

« We shape our buildings,
thereafter they shape us. »

Winston Churchill

Shift 

Les 7 clés de réussite pour réaliser votre projet immobilier



En favorisant l'engagement et la productivité du collaborateur dans son environnement de travail

Sommaire

INTRODUCTION..... 3

CLÉ N°1 : Choisir un conseil indépendant à vos côtés, c'est choisir l'objectivité et l'assurance du juste prix..... 4

CLÉ N°2 : Cadrer le projet avec les plus hauts dirigeants de l'entreprise..... 5

CLÉ N°3 : Choisir avec pertinence les différents acteurs du projet..... 7

CLÉ N°4 : Co-construire avec les collaborateurs..... 8

CLÉ N°5 : Coordonner les parties prenantes avec le sourire..... 10

CLÉ N°6 : Piloter l'opérationnel, c'est être vigilant à chaque détail..... 11

CLÉ N°7 : Libérer la créativité des architectes, un vrai métier..... 12

CONCLUSION..... 13





Introduction

Les dirigeants aujourd'hui ont bien compris qu'un projet immobilier d'entreprise (nouveaux bureaux, nouvel environnement de travail) revêtait des enjeux financiers, humains et organisationnels stratégiques.

Au fil de ces dernières années, nombre d'acteurs sont apparus sur le marché de l'aménagement de bureau, proposant une offre diffuse dans laquelle les acheteurs ont parfois du mal à y voir clair.

Comment organiser le projet immobilier de mon entreprise ? Quelle gouvernance interne ? Quels types d'acteurs faut-il consulter ? Par quoi commencer ?

Notre livre blanc vise à décrire les 7 clés de réussite d'un projet immobilier. Il est destiné aux dirigeants conscients que l'environnement de travail tertiaire représente un formidable levier de transformation pour leur organisation.

Winston Churchill écrivait ***"We shape our buildings, thereafter they shape us"***, l'espace a cette faculté influencer de manière substantielle la performance des équipes, l'image de l'entreprise et la qualité de vie au travail.

Nous détaillerons dans ce livre les clés de réussite d'un projet immobilier tertiaire basé sur notre expérience auprès des grands utilisateurs « heureux » que sont nos clients.

CLÉ N°1 : Choisir un conseil indépendant à vos côtés, c'est choisir l'objectivité et l'assurance du juste prix



Le projet immobilier de votre entreprise représente **un investissement conséquent** dont le coût global intègre des travaux, du mobilier mais aussi d'autres coûts inhérents (honoraires, équipements, déménagements...).

Le coût global des projets Paris IDF oscille en moyenne sur une fourchette comprise **entre 600 et 2000€ / m2**. Il est important dès le démarrage d'avoir une vision claire et objective de ce prix et de **confier ce budget à un conseil indépendant n'ayant aucun lien commercial** avec les autres acteurs du marché.

L'indépendance de l'acteur qui vous accompagne est primordiale pour la **garantie d'un budget maîtrisé, arbitré et optimisé** à chaque étape du projet.

Outre le budget, ce conseil de haut niveau devra permettre d'établir une gouvernance

solide, **définir un cadrage stratégique au plus haut niveau de l'entreprise**, d'explorer toutes les options possibles sur le marché et de piloter dans le détail tout en préservant la liberté de choix. Autrement dit, un **« mouton à cinq pattes »** !

Et même si cet acteur indépendant, peut apparaître comme une ligne supplémentaire au démarrage, il sera largement rentabilisé en fin de partie, tant pour la tenue du budget que dans le temps qu'il fera gagner à votre équipe projet interne.

Cet acteur doit agir comme un véritable bras droit de votre comité de direction. Il doit être capable de diriger un projet de transformation d'entreprise. Sa compétence devra se mesurer à l'équilibre global du projet en termes de budget, planning et qualité attendue.

CLÉ N°2 : Cadrer le projet avec les plus hauts dirigeants de l'entreprise

La seconde clé de réussite réside dans l'importance du cadrage du projet en amont. En effet une collaboration étroite avec la direction générale s'avère fondamentale pour consigner clairement les enjeux majeurs.

