



**BUROCONCEPT**

## ENVIRONNEMENT DE BUREAU ORIENTÉ BUSINESS

**Buroconcept existe depuis 22 ans déjà et se profile avant tout comme un bureau d'étude. La société s'est toutefois, ces dernières années, davantage spécialisée, dans la réalisation de concepts globaux comprenant l'analyse des besoins, la conception, la coordination globale (planning et finances) et l'exécution de l'ensemble du projet d'aménagement de bureaux.**

« L'accompagnement du client vers son environnement de travail idéal, telle est la mission de Buroconcept », indique d'emblée Patrick Windels, managing director de Buroconcept. « Nous considérons le cadre de travail idéal comme un aménagement totalement adapté au fonctionnement organisationnel de l'entreprise. Aujourd'hui, ce sont les personnes qui constituent le principal capital de la société. » La programmation par le bureau d'étude, le développement de concepts et la gestion de la réalisation du projet se complètent parfaitement, mais ces différentes phases peuvent aussi être proposées séparément en fonction des souhaits du client.

« Le défi pour chaque aménagement de bureaux consiste à prendre en compte les changements rapides auxquels les entreprises ont à faire face, que ce soit lié à leur propre business ou au climat économique dans lequel elles évoluent », décrit Patrick Windels. « Le cadre de travail doit dès lors être aussi souple et flexible que possible afin de s'adapter aisément à ces fluctuations. » « L'environnement de travail idéal » doit assurer le bien-être des utilisateurs, avoir un effet motivant et contribuer à une efficacité accrue. Ceci engendre une situation de « win-win » tant pour l'employeur que pour l'employé. Aménager un environnement de bureaux efficace génère en outre un cadre de travail durable.



### L'utilisateur comme guide

Imaginer « le cadre de travail idéal » constitue une quête permanente. Buroconcept met toute son expertise à disposition du client afin de chercher la meilleure solution sur mesure. Patrick Windels : « Écouter est important. Comprenez "écouter vraiment", sans a priori, pour bien comprendre le business du client. Ceci par le biais d'interviews approfondies avec les collaborateurs de tous les niveaux hiérarchiques de l'entreprise. L'expertise présente chez le client doit se fondre avec notre propre expertise. Ce n'est que comme cela qu'il est possible d'imaginer un concept répondant de façon optimale aux attentes. » Un premier concept brut prend forme suite à l'analyse des différents échanges. Il est ensuite affiné par le biais de nouvelles entrevues. La mise en place de groupes de pilotage constitue une contribution importante à la diffusion de l'information et à la cristallisation du concept final.

### Un cadre de travail prêt à l'emploi

Buroconcept réalise tous les aménagements de bureaux de A à Z, du « look & feel » aux installations techniques concernées. Si nécessaire, Buroconcept coordonne également la remise en état de l'ancien site exigé par le propriétaire. Patrick Windels : « Nous rédigeons les cahiers des charges, organisons les appels d'offres, nous chargeons de la sélection des entrepreneurs et assurons le suivi du chantier. Le choix est laissé au maître de l'ouvrage de travailler avec des entreprises sélectionnées par ses soins ou selon une formule clé-sur-porte, cette dernière étant de plus en plus souvent privilégiée. »

Les avantages d'une approche clé-sur-porte sont légion : un contrôle des prix maximal tout au long du projet, un seul

interlocuteur pour le client, un contrôle strict du timing, une seule facture centralisée. Très souvent, la collaboration commence dès la sélection des bâtiments, qui abritera la nouvelle implantation à aménager, et ce via une étude de faisabilité.

### Un fil rouge, la convivialité

Début 2013, la Fédération Royale du Notariat Belge (FRNB asbl) contacte Buroconcept en vue de la rénovation de ses bureaux, un bâtiment de 7 étages et ± 7.000 m<sup>2</sup> situé au 30-34 de la rue de la Montagne, à proximité de la Grand-Place de Bruxelles. La FRNB y est hébergée depuis plus de 20 ans déjà et au fil du temps, seules quelques légères adaptations ont été apportées. David Van Gelder, architecte-administrateur de Buroconcept : « Le projet comprenait la réorganisation des fonctions, la rénovation des espaces, l'intégration d'un nouveau « look & feel » pour les 50 postes de travail et ce en accord avec l'image actuelle que la Fédération souhaite diffuser. Nous avons imaginé un projet qui contraste avec le passé, et traduit les ambitions actuelles de la FRNB. »

Les surfaces de bureaux étaient divisées en de nombreux petits espaces avec peu de lumière naturelle, voire même aucune dans la partie centrale. De plus, la hauteur sous plafond était très limitée et la structure fort contraignante.

« Nous avons proposé un aménagement épuré et lumineux afin de revitaliser la partie centrale », commente David Van Gelder. « La principale volonté était de créer des espaces d'échange. Des lieux de rencontre formels (salles de réunion) et informels (lounge, cafeteria,...) ont été intégrés à l'attention des collaborateurs. La boardroom elle-même a été traitée comme un « objet » central symbolisant la volonté de la FRNB d'innover. »

### Clé-sur-porte

La mission confiée par la FRNB à Buroconcept portait d'abord sur deux étages de bureaux et les salles de réunion au rez-de-chaussée. David Van Gelder : « Nous avons exactement six mois, déménagements compris, pour mener à bien la mission. Buroconcept s'est chargé de la gestion totale des travaux. » La réalisation a été divisée en trois phases : la rénovation des salles de réunion au rez-de-chaussée, suivie par la réorganisation du 3<sup>e</sup> étage et, enfin, la rénovation du 2<sup>e</sup> étage.

Les techniques ont été revues avec, notamment, l'adaptation de l'installation HVAC et la réparation du plafond froid, le remplacement complet de l'éclairage avec intégration de la technologie LED actuelle. Le réseau Data a également été totalement rénové avec un câblage UPT CAT6. Les valeurs de la Fédération – confiance, fiabilité et transparence – ont été traduites par Buroconcept dans un concept utilisant des matériaux naturels de qualité tels que le bois et le verre. Le mobilier de bureau a été sélectionné dans la gamme Gispen et complété par des éléments dessinés sur mesure. Buroconcept a également coordonné les travaux de peintures, le placement du tapis et de cloisons.

« A la suite des travaux de démolitions, nous avons été confrontés à plusieurs reprises à des « surprises » sur le plan technique et architectural. Celles-ci nous ont obligés à faire preuve d'une flexibilité maximale et à réagir rapidement aux nouvelles situations », se souvient David Van Gelder. « L'excellente collaboration avec le facility manager du bâtiment, Antoine Bouvy, a certainement contribué au respect du délai fixé. »

Références : Oracle, Magotteaux, Federal Mogul, G4S, PSA (Peugeot/Citroën) Michael Page, Havenbedrijf Gent



**Chaussée de Wavre 1509  
1160 Bruxelles  
+32 (0)2 660 22 23  
info@buroconcept.be  
www.buroconcept.be**