

EPAURIF

ETABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMENAGEMENT
UNIVERSITAIRE
DE LA REGION
ÎLE-DE-FRANCE

VERS NOS NOUVEAUX LOCAUX

PARTAGE D'EXPÉRIENCE SUR UN PROJET DE RELOCALISATION



ENJEUX

Installé depuis 2012 au 103 rue Réaumur (Paris 2e), l'Epauf a emménagé sur un plateau unique en février 2024, au 20 place des Vins de France dans le 12e arrondissement de Paris.

ENGAGER LE PROJET IMMOBILIER EN CONCERTATION AVEC LES TUTELLES

Les conditions économiques proposées par le bailleur, à l'issue du bail précédent, ne s'annonçant pas viables pour l'établissement, la décision de déménager a été prise rapidement. La recherche de nouveaux locaux a été engagée à l'automne 2021, en lien étroit avec la Direction Générale de l'Enseignement Supérieur et de l'Insertion Professionnelle (DGESIP) et la Mission régionale de la politique immobilière de l'Etat (MRPIE) et avec l'appui des services locaux du domaine (SLD) de Paris. Pour autant, elle n'a pas été menée immédiatement à son terme, car un maintien temporaire dans les locaux précédents pouvait être organisé en bonne intelligence avec le bailleur et, car l'Epauf souhaitait au préalable consolider ses perspectives RH et financières de moyen terme. Elle a donc été réactivée début 2023, avec une volonté d'aboutir dans les meilleurs délais.

DÉFINIR LES CRITÈRES DE CHOIX DES NOUVEAUX LOCAUX

Ces nouveaux locaux devaient répondre à plusieurs critères. L'un des principaux objectifs de ce déménagement était ainsi de maîtriser les coûts liés à la prise à bail, incluant loyers et charges immobilières. Il était par ailleurs essentiel que ces locaux soient centraux, accessibles, sur un axe structurant en transport en commun, pour faciliter les déplacements vers les campus d'enseignement supérieur répartis dans toute l'Île-de-France sur lesquels se rendent très régulièrement les équipes de l'établissement. De plus, avec le télétravail

généralisé (un à deux jours par semaine) et ces nombreux déplacements des équipes sur les sites et les chantiers, un plateau unique aménageable en espaces ouverts était recherché pour favoriser les échanges et l'intelligence collective.

Il s'agissait enfin pour l'Epauf de s'installer dans des locaux qui lui permettent "d'incarner" davantage ce qui est cœur de son activité de conseil auprès de ses partenaires de l'enseignement supérieur et de la recherche. À savoir d'en faire un levier pour mettre en place de nouvelles pratiques de travail dans des espaces réaménagés et de promouvoir des actions pertinentes en faveur du développement durable, comme le réemploi, le tri et la réduction des consommations d'énergie. Enfin, il est apparu d'emblée crucial de faire de ce projet de déménagement une expérience collective, impliquant l'ensemble des collaborateurs pour une meilleure appropriation des nouveaux espaces.

OFFRIER UNE NOUVELLE ORGANISATION DES ESPACES DE TRAVAIL

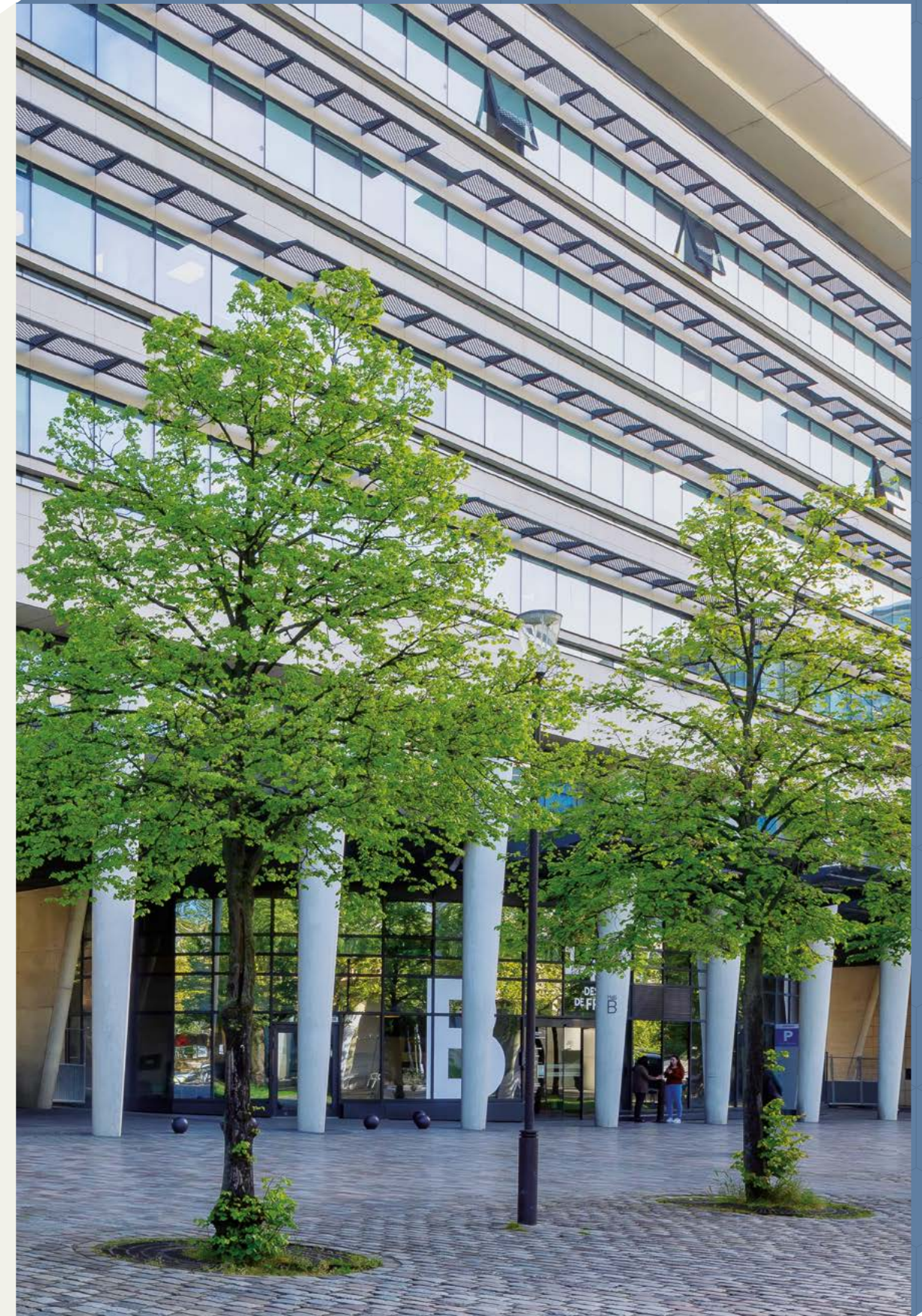
La nouvelle doctrine de l'Etat d'aménagement des espaces de travail, formalisée par la DIF et pratiquée couramment par l'Epauf, a bien entendu été au cœur des réflexions menées et a orienté dès le départ de nombreux choix d'aménagement, tout comme la visite de plusieurs locaux "vitrine" des options possibles en termes d'espaces de travail diversifiés. L'organisation des espaces devait privilégier la fluidité et le décroisement, avec des équipes en grappes de 4 à 8 personnes et des bureaux individuels pouvant être occupés de façon flexible. L'aménagement visait également à multiplier les espaces collaboratifs éclairés par la lumière naturelle, et à proposer une diversité de

positions de travail pouvant correspondre à différentes tâches et différents temps de la journée. Une attention particulière a été apportée au confort et au bien-être des employés, notamment sur le plan acoustique et des équipements numériques, gages de performance de l'ensemble des collaborateurs.

