

**Conseil & pilotage de projets immobiliers**

AMO | Maîtrise d'œuvre | MOD | Contractant général



# 9 leviers d'économie pour réaménager vos locaux

Réaménager ses locaux avec un budget maîtrisé, c'est possible. En voici la preuve.

# 1

## ● Bien préparer son projet

Un projet bien préparé est nécessairement économiquement plus avantageux. Pour cela, et avant de consulter des partenaires pour vous accompagner sur le dossier, il faudrait pouvoir répondre à ces questions:

- Qu'est ce que je souhaite réaliser ?      Objectifs / Programme
- Dans quel délai ?      Date de début & fin
- Ressources internes à disposition?      Equipe projet
- Informations nécessaires au projet?      D.O.E. / plans / CCTP



### Le saviez-vous?

**Les travaux en site occupé engendrent un surcoût de 10 à 30% du montant des travaux.**

### QUELLES ECONOMIES?

- Minimiser les phases d'audit ou de recherches d'informations qu'un prestataire vous refacturera forcément
- Gain de temps (mise en place & réalisation)
- Un projet bien ficelé permet d'aboutir à des solutions techniques et architecturales appropriées (pas de travaux supplémentaires)

# 2 ● Design & build



Quel que soit le projet, le prestataire choisi devra être capable de piloter des missions clefs en mains de conception-réalisation.

## CONTRACTANT GENERAL

Délais serrés  
Risques élevés  
Pas de ressources internes  
pour le suivi du projet

## MAÎTRISE D'OEUVRE

Grands projets  
Délais confortables  
Ressources internes pour le  
suivi du projet

## Le saviez-vous?

Le mode Contractant  
Général confère une  
**obligation de résultat**  
à votre prestataire.

## QUELLES ECONOMIES?

- Economie de coût (prix global et forfaitaire sans surprises de travaux supplémentaires)
- Moins de risques (le mode Conception-réalisation réduit les incompréhensions et la multitude d'interlocuteurs)
- Economie de temps: délais réduits de 20 à 30% (en évitant les consultations longues et fastidieuses)