Il est conseillé d'organiser des séances de réflexion approfondie impliquant les principaux décideurs de l'entreprise, permettant ainsi de déterminer les objectifs spécifiques liés au changement de locaux et de les aligner sur la vision globale de l'entreprise.

Dans cette optique, il est crucial de ne pas se limiter uniquement aux aspects financiers, mais également d'évaluer l'impact potentiel sur **la culture d'entreprise, la productivité des employés et la perception de la marque.**



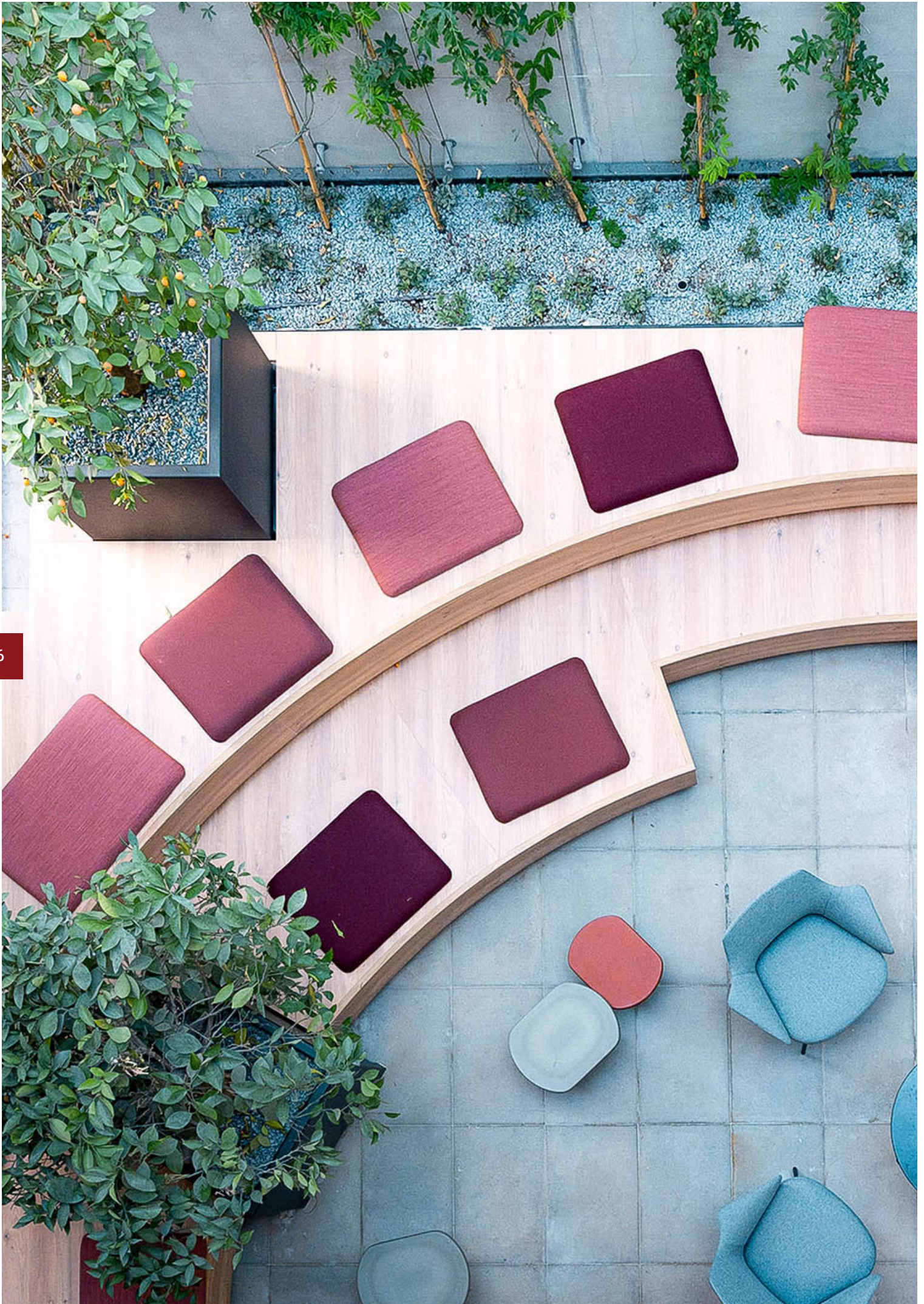
Pour mieux appréhender l'ampleur des enjeux, il est recommandé de mener des analyses approfondies en amont, telles que des évaluations des besoins en termes d'espace, des études de faisabilité pour les nouvelles infrastructures, ainsi que des évaluations des besoins digitaux pour assurer une transition fluide et efficace.