GÉRER LE CHANGEMENT ET ENGAGER LES COLLABORATEURS

Pour accompagner ce changement, un groupe de travail a été mis en place dès la validation du principe de prise à bail des locaux en mai 2023, incluant des agents de divers services pour réfléchir à l'aménagement du nouveau site, à la gestion des transferts, et à la définition des règles de vie commune. Ce groupe a également travaillé sur la communication interne, cruciale pour rassurer les collaborateurs et les préparer aux nouvelles conditions de travail. Des questionnaires ont été diffusés pour évaluer les besoins spécifiques des agents, et des visites des locaux ont été organisées pour permettre une bonne appropriation des espaces. Un séminaire dédié a également été organisé en novembre 2023 pour permettre au personnel de se projeter dans les futurs locaux.

Ce document synthétise les principaux enjeux rencontrés par l'équipe projet et la direction, ainsi que les solutions apportées. Des témoignages directs d'acteurs du projet l'enrichissent. Ils illustrent bien que ce déménagement, au-delà d'un simple changement de locaux, a conduit à une véritable transformation des modes de travail. Ces retours d'expérience montrent en outre leur engagement et la collaboration de tous pour faire de ce projet un succès collectif.



À LA RECHERCHE DE NOUVEAUX LOCAUX



ANTICIPER LE DÉPART DU 103 RUE RÉAUMUR

Les équipes de l'EPAURIF occupaient des locaux situés au 103 rue Réaumur à Paris 2e, depuis le départ de l'établissement du campus de Jussieu en 2012. Le bail locatif est arrivé à échéance en avril 2021, mais le bailleur ne s'était alors pas positionné sur la suite qu'il comptait y donner. L'Epaufif avait anticipé cette échéance et engagé une première réflexion courant 2020, ayant conclu à la difficulté d'opérer in situ une transformation substantielle de la qualité des locaux alors occupés. Lorsque le bailleur a enfin formulé en décembre 2021 une proposition de prolongation, significativement plus onéreuse que les conditions d'alors, il a été rapidement décidé par l'Epaufif de la refuser, ce qui a été formalisé en juin 2022.

RÉACTIVER LA RECHERCHE DE NOUVEAUX LOCAUX

Une recherche de locaux avait même été esquissée quelques mois auparavant, à l'automne 2021. Pour autant, comme des réflexions stratégiques sur le modèle

et la taille de l'établissement étaient alors en cours et dans la mesure où une prolongation d'occupation pouvait être organisée avec le bailleur, elles ont été un temps suspendues, jusqu'à fin 2022, où l'Epaufif a souhaité réactiver ses perspectives de départ de ces locaux.



Cette recherche était conduite avec l'aide du prestataire SEGAT, mandataire d'un groupement titulaire d'un marché et dans le cadre d'une comitologie de validation progressive des options ayant associé la DGESIP (tutelle) et la Mission Régionale de la Politique Immobilière de l'État (MRPIE).

Après 24 visites entre décembre 2022 et février 2023 et ordonnancement des sites selon différents critères de recherche, 5 offres locatives ont été sollicitées pour des locaux situés à Paris ou à La Défense. La transmission par le bailleur en février 2023 d'un mémoire en réévaluation de loyer, appuyé par la suite par une assignation devant le tribunal de commerce en vue d'obtenir le versement d'une indemnité d'occupation en complément du loyer versé depuis juillet 2022, a conduit l'établissement à accélérer cette dynamique de travail.

Trois offres reçues ont pu faire l'objet de négociations complémentaires et ont été présentées en Commission Nationale de l'Immobilier Public (CNIP) dès le 10 mai 2023. La CNIP a labellisé



Confier au bailleur la réalisation des travaux d'aménagement « preneurs » (non spécifiques) du plateau dans le cadre d'une négociation globale.



Anticiper, très en amont de la CNIP, les échanges avec la direction de tutelle et les acteurs majeurs de l'immobilier de l'État (DIE, MRPIE, SLD).





le projet de réimplantation du siège et des activités de l'Epaupif au sein d'un plateau de bureaux de 1 660 m² environ dans un immeuble sis 2-22 place des Vins de France à Paris 12e.

Selon l'analyse effectuée, cette proposition correspond au scénario le plus avantageux pour l'établissement, y compris au plan économique, notamment par rapport à une option de maintien dans les locaux précédents. Le site sélectionné bénéficie d'une très bonne accessibilité, essentiel pour les déplacements fréquents des collaborateurs, que ce soit vers les sites de projet, mais également pour les trajets domicile-travail. Il présente en outre le potentiel pour améliorer significativement la fonctionnalité des espaces de travail, au profit de la productivité et de la convivialité au sein des équipes, et permettre également de s'adapter aux évolutions futures éventuelles du format de l'établissement.

CONDUIRE COLLECTIVEMENT LA RÉFLEXION SUR L'AMÉNAGEMENT DES NOUVEAUX LOCAUX

Pour l'essentiel, la réflexion sur l'aménagement futur des locaux a alors été conduite par un groupe de travail



interne, appuyé par un autre prestataire du groupement SEGAT et sur la base de grandes lignes définies par la Direction, inspirées des principes promus par la DIE.

Le bail a fait l'objet d'une âpre négociation, associant la MRPIE et le SLD75 et qui a finalement duré jusqu'en octobre 2023, ce qui a notamment permis d'y intégrer les clauses socle (entretien et restitution en bon état d'usage, vétusté et travaux de mise aux normes ou de mise en conformité à la charge du bailleur sauf si ces travaux sont liés à l'activité du preneur, remplacement des gros équipements à la charge du bailleur) et une répartition précise et équilibrée des charges entre le bailleur et le preneur, y compris pour celles qui résulteraient de travaux relatifs aux obligations du décret Tertiaire et aux économies d'énergies.

Cette négociation globale a également permis d'obtenir du bailleur qu'il effectue les travaux d'aménagement du plateau pour le compte de l'établissement, permettant qu'ils soient effectués de concert avec ceux que le propriétaire devait réaliser et d'organiser ainsi un emménagement plus rapide.



Un plateau unique facilitant les échanges et la mobilité du personnel au sein des locaux.



Faire une analyse d'impact du changement de site sur les déplacements professionnels et l'activité, ainsi que les trajets domicile-travail du personnel, et intégrer cette dimension à sa juste place dans les critères de choix des futurs locaux.



TRANSFORMER LES PRATIQUES DE TRAVAIL

LA COHÉSION ET LE COLLECTIF AU CŒUR DU DISPOSITIF

Les anciens locaux de l'Épaurif, répartis sur sept plateaux dans deux bâtiments contigus, mais distincts, n'étaient pas du tout adaptés aux nouveaux modes de travail et ne favorisaient pas la collaboration.

Ce constat a orienté l'établissement vers le choix d'un plateau unique, plus propice aux échanges et à la circulation.

Cette vision se concrétise dans le plan d'aménagement. L'accent a été mis sur l'ouverture et la transparence, malgré les contraintes techniques imposant un certain cloisonnement, telles que la présence de murs et de portes

coupe-feu segmentant le plateau et une gaine technique centrale.