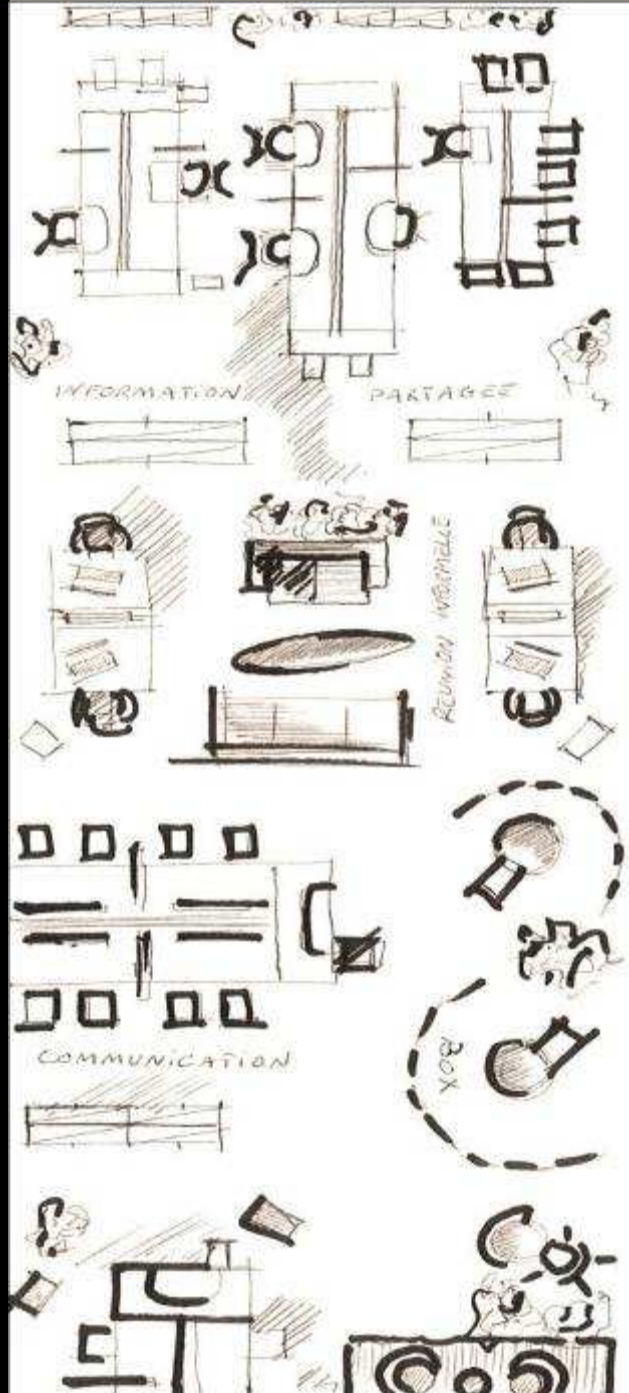
# 3

## ● Décloisonner



En moyenne en Île-de-France, un m<sup>2</sup> de bureaux coûte 230€HT/an. Or, un poste de travail en open space consomme en moyenne entre 8 et 10 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux, pour 15 à 18 m<sup>2</sup> en bureaux cloisonnés. Soit un coût intrinsèque deux à trois fois moins élevé.

D'autre part, il réduit considérablement le coût des travaux d'aménagement car restreint au strict minimum les installations.



### Le saviez-vous?

L'open space  
représente  
aujourd'hui environ  
**59%** des postes de  
travail en France

### QUELLES ECONOMIES?

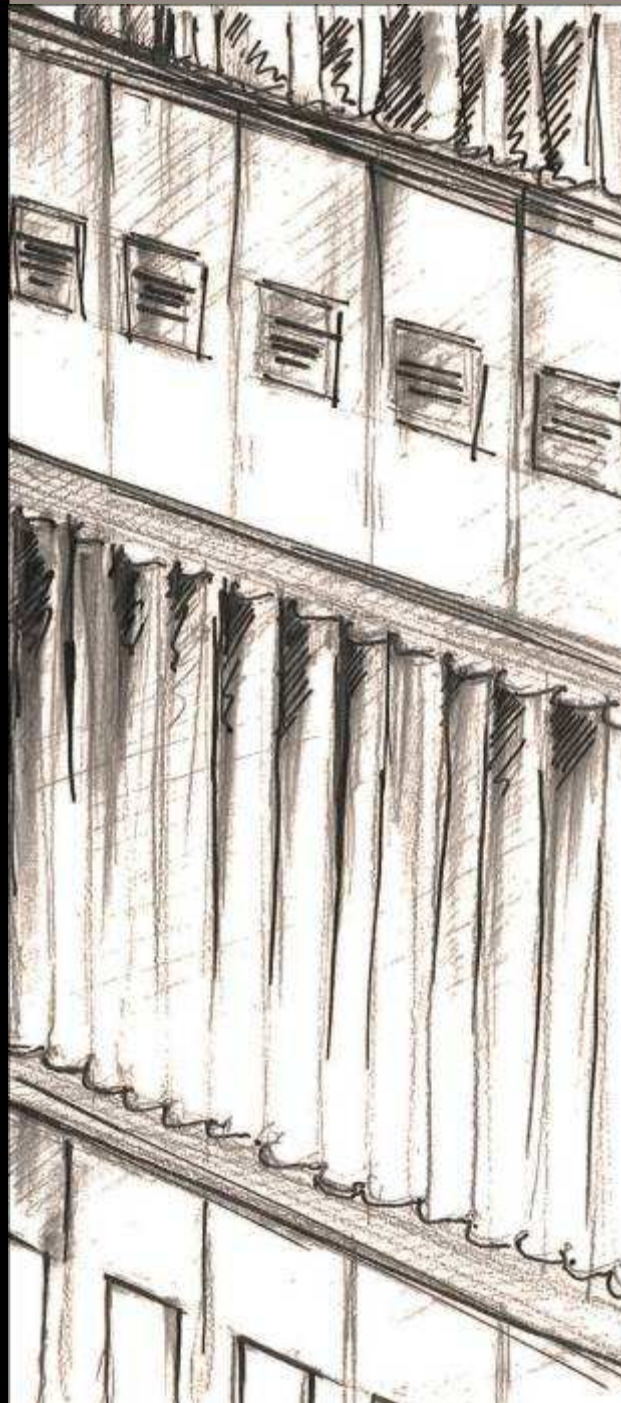
- Economie sur le coût global du loyer + charge / poste de travail
- Economie sur le coût des travaux d'aménagement (cloisons, portes, câblage, etc.)
- Economies sur la maintenance (modularité des espaces, mouvements internes à coût minima, etc.)
- Réduction du délais d'exécution des travaux

