



## FICHE N°4

### Réaménager ses locaux actuels → alternative au déménagement ?

Cette fiche a été réalisée en partenariat avec EASY BURO.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2004

---

**Dans certaines conditions, réaménager ses locaux actuels peut permettre d'éviter un déménagement, avec un coût et des perturbations plus limitées pour l'entreprise. Pour que cette opération soit une réussite, il faut cependant qu'elle soit précédée d'une étude approfondie, puis planifiée avec rigueur.**

#### Etape n° 1 → Définir des objectifs clairs

Parmi les objectifs, on trouve souvent la volonté :

- de densifier l'utilisation de l'espace pour faire face à une croissance attendue, accueillir des équipes complémentaires ou encore pouvoir sous-louer une partie des surfaces actuelles,
- d'améliorer les conditions de travail des équipes ou d'accueil des clients en « rafraîchissant » les locaux,
- de réorganiser et d'optimiser l'implantation des différents services pour favoriser un fonctionnement plus cohérent de l'entreprise

Les objectifs étant fixés, il convient ensuite de déterminer ce qui doit être réalisé, et parallèlement le budget correspondant.

#### Etape n° 2 → Déterminer périmètre et budget

A ce stade, il ne s'agit pas d'une étude détaillée, mais de valider deux éléments clés au travers d'un diagnostic rapide :

- Les objectifs sont-ils a priori atteignables en termes techniques ?
- Quel va être le coût ?

C'est à l'issue de cette étape que la décision de lancer ou non un tel projet doit être prise et une enveloppe budgétaire arrêtée. Des professionnels de l'aménagement pourront valider la faisabilité et aider à construire le budget.

#### Etape n° 3 → Concevoir les modifications souhaitées

Il s'agit ensuite de concevoir le projet dans le détail.

Il est généralement nécessaire de faire réaliser des plans d'implantation (« space-planning »). Pour cela, il peut être intéressant, dans certains cas, d'interviewer les équipes ou les responsables de services pour recueillir les besoins de manière détaillée, en termes d'espaces individuels et collectifs, de proximité des services ... Pour réaliser ces plans de manière précise, un inventaire mobilier est également réalisé.

Ces plans une fois validés, les choix décoratifs sont effectués : matériaux, couleurs, accessoires,...

Il est nécessaire de se faire accompagner par un professionnel du conseil en aménagement pour cette phase de conception.

## Etape n° 4 → Planifier et faire réaliser les travaux de réaménagement

La conception est traduite en cahier des charges des travaux à réaliser par corps d'état : déplacements de cloisons, de prises, adaptation de la climatisation, changement de moquette pour tel ou tel espace ...

Ensuite, une planification détaillée doit être réalisée qui prendra en compte à la fois l'enchaînement et la durée des travaux, mais également les mouvements et perturbations internes engendrées. Une micro-planification des interventions pourra être réalisée afin de limiter ces perturbations.

Pour la réalisation, il y a deux modes de fonctionnement principaux, en fonction de l'ampleur et de la complexité des travaux :

- Le contractant général

Le contractant général s'engage sur un prix et un délai de manière ferme. Il sous-traite généralement, mais ses volumes d'achat peuvent lui permettre d'obtenir des prix intéressants. L'intérêt réside dans cet interlocuteur unique qui a une obligation de résultats. A noter que les déménagements internes sont parfois importants pendant la durée des travaux et doivent être finement coordonnés avec les travaux, il est donc intéressant de les confier également au contractant général pour simplifier votre gestion du projet.

- La maîtrise d'œuvre (d'exécution)

La maîtrise d'œuvre est intéressante pour les travaux de plus grande ampleur. Il s'agit de mandater un maître d'œuvre qui, pour les différents lots, met en concurrence des entreprises avec lesquelles l'entreprise contracte. Le maître d'œuvre a seulement une obligation de moyens et son coût peut se justifier par l'économie réalisée par la mise en concurrence sur les différents corps d'état, à partir d'un volume et d'une complexité de travaux significatifs.

Si cela se justifie, il faudra également envisager de lui confier une mission de coordination des mouvements internes.

Il est intéressant d'anticiper pour choisir dès la phase de conception un prestataire professionnel de l'aménagement qui sera capable de proposer le schéma souhaité (maîtrise d'œuvre ou contractant général).

Dans tous les cas, une réunion de chantier régulière doit avoir lieu pour effectuer un suivi des travaux, cette réunion donnant lieu à des compte-rendus écrits des décisions prises. Les travaux doivent être ponctués d'une réception formelle : les réserves (modifications à apporter, finitions à reprendre ...) sont consignées et leur levée est vérifiée au fur et à mesure.

## Etape n° 5 → Ne pas oublier la communication interne

Un projet de réaménagement ne va pas sans perturbations pour les équipes. Par ailleurs, parmi les objectifs prioritaires ou annexes figure souvent une amélioration de l'environnement de travail. Un investissement parfois significatif est réalisé à cette occasion.

Pour ces différentes raisons, il est important d'informer les équipes tout au long du projet et de leur présenter positivement ce qui est réalisé. Cela peut passer par des réunions de présentation du projet, complétées par des notes d'information régulières sur l'avancement et l'impact pour chacun (mouvements internes ...).

## Etape n° 6 → Importance de la gestion de projet

Un projet de réaménagement peut être complexe et prend du temps à gérer. Il y a donc une demande de plus en plus forte pour l'externalisation de tout ou partie de cette gestion de projet : suivi de planning et de budget, coordination des équipes internes, animation d'un comité de pilotage du projet, alerte sur les points critiques, préparation des décisions clés à prendre, reporting hebdomadaire ... Alternativement ou en complément, une personne en interne devra être dédiée au projet pour une partie significative de son temps, en fonction de l'ampleur du projet.

**En conclusion**, on peut dire que pour être un succès, le réaménagement d'une entreprise doit être géré comme n'importe quel projet interne : objectifs clairs, budget identifié et suivi, appel à des professionnels du métier, planification et suivi rigoureux, communication interne soignée.