Contrairement aux anciens locaux totalement segmentés, les nouveaux espaces de travail sont donc majoritairement ouverts. Quelques bureaux cloisonnés subsistent pour des raisons de confidentialité ou de sécurité des biens, mais ils sont entièrement vitrés côté circulation. Pour fluidifier la communication, des passages ont été ouverts ou élargis autour de la gaine centrale, et les portes palières ont été remplacées par des portes vitrées.

Fonctionnellement, l'équilibre du plan d'aménagement, qui conserve peu ou prou la même surface qu'avant, a été



Anticiper les changements d'outils et équipements adaptés aux nouveaux espaces et aux nouvelles pratiques de travail attendues.

complètement modifié. Répondant aux besoins de cultiver le collectif pendant les temps de présence au bureau, il offre un nombre considérable de salles de réunion, dédiées ou hybrides, là où auparavant seulement trois salles de réunion communes étaient proposées au personnel, les tables de réunion étant privatisées dans les bureaux des managers. De même, l'espace de convivialité, conçu collectivement, reflète la volonté de la direction de favoriser la cohésion et le collectif de travail.

INTÉGRER DE NOUVELLES PRATIQUES DE TRAVAIL

Les pratiques ayant considérablement évolué ces dernières années, il était nécessaire de repenser l'aménagement des espaces en tenant compte de ces changements, notamment avec l'essor du télétravail et des échanges à distance.

Ainsi, toutes les salles de réunion ont été équipées de matériel de visioconférence. De plus, trois « box » d'une à deux places ont été aménagés pour permettre aux collaborateurs de s'isoler rapidement en cas d'appel ou de réunion en visioconférence imprévue.

L'Épaurif a également choisi d'expérimenter le concept de bureaux « hybrides ». Ces bureaux, réservés et accessibles à l'ensemble du personnel, sont équipés de bras d'écran articulés, d'une caméra et de plusieurs chaises, permettant de s'isoler pour une visioconférence, de travailler sur



Des îlots de 4 à 8 postes de travail maximum dans les espaces ouverts.



Des armoires basses ou mi-hautes individuelles disposées sur le plateau pour offrir à chacun un endroit où mettre ses affaires personnelles et professionnelles.



Des postes de travail réglables en hauteur et quelques salles de réunion équipées de tables hautes.



Des bureaux hybrides, réservés, répondant à de nombreux cas d'usage : travail individuel, réunion en présentiel (3-4 personnes), visioconférence, discussion ou coup de fil impromptu...





des tâches spécifiques, ou d'organiser une petite réunion en présentiel ou en mode hybride.

Pour favoriser la transition vers l'utilisation de bureaux partagés, un système de mise à disposition des bureaux individuels en cas d'absence avait été mis en place depuis près de deux ans rue Réaumur. Des bureaux «test» ont également été installés quelques mois avant le déménagement pour déterminer le mobilier et l'équipement les plus adaptés et faciliter l'appropriation de ces nouveaux espaces.

La conception et l'aménagement de ces espaces ont été le fruit d'une réflexion approfondie, basée sur un questionnaire envoyé à tous les agents concernant leurs pratiques de travail.

Des représentants de chaque direction ont également été intégrés au groupe de travail, afin de mieux transcrire les besoins spécifiques.



Des équipements vidéos dans les salles de réunion adaptés aux visioconférences et aux partages de supports numériques, pour faciliter l'expression du travail collectif et inciter les collaborateurs à suivre ensemble les réunions à distance.



Un système de réservation de salle dynamique offrant en temps réel une vision globale sur les salles disponibles.



Le système de réservation des salles permet une gestion automatisée des salles de réunion, grâce à un logiciel accessible sur divers dispositifs, y compris les smartphones et les ordinateurs de bureau. Ce système offre la possibilité de réserver les salles de réunion via le calendrier Outlook pour une planification sans conflits et fournit des informations en temps réel sur la disponibilité des salles. »



Un espace de convivialité unique, bien équipé, lieu d'échanges cohésifs.



Une connexion sans fil sur l'intégralité du plateau pour une mobilité sans couture.



Des tables pliantes dans la plus grande salle pour multiplier les opportunités d'utilisation (yoga sur le temps de pause de midi, stand-up meetings).

ANTICIPER, PLANIFIER, DÉCIDER ET CONDUIRE

Une démarche projet a été mise en place afin de garantir l'atteinte des objectifs fixés, maîtriser les budgets et assurer la continuité de service lors du transfert et de l'emménagement. Une équipe pluridisciplinaire s'est formée autour des compétences identifiées en interne et a été ouverte à tout agent désireux de contribuer au projet. Des personnes-ressources ont été désignées dans des domaines tels que l'aménagement, le suivi des travaux, les transferts de mobilier et d'équipements, les réseaux et systèmes informatiques, le soutien de site et le droit des baux commerciaux.

LE GT DÉMÉNAGEMENT, CLÉ DE VOUTE DU PROJET

Le groupe de travail (GT) ainsi constitué s'est réuni pendant plus de 8 mois à un rythme hebdomadaire, sous l'égide du Secrétaire général pour assurer une capacité de décision rapide et les échanges éventuels avec le CODIR. Les réunions duraient de 90 minutes à 2 heures et abordaient l'ensemble des sujets associés au déménagement :

- Négociation de conditions favorables de sortie du bail du 103 rue Réaumur
- Préparation de la sortie du site de Réaumur (archivage et tri) et vidage du site
- Anticipation et pilotage des changements d'infrastructure et d'équipements informatiques et téléphoniques

- Plan d'aménagement du plateau
- Définition du cahier des charges des travaux d'aménagement, puis suivi des travaux par une présence régulière sur le chantier et le maintien d'une communication étroite avec les prestataires pour ajuster les plans en fonction des contraintes
- Ameublement du plateau, par une recherche très active de mobilier en réemploi
- Organisation de la fin des soutiens (extinction ou transfert des contrats en cours sur l'ancien site et mise en place des soutiens généraux et techniques à Bercy International)
- Transfert des mobiliers et équipements sur la base d'un plan de transfert détaillé, incluant l'étiquetage précis de tous les éléments et la supervision étroite des déménageurs
- Communication interne avec l'organisation de réunions régulières et la diffusion d'informations
- Participation active des agents en les impliquant dans les groupes de travail, en organisant un séminaire dédié au déménagement et en les consultant régulièrement pour évaluer leurs besoins et suggestions
- Maîtrise des budgets et arbitrages au fil de l'eau des dépenses.

La diversité des sujets et les délais contraints ont par ailleurs conduit à multiplier les petites réunions hebdomadaires en janvier 2024, dans le dernier mois précédant le déménagement, en les restreignant à des sujets ciblés où prenaient part les seuls membres du GT concernés.

La combinaison d'une expertise interne solide et d'un appui sur des prestataires externes a permis de couvrir tous les besoins du projet de manière efficace et coordonnée. L'anticipation et la planification des tâches ont permis de

« L'audit informatique de l'Epaufif a été crucial : il a permis de planifier les mises à jour nécessaires et d'anticiper les besoins en équipements informatiques pour assurer une transition sans heurts et maintenir la continuité des services. »

gérer efficacement les différentes phases du projet. La capacité d'adaptation de l'équipe face aux imprévus et sa réactivité ont été des facteurs clés de succès.

UNE COMBINAISON D'EXPERTISE INTERNE SOLIDE ET D'UN APPUI CIRCONSTANCIÉ SUR DES PRESTATAIRES EXTERNES

Le succès de l'emménagement de l'Epaufif tient en grande partie à une synergie efficace entre les compétences internes mobilisées et l'appui trouvé auprès de prestataires externes. En complément des personnes-ressources et motivées en interne, l'Epaufif a fait appel à des prestataires externes susceptibles d'apporter soit des compétences plus pointues dans certains domaines, soit une capacité d'action supplétive.