La mise en place de groupes de travail transversaux, composés de représentants de divers départements, peut s'avérer avantageuse pour **recueillir des perspectives diversifiées** et **garantir une meilleure adhésion au projet.**

Envisager l'élaboration d'un plan de gestion du changement, en identifiant les éventuels obstacles potentiels et en mettant en place des mesures d'atténuation adaptées.

Ceci inclut la définition de KPIs spécifiques pour évaluer la réussite du projet, la clarification des rôles et des responsabilités de chaque partie prenante, ainsi que l'établissement de canaux de communication clairs pour **assurer une diffusion efficace des informations.**

En incorporant ces éléments dans la phase initiale de cadrage du projet, l'entreprise peut se positionner de manière proactive pour **garantir la réussite et la fluidité de la transition** vers les nouveaux locaux.





CLÉ N°3 : Choisir avec pertinence les différents acteurs du projet

La troisième clé de réussite dans ce cas concerne la **pertinence du choix des acteurs du projet**, qu'ils soient internes (équipe projet) ou externes (prestataires).

En interne d'abord, l'équipe projet a pour rôle de valider tous types de décisions. Selon les enjeux définis dans le cadrage, il est important **d'embarquer une gouvernance constituée de comités décisionnels et opérationnels**.

Parmi les **acteurs externes (prestataires)**, il est crucial d'adopter une approche holistique en évaluant attentivement les compétences et les expériences des différents intervenants potentiels. Il est **conseillé de solliciter des recommandations et de mener des entretiens approfondis** avec plusieurs fournisseurs, en mettant l'accent sur leur compréhension de la vision de l'entreprise et leur capacité à fournir des solutions sur mesure.

Lors de la sélection des acteurs, il est important

de ne pas se limiter uniquement aux aspects techniques, mais aussi d'évaluer leur disposition à travailler en collaboration étroite avec l'équipe interne, en favorisant une communication transparente et un échange régulier d'idées.

De plus, il convient de **ne pas sous-estimer l'importance d'un contrat clairement défini**, incluant des indicateurs de performance spécifiques et des échéances précises pour assurer la responsabilisation de chaque partie prenante. Il est également judicieux d'intégrer des clauses de flexibilité pour s'adapter aux éventuels changements de scope ou de budget.

En encourageant une approche collaborative et en privilégiant une communication ouverte tout au long du processus de sélection, l'entreprise peut **s'assurer de constituer une équipe solide et alignée** sur les objectifs communs, favorisant ainsi le succès du projet de changement de locaux.

CLÉ N°4 : Co-construire avec les collaborateurs

La quatrième pratique, axée sur la **compréhension approfondie des besoins**, est très importante. En effet, il est recommandé **d'adopter une approche collaborative et participative** pour impliquer activement les collaborateurs.

Organiser des ateliers et des séances de brainstorming permettra de recueillir leurs perspectives uniques et d'intégrer leurs idées dans la planification des nouveaux espaces. En encourageant la communication ouverte et le partage d'expériences, l'entreprise peut non seulement identifier les besoins fonctionnels, mais aussi prendre en compte les aspects culturels et sociaux qui contribuent au bien-être des employés.

Il est crucial de créer **un environnement propice à la libre expression des idées et des préoccupations**, tout en assurant une compréhension claire des objectifs à atteindre.

Impliquer les employés peut contribuer à **renforcer leur sentiment d'appartenance et leur engagement** envers le projet de changement de locaux.