# 4

## ● Optimiser ses fonctions support

Stockage, rangement, documentation, reprographie, armoires hautes et basses, locaux techniques, rangements, circulations. Tant de m<sup>2</sup> inexploités à optimiser.

Des solutions existent en terme de mobilier, de systèmes de rangement, d'externalisation et d'agencement. Rationaliser ses surfaces peut engendrer une réduction comprise entre 10 et 15% de vos surfaces locatives.



### Le saviez-vous?

Les surfaces de stockage/ rangement représentent entre **15% et 25%** des surfaces de bureau

### QUELLES ECONOMIES?

- Economie sur le coût global du loyer + charge / poste de travail
- Optimisation des flux de personnes et performance des collaborateurs
- Economies sur les coûts d'exploitation (externalisation d'archives, etc.)

# 5

## ● Penser flexibilité

En affaires, rien n'est jamais certain. Les choses évoluent, et les bureaux aussi.

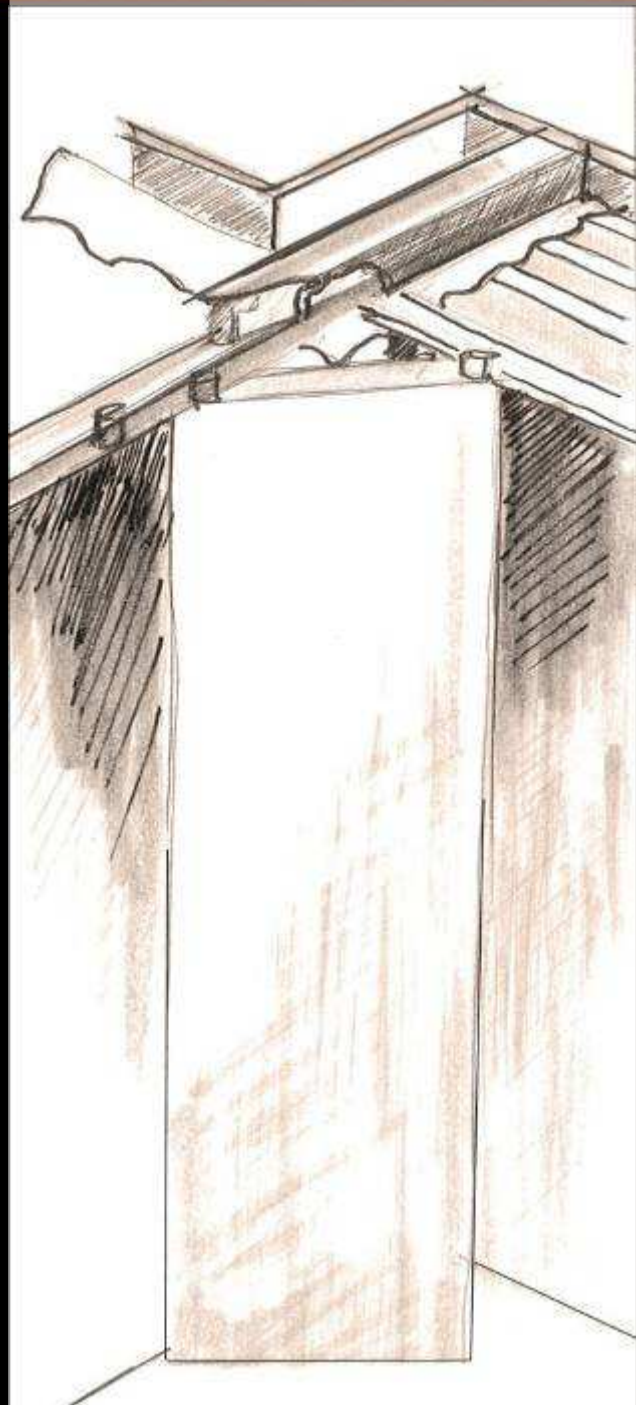
Un aménagement réussi permet de gérer ses mutations immobilières à moindre coût. Il existe aujourd'hui des solutions de cloisonnement, de mobilier et de câblage plug-and-play permettant d'économiser du temps et de l'argent et d'aboutir à des espaces modulables.