Le groupement emmené par SEGAT, titulaire d'un accord-cadre piloté par les services du domaine de Paris, a ainsi apporté son expertise, son réseau et son savoir-faire aux phases amont du projet (recherche de locaux, appui à la négociation du bail).

Une assistance a également été sollicitée pour trouver une seconde vie à un maximum de mobiliers et d'équipements incompatibles avec le programme mobilier de nos nouveaux locaux. La valorisation



S'appuyer sur un intermédiaire pour maximiser les dons de mobilier et d'équipement dans les dernières semaines précédant le transfert.



Utiliser les groupes de travail à bon escient.

Le format "groupe de travail" permet aux agents de travailler collectivement sur un ensemble de sujets centraux dans le processus de déménagement. Ces groupes de travail peuvent ainsi devenir l'outil principal dans la réalisation du projet.

Une attention particulière doit toutefois être accordée au plan de charge des collaborateurs. Les groupes de travail impliquent de nombreuses heures en sus du temps de réunion qui n'est que la face visible de la tâche.

Par ailleurs, le fonctionnement en groupe de travail ne doit pas éluder l'importance des prises de décisions. Un groupe de travail sans pilote opérationnel peut s'enliser dans les discussions et les hypothèses, avec pour risque induit de s'éloigner des objectifs et de ne pas tenir le planning. Il faut donc prendre le temps, lors du lancement du projet, d'identifier et nommer les pilotes et les acteurs décisionnels qui donneront le tempo général au collectif et trancheront en cas de litige.



Anticiper et organiser le vidage et la remise en état du site pour minimiser le paiement d'un double loyer.



Planifier et organiser le tri et l'archivage dès que l'intention de déménager se fait jour et mettre en place un accompagnement attentif sur ces questions, pour que ces tâches fastidieuses ne soient pas négligées et traitées hâtivement en dernière minute.





et la publication de la liste des biens à donner/céder, les recherches d'administrations et d'associations intéressées, l'intermédiation et la prise en charge des visites et des enlèvements, ainsi que la préparation des conventions de cession sont en effet des tâches très chronophages, que l'Epauf n'aurait pas pu conduire dans les temps sans appui extérieur.

Enfin, la société blb a été chargée du déménagement en lui-même. Cette combinaison a permis de couvrir l'ensemble des besoins du projet de manière coordonnée et efficace, optimisant ainsi l'utilisation des ressources disponibles.

UNE ANTICIPATION CRÉATRICE DE VALEUR

Dès le début, un calendrier structuré a été mis en place pour anticiper au

maximum tout ce qui pouvait l'être et identifier les tâches qui seraient sur le chemin critique. L'anticipation de nombreuses tâches a permis d'accélérer certaines phases du projet et de vivre plus sereinement certains jalons.

Ainsi, des travaux intensifs d'archivage ont été engagés dès le début 2022, en prévision du déménagement. L'archiviste a mis en place un planning structuré pour les sessions d'archivage, validé par la direction, permettant de répartir les tâches sur plusieurs mois et d'éviter les retards. Cette planification rigoureuse a assuré que chaque étape du processus était bien couverte et a permis de maintenir un rythme soutenu jusqu'au déménagement, diminuant sensiblement les volumes de documents déménagés.

Un inventaire détaillé et exhaustif du mobilier et des équipements a facilité



Adopter une démarche projet : Définir les responsabilités, établir un calendrier réaliste et un budget détaillé. Prévoir des marges pour les imprévus.

la préparation du transfert, garantissant une transition sans encombre.

La gestion des renouvellements et résiliations de contrats de soutien de site a été anticipée pour éviter les interruptions de service. Cette démarche proactive a inclus des communications préalables avec les prestataires, bien avant que les détails du déménagement ne soient finalisés. Chaque contrat analysé a fait l'objet d'une décision de résiliation ou de modification et une analyse exhaustive des besoins de soutien à Bercy International a été réalisée, afin d'anticiper la mise en place des nouveaux contrats.

Enfin, l'adoption de nouvelles façons d'occuper l'espace sur le plateau et de se mettre en mouvement selon que l'on a besoin de travailler seul ou à plusieurs, en silence ou non, a été largement anticipée par le service informatique. Progressivement, les postes informatiques fixes ont été remplacés par des ordinateurs portables. Chaque collaborateur a été équipé d'un téléphone mobile et, dès l'automne 2023, les postes téléphoniques fixes ont été supprimés. La consolidation des ressources en data centers et l'adoption de solutions cloud ont été, en amont du déménagement lui-même, des choix très facilitants pour organiser le transfert et réduire les risques de discontinuité de service. Une solide infrastructure réseau sans fil assure aujourd'hui une mobilité connectée sans couture sur l'ensemble du plateau.



Anticiper le renouvellement des équipements informatiques pour proposer une expérience homogène sur le plateau (écrans, claviers) et faciliter la mobilité d'une pièce à l'autre (ordinateurs et téléphones portables).



Faire un état précis des compétences et des ressources mobilisables en interne. Évaluer les possibilités effectives de mobilisation du personnel sur le projet, en plus de leurs activités quotidiennes, et recourir si besoin à un appui externe.



Recenser les besoins et passer en amont les marchés nécessaires d'assistance, de transfert et de soutien.



Expérimenter ou opérer des changements de pratique avant d'arriver dans les nouveaux locaux (organiser l'utilisation partagée de certains bureaux, réduire les téléphones fixes...).

S'INSCRIRE ACTIVEMENT DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

CHOISIR DES LOCAUX PERFORMANTS

Lors du choix des locaux, une attention particulière a été portée à la performance énergétique du bâtiment.

Le bâtiment Bercy International est classé C en termes de consommations énergétiques et B en émissions de gaz à effet de serre (GES), soit une économie d'énergie primaire prévisionnelle de 45 % environ pour l'établissement par rapport à ses anciens locaux.

INTÉGRER LA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DÈS LA PROGRAMMATION DES TRAVAUX

Pour poursuivre les efforts entamés en 2022 en matière de réduction de la consommation énergétique, il était impératif d'installer un équipement adapté dans nos nouveaux locaux. Ainsi, dès la phase de planification des travaux, certaines demandes spécifiques ont été

prises en compte, telles que le remplacement des éclairages par des LED, la possibilité de programmer l'extinction automatique des lumières, ainsi que la gestion programmée et la régulation du chauffage et de la climatisation.

Par ailleurs, le tri des déchets a été optimisé : les poubelles individuelles ont été remplacées par une dizaine de points de collecte, répartis sur le plateau.

UTILISER UNIQUEMENT DU MOBILIER ISSU DU RÉEMPLOI

Dans le cadre de l'aménagement, l'Epaurif a pris la décision d'utiliser exclusivement du mobilier issu du réemploi, provenant soit de son ancien siège, soit de plateformes d'achats spécifiques.

Ce choix a été facteur de complexités dans la gestion du projet pour plusieurs raisons. Tout d'abord, une partie

« La direction souhaitait faire un maximum de réemploi, et notre visite des locaux de la DIE en mai 2023 a conforté cette idée. Nous avons été confrontés à plusieurs difficultés, notamment l'inventaire de l'existant qui n'était pas adapté au besoin, puis il a ensuite fallu savoir quel mobilier nous souhaitions conserver. Les besoins ont été finalisés mi-septembre, pour un déménagement qui était prévu à l'origine en décembre 2023, ce qui est très tardif. Nous avons trouvé facilement les bureaux, mais pour les armoires cela a été plus compliqué, nous avons dû revoir nos critères de sélection à la baisse. »

du mobilier de l'Epaurif n'était pas adaptée aux nouveaux aménagements, comme les bureaux d'angle ou les petites tables de réunion. De plus, certains éléments de mobilier n'étaient pas conçus pour être démontés et transportés facilement

Dans un souci de donner une seconde vie à ces équipements, l'Epaurif a fait appel à un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) chargé d'identifier le mobilier qui ne pouvait pas être réutilisé dans les nouveaux locaux, de trouver des acquéreurs et de formaliser les dons.



