement pour les entreprises 52

6. Une nouvelle architecture des espaces à inventer 53

2. L'APPROCHE GÉNIE DES LIEUX 57

1^{RE} PARTIE Méthodologie de projet selon Génie des Lieux 57

1. La théorie du Génie des Lieux 57

2. Une méthodologie selon le contexte, les enjeux et les objectifs 60

3. Les grandes décisions et étapes d'un projet 66

4. Les étapes du projet selon Génie des Lieux 74

2^E PARTIE Pour des aménagements maîtrisés 78

1. Tendances actuelles en matière d'aménagement 78

2. Les 10 règles d'or pour maîtriser ses aménagements 80

SOMMAIRE

3 PAROLES D'EXPERTS 82

Comment le design thinking redonne-t-il du souffle à la conduite du changement ? Par Aurélie Marchal.....	84
Le bilan carbone : un indicateur pertinent pour le bâtiment du XXI ^e siècle Par Cyril et Valéry Hergott.....	90
Charte pour la transparence et contre les commissionnements occultes Par Pierre Bouchet	98
Œuvrer pour la qualité architecturale Par Olivier Herbemont.....	104
Les technologies, nouveaux matériaux de l'architecture intérieure Par Raphaël Benbassa	108

4 TÉMOIGNAGES 114

Le siège de la CNAV à Paris Par Caroline Wagner-Loloum.....	116
Le siège d'Hachette Livre à Vanves Par Denis Vasset	120
Le siège de GMF Assurances à Levallois-Perret Par Theddy Netry	126
Le projet de Livre Blanc « Accueil 2020 » Par Diane Rémond	130

5 INNOVATIONS PRODUITS 135

Nouveautés	136
Produits jury 2015.....	148
LES PROJETS GÉNIE DES LIEUX.....	170
REMERCIEMENTS	175
GÉNIE DES LIEUX, QUI SOMMES-NOUS ?	177
RENCONTRES ANNUELLES GÉNIE DES LIEUX	
Principe et historique	178
7 ^e Rencontres Annuelles Génie des Lieux : Agenda 2016	181

RENCONTRES ANNUELLES GÉNIE DES LIEUX

9



Thématique 2015 : Le projet immobilier, un projet d'entreprise ?

Par Xavier Baron, sur la base de comptes-rendus réalisés par Dorra Ghrab.

Atelier n°1 : La métropolisation, mode ou tendance durable ?

Avec Laurent Davezies, professeur en économie urbaine et régionale.

Atelier n°2 : Numérique, nomadisme et télétravail, quelles évolutions du droit du travail ?

Avec Jean-Emmanuel Ray, professeur agrégé des facultés de droit.

Atelier n°3 : Qui organise le travail aujourd'hui ?

Avec Pascal Ughetto, professeur de sociologie.

Atelier n°4 : Bure@ulib® et tiers-lieu, comment l'environnement de travail se transforme-t-il ?

Avec Thierry Pillon, sociologue et professeur des universités.

Atelier n°5 : Atelier spécial Tendances : Aménagement des espaces de travail

QUI SOMMES-NOUS ?

Génie des Lieux, c'est 60 collaborateurs, dont 10 associés réunis sur des valeurs fortes : primauté de l'humain, professionnalisme, innovation, indépendance et éthique, partageant un projet d'entreprise dans le conseil en immobilier d'entreprise. Génie des Lieux est spécialisé dans l'ingénierie en transformation des environnements de travail, conduite du changement et aménagement auprès des utilisateurs.

➡ Quelques chiffres

- Création en 1996
- 6 millions de chiffre d'affaires
- 3 structures : Consulting & MOE en aménagement tertiaire / Ingénierie transfert / Systèmes d'information
- 3 implantations : Paris / Lyon / Tunis

➡ Compétences

Une plateforme de compétences autour des métiers de la stratégie immobilière, de la programmation, de l'ergonomie, de l'architecture d'intérieur, de la conduite de changement, du pilotage des travaux et des transferts, du pilotage de la mobilité, des systèmes d'information et des outils de visualisation 3D temps réel.

➡ Métier

- Penser et imaginer les futurs environnements de travail,
- Concevoir les lieux pour ceux qui y travaillent,
- Piloter les opérations d'aménagement et déménagement,
- Accompagner les utilisateurs dans la conception et l'appropriation des nouveaux environnements de travail,
- Mettre en place des outils web de réservation et de gestion des occupations et des espaces de travail,
- Proposer une offre de service, bure@ulib®, en immobilier tertiaire.

➡ Nos clients

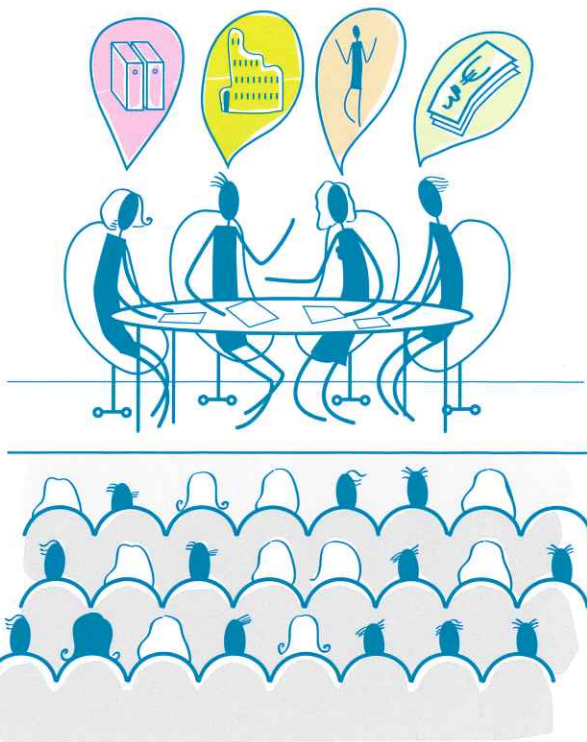
- Les grandes entreprises,
- Les administrations centrales, grands établissements et collectivités locales.

GÉNIE DES LIEUX

GÉNIE DES LIEUX
conseil

GÉNIE Systèmes

Mouvement
conseil



LES RENCONTRES ANNUELLES GÉNIE DES LIEUX







Principe

L'objectif est de 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 quatre manières :







- Lors de quatre ateliers thématiques organisés tout au long de l'année, mettant à contribution des experts et chercheurs, avant un débat introduit par des contrepoints professionnels et institutionnels.
- Lors du SIMI, début décembre, sur notre stand et lors d'une conférence de synthèse des travaux annuels enrichis de témoignages de clients.
- Lors d'un atelier spécial « Tendances et innovation » où sont évoquées les principales tendances observées dans la cité, l'immobilier et les comportements et modes de travail. Est également présentée, à cette occasion, une sélection de produits les plus innovants de l'année, choisis par un jury composé d'architectes d'intérieur, de designers et de journalistes spécialisés.
- À travers Le Génie des Lieux, Guide des bonnes pratiques pour la performance et le bien-être dans les espaces de travail.

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  Évolution des comportements des salariés
- 2014  Un bureau, pour quoi faire ?
- 2015  Le projet immobilier, un projet d'entreprise ?

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
- 2015  Laurent Davezies, Jean-Emmanuel Ray, Pascal Ughetto, Thierry Pillon

179

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
- 2015  Thales, Caisse des Dépôts, Eurosic, Bouygues Immobilier, Nextdoor

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
- 2015  Alea, Assmann Büromöbel, Ege, Mouvement Conseil, Radian, Viasit