### Le saviez-vous?

En moyenne en France,  
**15% des surfaces  
de bureaux sont  
remaniées  
annuellement.**

### QUELLES ECONOMIES?

- Economie sur le coût global du loyer + charge / poste de travail
- Optimisation des flux de personnes et performance des collaborateurs
- Economies sur les coûts d'exploitation (externalisation d'archives, etc.)



# 6

## ● Faire participer le bailleur

Lorsque vous cherchez de nouveaux bureaux ou que vous souhaitez réaménager vos locaux, il y a de nombreuses questions essentielles pouvant vous aider à négocier avec votre bailleur et potentiellement faire d'énormes économies. Et le meilleur moyen pour y parvenir est d'être accompagné par un professionnel de l'immobilier de bureaux indépendant.

Les bailleurs – qui par la même occasion remettent en valeur leurs surfaces – prennent souvent à leur charge une partie des travaux (climatisation, mise en conformité réglementaire, etc.).

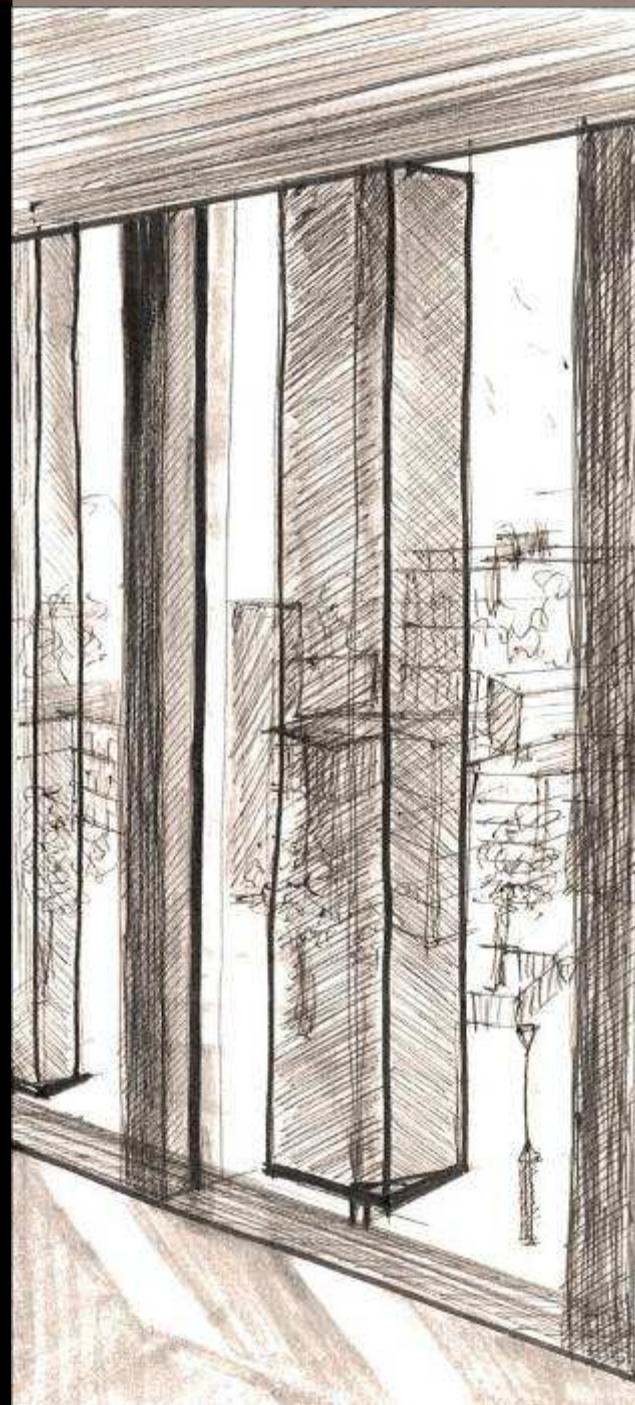
### Le saviez-vous?