Supprimer les poubelles individuelles au profit d'un nombre limité de points de tri sélectif.

L'utilisation de mobilier en réemploi et la gestion responsable des déchets a renforcé l'adhésion des collaborateurs au projet.



« Les tablettes pour la réservation des salles sont en encre électronique noir et blanc, donc à basse consommation. »



Abandonner l'autocommutateur téléphonique vieillissant et énergivore pour adopter une solution de voix sur IP plus écologique et économique, et tout aussi performante.





Parallèlement, il a été nécessaire de trouver du nouveau mobilier via plusieurs filières spécialisées, telles que Bluedigo, Simon bureau ou Green Service, aucun prestataire unique n'étant en mesure de fournir l'ensemble du mobilier nécessaire. Pour ce faire, l'Epaupif a recouru au dispositif de marché innovant, permettant de procéder à un achat sans publicité ni concurrence à hauteur de 100 000 €, et de conserver une certaine adaptabilité dans la définition du besoin. Par essence, il s'agit de s'adapter aux opportunités disponibles et de savoir « rebondir » lorsqu'un besoin exprimé ne trouve pas facilement satisfaction.

Le bilan de cette démarche, malgré les difficultés rencontrées, est très positif puisque 100 % du mobilier actuellement présent est issu du réemploi. Elle a été par ailleurs un facteur d'engagement fort des collaborateurs de l'établissement et apporte satisfaction au plan qualitatif et fonctionnel.



Mobiliser plusieurs fournisseurs de mobilier en réemploi pour augmenter les opportunités de trouver du mobilier adapté dans les temps.



Intégrer la réduction des consommations énergétiques dès l'analyse des besoins.

Qu'il s'agisse de travaux ou de la mise en place d'un nouveau logiciel, la prise en compte de la consommation énergétique est un élément clé à considérer en amont de la réflexion.

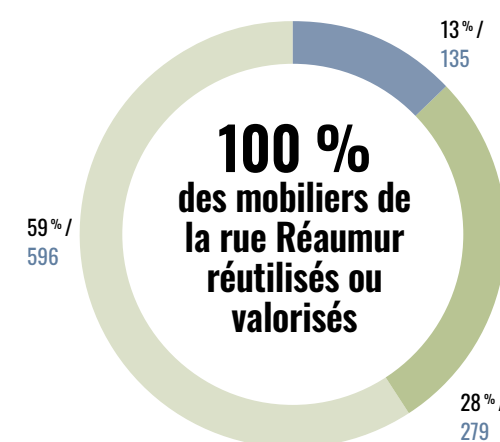


Demander au bailleur d'installer un local vélo sécurisé pour encourager les mobilités douces.



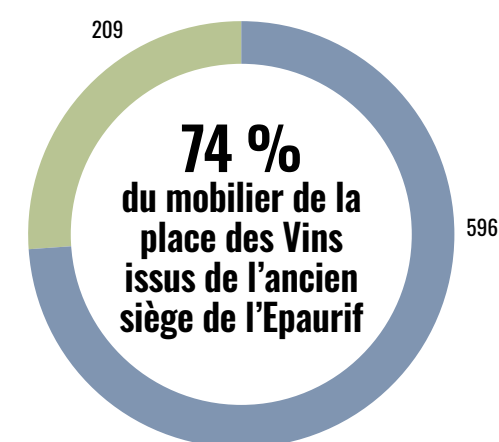
RÉEMPLOI DU MOBILIER DES ANCIENS LOCAUX EN NOMBRE D'ITEMS

- Conservation pour les besoins de l'Epaupif
- Don direct à d'autres structures
- Recyclage via des plateformes de valorisation



MOBILIER DANS LES NOUVEAUX LOCAUX EN NOMBRE D'ITEMS

- Mobiliers conservés issus de l'ancien siège de l'Epaupif
- Mobiliers achetés sur des plateformes de réemploi



S'organiser pour donner une seconde vie au mobilier, équipements et fournitures dont on n'aura plus l'usage.

Une fois les meubles destinés au don identifiés, il est nécessaire d'organiser le processus de don. Cette tâche demande du temps : publication de l'offre, organisation de visites et établissement des conventions de don. Il est donc important d'allouer suffisamment de temps pour cette étape.



CONCERTER : PLACE AU COLLECTIF...

UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE AU CŒUR DE L'APPROPRIATION DES NOUVEAUX LOCAUX

Le projet de relocalisation, envisagé depuis 2020, faisait précédemment l'objet de partages d'information lorsque l'actualité le justifiait. Lorsque cette perspective s'est affermie, la mise en place d'une démarche participative s'est imposée comme une évidence, afin que l'ensemble du personnel s'approprie le déménagement. En mai 2023, un groupe de travail associant une quinzaine de personnes de l'établissement a été formé à la suite d'un appel au volontariat pour participer à la conduite du projet dans ses différentes facettes. Plus largement, ces sessions ont été l'occasion de clarifier et diffuser les objectifs de cet emménagement, tels que l'amélioration des conditions de travail, la réduction des coûts, ou l'optimisation de l'espace.

Les thèmes usuels d'intervention de l'Epaufif ont permis de mobiliser

facilement des compétences en matière d'aménagement de locaux, de conduite de travaux ou de déménagement de locaux.

IMPLIQUER LORS D'ATELIERS PARTICIPATIFS LUDIQUES

La réflexion sur l'aménagement de l'espace de convivialité a été menée au cours de 3 ateliers participatifs, auxquels a participé plus d'1/3 de l'effectif de l'Epaufif. Réunis en petits groupes d'une dizaine de personnes, les participants ont eu la possibilité d'échanger leurs idées. Les différentes idées ayant émergé lors

« En ce qui concerne les groupes de travail, il aurait fallu plus les cadrer. C'est bien de mettre les décisions en débat, mais parfois c'est contreproductif. »

de ces ateliers ont ensuite été sélectionnées et synthétisées. L'espace de convivialité des nouveaux locaux est le produit de cette réflexion de groupe.

Fort de cette réussite, des ateliers participatifs pour la décoration intérieure des espaces ont été proposés sur le même modèle en avril 2024. Ces sujets qui touchent au quotidien sont propices à l'émulation collective et au renforcement de l'adhésion au projet.

S'EMPARER COLLECTIVEMENT DU PROJET EN SÉMINAIRE

Le séminaire annuel de l'Epaufif s'est tenu le 10 novembre 2023 autour de la question du déménagement, avec la participation de l'ensemble des collaborateurs de l'établissement. Deux temps se sont succédés dans la matinée : tout d'abord, les collaborateurs ont tous travaillé en atelier pour définir les règles de vivre ensemble. Puis, quatre ateliers ont été proposés sur différentes



Sur des sujets anxieux pour certains, clarifier la méthode et les temps du projet, préciser quand les réponses pourront être apportées, ce qui sera en débat, comment les décisions seront prises et communiquées...