En favorisant un dialogue ouvert et inclusif, l'entreprise peut s'assurer que les nouveaux espaces répondent véritablement aux besoins et aux attentes des employés, favorisant ainsi **un environnement de travail plus productif et épanouissant**.







CLÉ N°5 : Coordonner les parties prenantes avec le sourire

10

Dans la cinquième bonne pratique, qui concerne la coordination de toutes les parties prenantes, nous vous conseillons de **mettre en place une communication transparente et régulière** entre les acteurs internes et externes.

La désignation d'une équipe de projet dédiée, dotée d'un leadership solide facilitera la gestion efficace des différentes étapes. Il est conseillé d'établir des canaux de communication clairs et des réunions régulières pour suivre l'avancement du projet, identifier les éventuels obstacles et prendre des mesures correctives en temps opportun.

Accorder une attention particulière à la relation avec le bailleur dès les premières phases du projet peut contribuer à **établir une relation de confiance durable et à anticiper d'éventuels problèmes** liés au bail.

En établissant une communication ouverte et transparente avec le bailleur, l'entreprise peut s'assurer de respecter les termes du bail et de garantir une transition fluide tout au long du processus.

Il est également recommandé de prévoir des **solutions de résolution des conflits** pour gérer efficacement tout différend potentiel entre les différentes parties prenantes. En favorisant un environnement de collaboration et de coopération, l'entreprise peut **garantir une coordination harmonieuse** entre tous les acteurs impliqués, ce qui contribuera à la réussite globale du projet.

CLÉ N°6 : Piloter l'opérationnel, c'est être vigilant à chaque détail

La sixième bonne pratique concerne le pilotage opérationnel.

Se concentrer sur les détails du projet pour garantir la réussite de sa mise en œuvre est essentiel. Dans chaque phase du projet, de conception, de travaux, de choix du mobilier et de préparation des déménagements, et ce, jusqu'au jour J, **chaque solution chaque détail doit répondre à la vision initiale.**

Cette attention particulière et régulière demande anticipation et compétences techniques alliées à une solide compréhension des objectifs du projet. Cette vigilance s'opère dans la mise en œuvre scrupuleuse des plans, et la gestion des imprévus potentiels impliquant des décisions rapides et efficaces pour résoudre les problèmes éventuels.



En maintenant une présence régulière sur le site, il est possible de **garantir une communication fluide entre les équipes de projet et les acteurs externes**, ce qui permet de surveiller de près les progrès et de s'assurer que le projet reste sur la bonne voie en termes de qualité, de budget et de calendrier.

Il est également important de maintenir une communication ouverte avec l'ensemble des parties prenantes, en partageant régulièrement des mises à jour sur l'avancement du projet et en sollicitant leur feedback pour **garantir leur satisfaction continue** tout au long du projet.

Enfin, il est conseillé de mettre en place un système de suivi des performances basé sur des **indicateurs clés de succès préalablement définis**, ce qui permettra **d'évaluer objectivement l'efficacité de la mise en œuvre** du projet. En s'appuyant sur ces indicateurs, **l'équipe de pilotage pourra ajuster les stratégies et les plans** opérationnels si nécessaire, afin de garantir la réalisation des objectifs fixés et la réussite globale.

« Notre plus grande satisfaction est quand le Directeur Général ou Président de notre entreprise cliente nous déclare le jour J : c'est exactement comme cela que je l'avais imaginé ! »

CLÉ N°7 : Libérer la créativité des architectes, un vrai métier

La septième et dernière clé de réussite d'un projet d'aménagement de bureaux repose sur **la liberté donnée à l'architecte d'intérieur** en charge de votre projet. Celui-ci, choisi pour son talent créatif, doit être capable de tirer le meilleur potentiel de votre immeuble et de traduire l'identité et les valeurs de votre entreprise, son ADN.

Faire confiance à cette créativité demande un lâcher prise et une confiance de la part du client sur l'impact budget. Mais cela ne peut se faire que si vous faites confiance à un acteur qui maîtrise de bout en bout la gestion de votre budget, la direction artistique, votre planning et des enjeux finaux de votre projet.