Une échéance triennale est l'occasion de faire participer le bailleur aux travaux d'aménagement.

### QUELLES ECONOMIES?

➤ Prise en charge d'une partie des travaux par le bailleur, sous plusieurs formes:

- prise en charge directe
- franchises de loyers
- travaux financés par le propriétaire avec imputation de surloyers (lissage de trésorerie)
- réduction du montant des loyers (dégressif)
- etc.



# 7

## ● Développement durable & HQE

Lors de la conception d'un espace de bureau, il y a tant de façons inspirées pour économiser de l'énergie (et donc de l'argent). C'est un moyen tellement simple de faire des économies durables.

Prenons l'exemple de la lumière et du soleil. Simple en optimisant l'utilisation de la lumière naturelle, vous aurez réduit l'utilisation d'éclairage artificiel et par conséquent de vos factures.

Si l'on peut faire un geste pour la planète, tout en bénéficiant d'économies d'exploitation, de confort au travail et d'avantages fiscaux, pourquoi s'en priver ?

### Le saviez-vous ?

On peut aménager des bureaux « verts » sans forcément payer plus cher. Il suffit de repenser ses habitudes.

### QUELLES ECONOMIES ?

- Economies sur les coûts d'exploitation (factures d'électricité, de gaz, charges, etc.)
- Valorisation de votre site
- Confort au travail
- Image « GREEN » / Entreprise éco-responsable / HQE
- Déductions fiscales



Un immeuble bien pensé techniquement réduit jusqu'à 25% le coût des travaux d'aménagement, et 15 % des coûts d'exploitation.

# 8

## ● Repenser son mobilier

LE mobilier de bureau peut être un des postes les plus coûteux d'un réaménagement. Mais il peut également être un levier d'économie. Il s'agit d'être intelligents et avoir une bonne imagination.