« Lors du séminaire d'établissement, dont la matinée portait sur le déménagement, nous avons fait en sorte que les gens s'approprient les locaux avec quatre ateliers distincts et notamment un atelier autour des règles de vivre ensemble. »



Cimenter le collectif avec une communication régulière et une démarche participative continue.



« Les ateliers se sont bien déroulés, les participants étaient contents. Nous avons ensuite réalisé une synthèse des ateliers en faisant ressortir les principales idées de chaque groupe, qui ont été respectées lors de l'aménagement des locaux. La direction ne s'est opposée à rien. Ce fut une expérience très positive. »

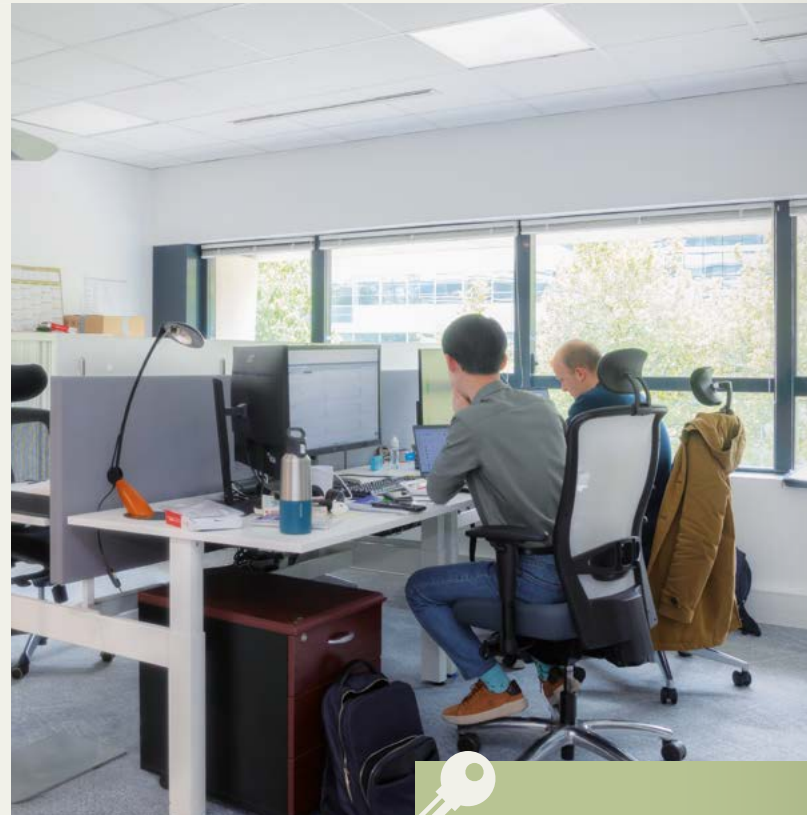


thématiques : développement durable, nommage des salles de réunion, convivialité et synthèse des règles de vivre ensemble.

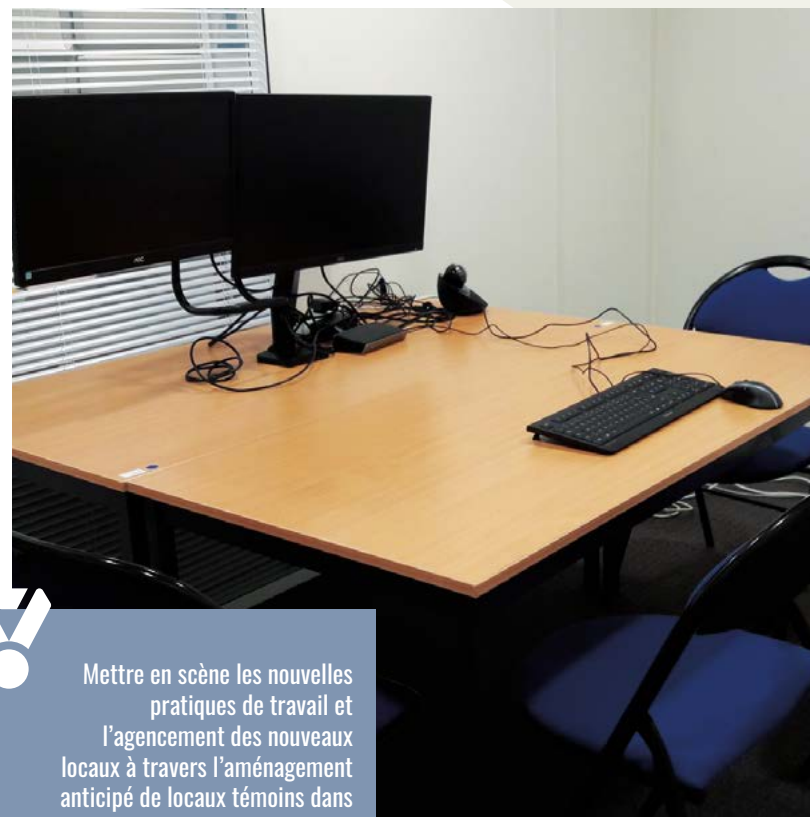
LE FIL ROUGE DE LA COMMUNICATION

Les collaborateurs ont été tenus informés de l'avancée du déménagement dès lors que les grands axes du projet furent définis. La communication a pris différentes formes :

- Mise en place d'un dialogue social avec les représentants du personnel lors des CSA tenus en présentiel au 103 Réaumur, en amont du déménagement.
- Création d'une newsletter déménagement.



En amont de l'emménagement, établir collectivement des règles de travail et d'utilisation des espaces, adaptées aux nouveaux agencements retenus.



Mettre en scène les nouvelles pratiques de travail et l'agencement des nouveaux locaux à travers l'aménagement anticipé de locaux témoins dans les bureaux de départ.

- Introduction de la thématique déménagement lors des Codir élargis.
- Tenue de réunions d'information pour l'ensemble du personnel aux moments charnières du projet.
- Réalisation de sondages pour recueillir l'avis des collaborateurs.

Il ne faut pas négliger l'importance de ce plan de communication interne et lui allouer de la ressource, quand bien même le déménagement tend à mobiliser les équipes sur des plans opérationnels qui peuvent sembler plus importants pour la réussite du projet. Même si toutes les attentes ne peuvent être satisfaites, c'est essentiel pour éviter les situations de rejet qui pourraient mettre à mal la cohésion du groupe.



Multiplier et mettre à profit les différents canaux de communication (réunions, visios, supports de communication digitaux, sondages intranet...) pour toucher tous les publics.





COORDONNER ET SUIVRE LES OPÉRATIONS DE TRAVAUX, PUIS DE TRANSFERT

SUIVI ET GESTION DES TRAVAUX DANS LES NOUVEAUX LOCAUX

L'aménagement du plateau de Bercy International a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage du représentant du bailleur, CBRE, sur la base d'un programme fonctionnel non spécifique établi par l'Epauf. Ce dernier intégrait les principes modernes d'organisation de l'espace de travail, formalisés par la DIE et qui sont appliqués au quotidien par les équipes de l'Epauf dans leur travail avec les partenaires universitaires. Il mettait l'accent sur la flexibilité, la collaboration et le bien-être des collaborateurs, tout en respectant certaines contraintes techniques et budgétaires. Les contraintes techniques, telles que le désenfumage et les exigences en matière de sécurité, ont été intégrées dès les premières phases de conception, permettant d'anticiper et de résoudre les problèmes avant le début des travaux.