Conclusion

En conclusion, la gestion réussie d'un projet de changement de locaux d'entreprise démarre par la **prise de conscience que ce projet est avant tout un projet d'entreprise**. Cela exige une approche stratégique et méticuleuse, intégrant une réflexion approfondie à chaque phase du processus.

De la phase initiale de cadrage du projet à la phase finale de pilotage opérationnel, **chaque étape est une pratique importante**, qui joue un rôle crucial dans la création d'un environnement de travail optimal qui favorise la productivité, le bien-être des employés et l'atteinte des objectifs commerciaux.

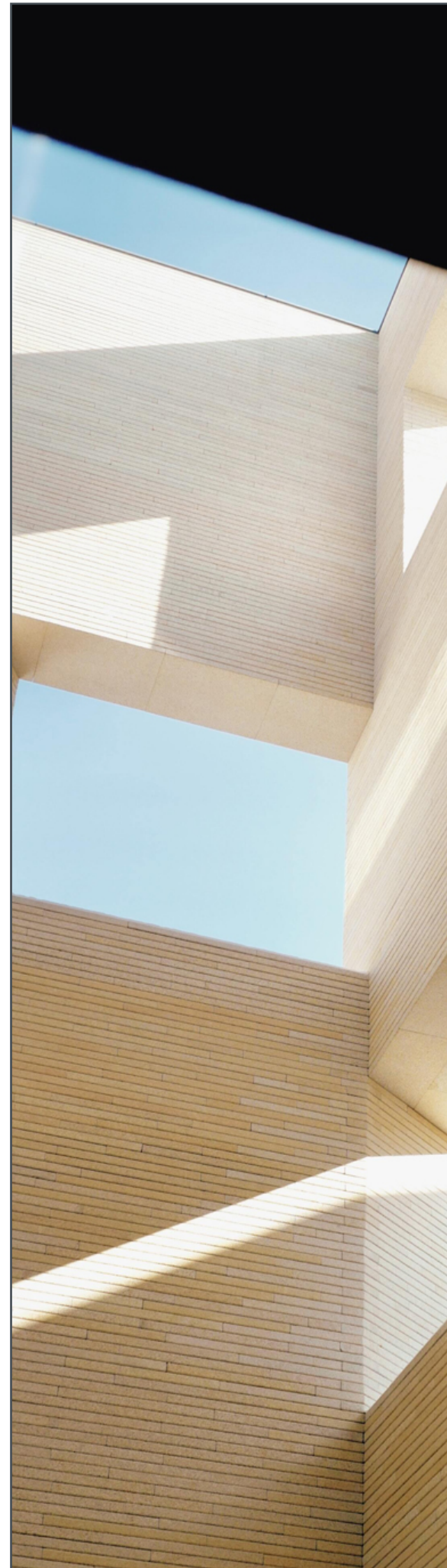
En adoptant une approche collaborative, en favorisant une communication ouverte et en mettant l'accent sur la prise en compte des besoins de toutes les parties prenantes, les entreprises peuvent non seulement **réussir le processus de transition des locaux**, mais aussi renforcer leur identité et leur culture d'entreprise.

Enfin, en se concentrant sur l'alignement des objectifs de qualité, de budget et de calendrier, les entreprises peuvent **s'assurer que le projet de changement de locaux se traduit par un environnement de travail inspirant et durable** qui favorise la croissance et le succès à long terme.

Quelque-soit le projet entrepris, cela représente **un coût important pour l'entreprise**. S'entourer d'un acteur indépendant et compétent n'augmentera pas le prix global de l'opération. Il permettra au contraire à l'entreprise de mieux maîtriser ses contingences (prix/délais) pour une qualité augmentée (et inattendue ! ...)

Faites de votre projet de changement de locaux une réussite incontestable avec le soutien et les conseils d'une équipe dédiée à votre succès.

Contactez dès aujourd'hui notre équipe pour une consultation personnalisée





Shift **in**

Siège social :

37, RUE MADELEINE MICHELIS
92200 NEUILLY SUR SEINE

Mail :

CONTACT@SHIFTIN.FR