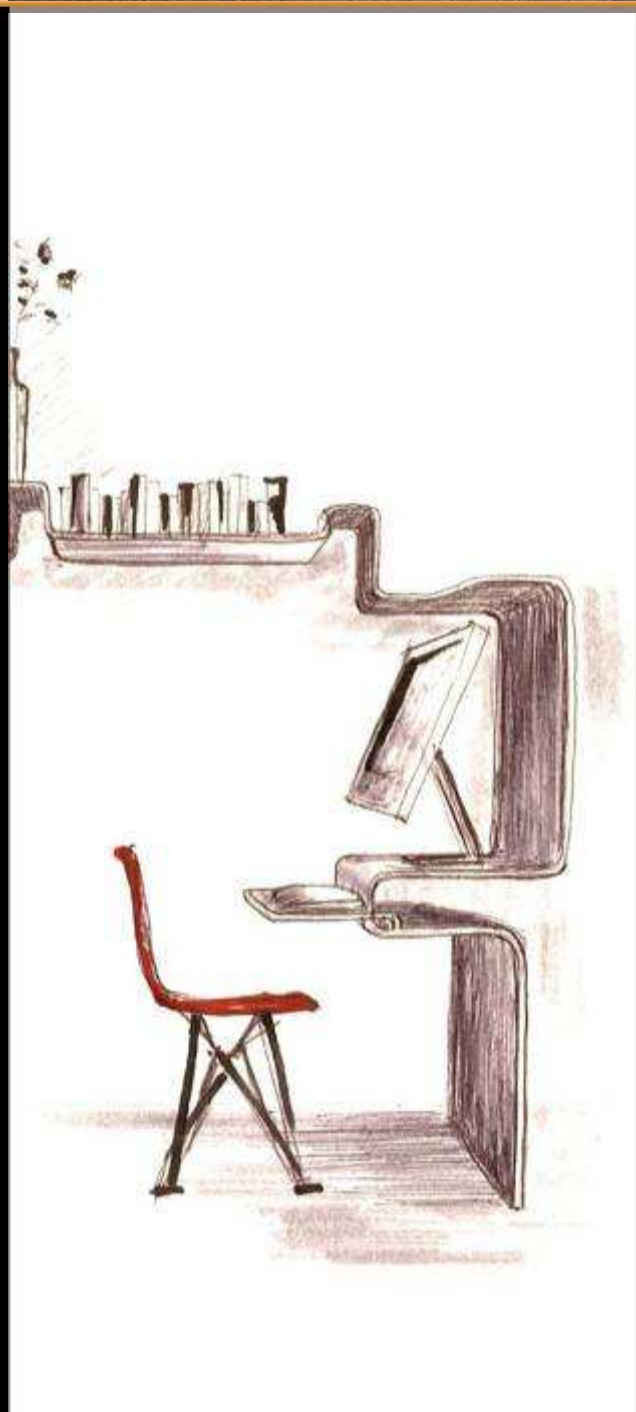
Une partie de votre mobilier pourra convenir à votre futur espace. Par exemple, le « bench » est un mobilier qui nécessite moins de m<sup>2</sup>/bureau (par rapport au bureau avec retour traditionnel, et qui en plus nécessite deux fois moins de piètements, de structure, de goulottes, etc.).

### Le saviez-vous?

Le choix du mobilier peut modifier vos consommations de m<sup>2</sup> de  $\pm 40\%$ .

### QUELLES ECONOMIES?

- Economies sur le coûts des travaux (lot mobilier)
- Réduction de vos consommations d'espace (m<sup>2</sup>)
- Réduction des vos coûts d'exploitation (mobilité au travail)



# 9

## ● Faire vivre ses salles de réunions

Les espaces de réunion représentent entre 15 et 30 % des surfaces de bureaux en France. Or, elles ne sont utilisées le plus souvent que partiellement dans la journée, pour un coût d'installation élevé (cloisons, chauffage / ventilation clim, décoration, etc.).

Une astuce intéressante est de faire de ces espaces – dans la mesure du possible – des lieux conviviaux qui permettent non seulement de se réunir, mais aussi d'échanger autour d'un café, d'accueillir des consultants externes, etc.

Faire de chacun de ses m<sup>2</sup> des surfaces dynamiques et utiles.

### Le saviez-vous?

Un même espace peut être occupé en **alternance** en salle de réunion ou en espace de convivialité.

### QUELLES ECONOMIES?

- Economies sur le coûts des travaux
- Réduction de vos consommations d'espace (m<sup>2</sup>)
- Réduction des vos coûts d'exploitation (mobilité au travail)





Inspirez les mutations de vos environnements de travail



[contact@officesetups.com](mailto:contact@officesetups.com)

Adresse:

5, rue de Rome  
75008 Paris

Contact:

T 01 76 69 22 30  
F 01 76 69 22 41