En accord avec CBRE, l'Epauf a conservé la maîtrise directe des travaux liés aux courants faibles, incluant les

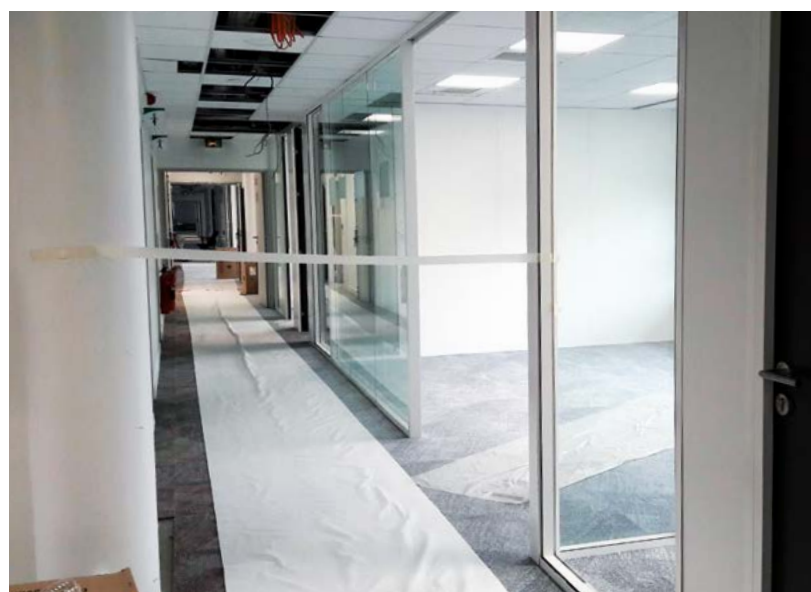
infrastructures réseau et les équipements de communication. Ce choix a permis de tirer parti de l'expertise et des ressources

de CBRE et de l'architecte Gilles Reibell pour les travaux d'aménagement, tout en octroyant à l'Epauf un contrôle direct sur les éléments critiques pour son fonctionnement quotidien. La gestion des courants faibles par l'Epauf a notamment impliqué une coordination étroite avec divers prestataires pour la mise en place des infrastructures réseaux, des systèmes informatiques et des systèmes de visioconférence.

Le suivi des travaux a été intensif et exigeant. Une présence continue a été assurée sur le chantier, avec des visites hebdomadaires, voire bi-hebdomadaires, pour vérifier la qualité et la conformité des travaux réalisés par les intervenants. La flexibilité et la réactivité des équipes ont permis de surmonter les imprévus techniques et d'assurer la qualité finale des locaux et équipements sans impacter lourdement les calendriers. L'implication



Un suivi et une supervision rapprochés permettent de sécuriser le respect des besoins fonctionnels et des calendriers.



« La gestion minutieuse de l'inventaire nous a permis de dimensionner précisément les volumes à transférer et la répartition des équipements dans les nouveaux locaux, ce qui a grandement facilité la logistique du déménagement. »



Anticiper au maximum les opérations d'inventaire, en recueillant les informations qui seront utiles quel que soit le devenir du mobilier et des équipements : références, descriptif, tailles, couleurs, matériaux, localisation, photo, etc.





directe de l'Épaurif dans la gestion des courants faibles a notamment permis d'installer une infrastructure réseau moderne et performante, adaptée aux besoins de l'établissement, et de disposer des services opérationnels en amont de l'emménagement pour une transition sans heurt.

**DU 103 RUE RÉAUMUR
AU 20 PLACE DES VINS DE FRANCE :
LA PRÉPARATION ET
LA CONDUITE DES OPÉRATIONS
DE TRANSFERT**

Les opérations ont débuté par un inventaire exhaustif des plans de travail, rangements et mobiliers, en partant d'un fichier vierge. Cette tâche a permis de qualifier ce qui serait transféré, donné ou mis au rebut. L'inventaire a également inclus une évaluation détaillée de l'état des éléments, facilitant la préparation du transfert et la gestion des dons et

cessions. Une fois le programme fonctionnel du mobilier de Bercy International établi, il ne restait plus qu'à qualifier les équipements et à les étiqueter selon leur destination. Cet inventaire a donc permis de dimensionner les volumes à transférer et de préparer les mises en cession.

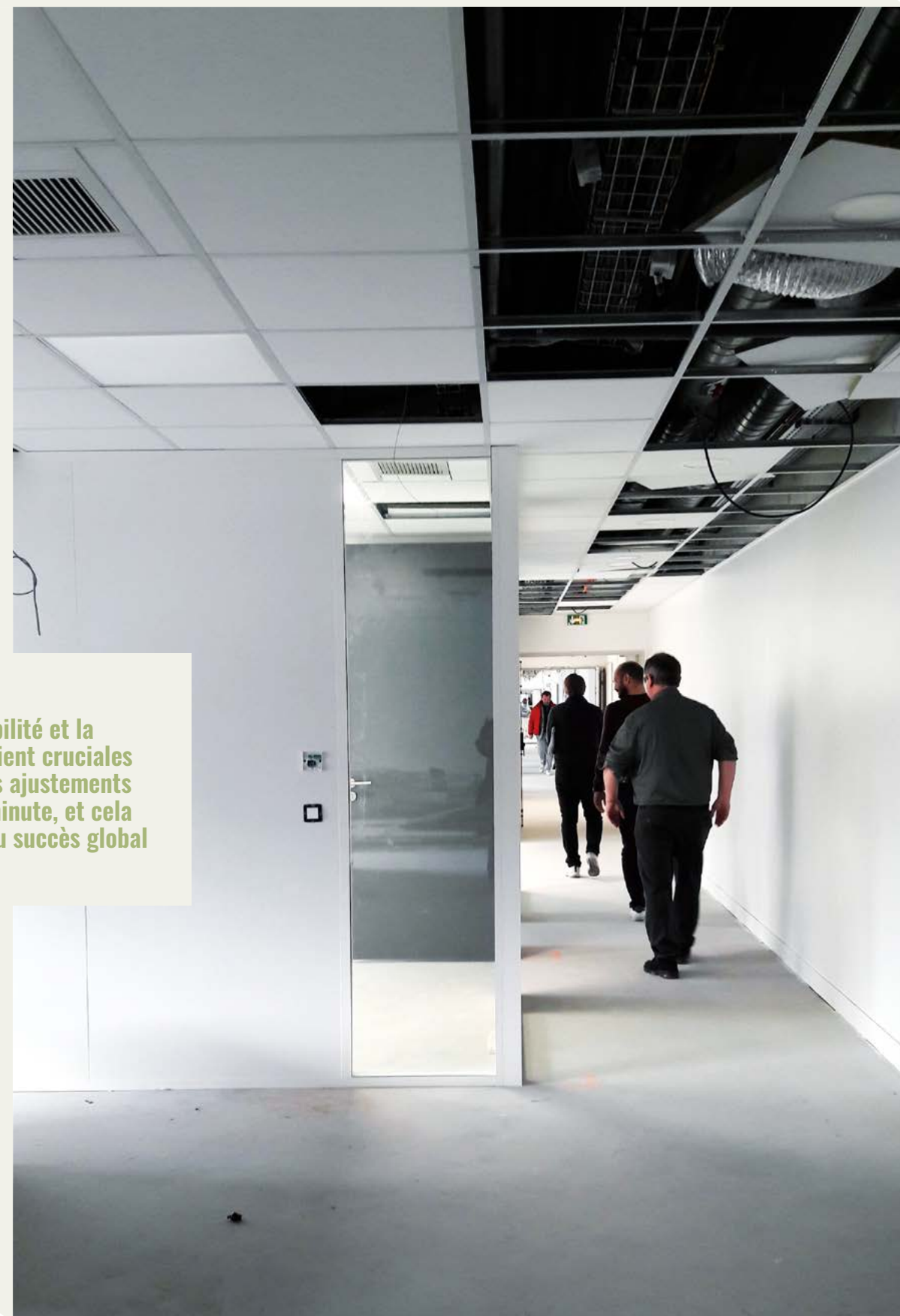
Très en amont du déménagement, des bacs ont été mis à disposition des agents pour recueillir les fournitures non destinées à être transférées à Bercy International. Des « jeudis du tri » ont été institutionnalisés pour mobiliser ponctuellement le personnel sur ces opérations de vidage, qui ont facilité la gestion des mises en recyclage et en don. Une attention particulière a été portée à une gestion responsable des déchets.

Le jour du déménagement, l'équipe en charge du transfert a piloté le transfert des éléments de départ et d'arrivée, assurant que chaque item était correctement étiqueté et placé selon le plan d'implantation préétabli. Le recours à un prestataire spécialisé pour le déménagement, la société blb, a permis de garantir une exécution professionnelle et de minimiser les risques de dommages.

L'équipe informatique a géré la migration des équipements informatiques, assurant la continuité des services grâce à un plan de migration détaillé. La mise en place d'une infrastructure réseau temporaire dans les nouveaux locaux avant le déménagement a permis de tester les systèmes et de garantir une connectivité optimale dès l'arrivée des équipes.



« La flexibilité et la réactivité étaient cruciales pour gérer les ajustements de dernière minute, et cela a contribué au succès global du projet. »



ASSURER UN SUIVI QUALITÉ POST DÉMÉNAGEMENT

LES PREMIERS JOURS DANS LES NOUVEAUX LOCAUX : VÉRIFIER LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX ET INSTALLATIONS

À peine les derniers cartons déposés dans les nouveaux locaux de l'Epaufif, il a fallu s'atteler à une campagne de « contrôle qualité ». Les installations de toutes sortes ont fait l'objet de vérification et de recensement : mobilier de réemploi, équipements technologiques, installations électriques... afin de s'assurer que l'environnement de travail répondait aux attentes / besoins de collaborateurs et que chaque espace était prêt à accueillir ses occupants.

DONNER DES RÉPONSES AUX PREMIÈRES DEMANDES DE RÉAJUSTEMENT : INSTAURER UN RETOUR UTILISATEUR

Les premières semaines dans un nouvel espace de travail sont déterminantes. L'Epaufif a pris les devants en mettant

en place un système de « service après-vente » (SAV) réactif. Un tableau de suivi SAV a été mis en ligne sur le site intranet de l'Epaufif, pour que chaque collaborateur/agent puisse signaler facilement tout désagrément ou défaillance. Des équipes dédiées étaient prêtes à intervenir, transformant les demandes en actions concrètes. Par exemple, la puissance et la chaleur des éclairages du plateau ont été réglées à la suite des remarques des agents. Ce système n'était pas seulement un outil de gestion, mais aussi un levier pour fournir un environnement de travail optimal.

RÉALISER DES ENQUÊTES DE SATISFACTION : L'ÉCOUTE ACTIVE DES COLLABORATEURS

Conscient de l'importance de l'expérience utilisateur, l'Epaufif a lancé une enquête de satisfaction pour prendre le pouls de ses collaborateurs. Celle-ci fut l'occasion d'un échange ouvert, une invitation

« Nous avons réalisé des enquêtes de satisfaction après le déménagement pour évaluer l'expérience utilisateur dans l'utilisation des nouvelles installations et technologies. De plus, nous avons surveillé de près les incidents et les demandes de support pour identifier rapidement toute question nécessitant une intervention. »

à exprimer librement son ressenti sur les nouveaux locaux et les conditions de travail. Chaque retour constitue une donnée précieuse, utilisée pour peaufiner et améliorer l'espace de travail.

ORGANISER UN RETOUR D'EXPÉRIENCE (RETEX) : CAPITALISER SUR L'EXPÉRIENCE ACQUISE

Quelques mois après le déménagement, il était temps de rassembler tous les apprentissages. L'Epaufif a organisé une session de RETEX, via des entretiens avec les acteurs directement impliqués dans le processus et l'organisation du déménagement : membres du groupe de travail, participants aux ateliers, collaborateurs impliqués dans les différentes étapes qui ont jalonné le projet.

Il s'agit de mettre en lumière les bonnes pratiques, de dégager des axes d'amélioration et de capitaliser sur les bonnes pratiques identifiées, dans une démarche d'amélioration continue et de partage d'expérience.



Instaurer une communication en miroir, avant (préparation du fonctionnement futur, anticipation des jours de fermeture des locaux et d'emménagement) et après le déménagement (recueil des impressions, réponse aux préoccupations nouvelles).



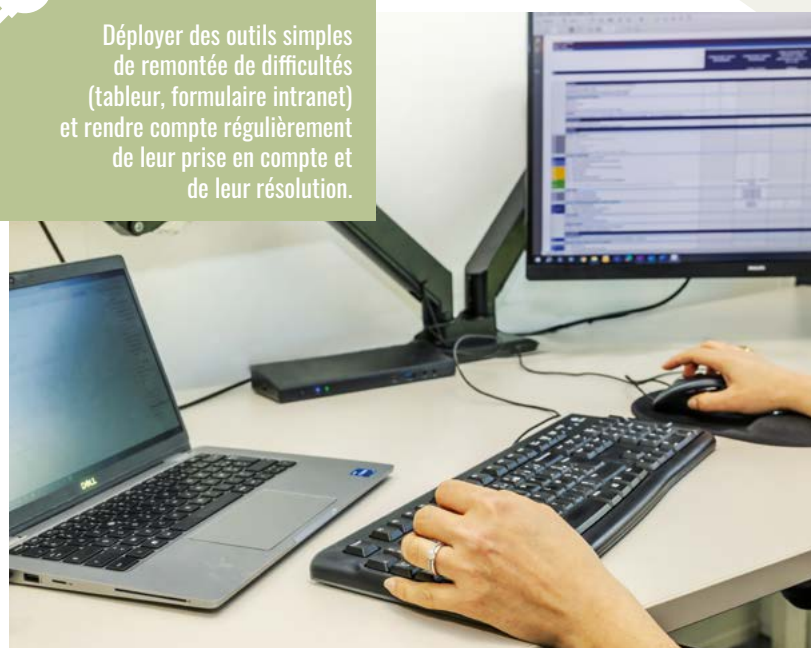
« Les retours positifs sur les nouveaux aménagements montrent l'importance d'une démarche participative et flexible dans ce type de projet. »



Encourager la participation à l'amélioration de l'environnement de travail et le retour d'expérience, notamment via des temps collectifs ou des boîtes à idées.



Déployer des outils simples de remontée de difficultés (tableau, formulaire intranet) et rendre compte régulièrement de leur prise en compte et de leur résolution.



Immeuble Bercy International
20 place des vins de France 75012 Paris
www.epaurif.fr

Directeur de publication : **Jérôme Masclaux**

Direction de la communication : **Aurélia Ver Eecke**

Rédacteurs : **Jean-Charles Cottez**, Secrétaire général

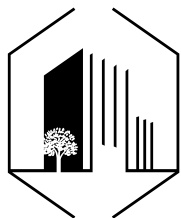
Claire Bensa, Archiviste

Bérangère Grelet, Assistante de direction

Conception et réalisation : **Alkimiki**

Crédits photos : **Hélène Peter**

Juin 2024



EPAURIF

ETABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMENAGEMENT
UNIVERSITAIRE
DE LA REGION
ÎLE-DE-FRANCE

