

## Objectif de la prestation

L'objectif de cette prestation est d'élaborer un **Plan Directeur Site** permettant d'anticiper et de structurer l'évolution des espaces **laboratoires, industriels et tertiaires** sur des horizons à 1, 3, 5 et 10 ans. Ce plan vise à sécuriser les décisions futures en matière d'aménagement ou d'investissement, en alignant les capacités du site avec les besoins opérationnels, stratégiques et réglementaires. Il constitue un outil d'aide à la décision clair et structurant pour la direction, facilitant la programmation des projets et la priorisation des actions.

## A quelle problématique cela répond ?

Les entreprises confrontées à une croissance de leur activité ou à une transformation de leurs métiers (digitalisation, nouvelles technologies, évolutions réglementaires) se heurtent souvent à un manque de **vision globale** sur leurs infrastructures. Cela peut entraîner des décisions précipitées, des investissements inadaptés, ou au contraire une **sous-estimation des besoins réels à moyen terme**.

Le Plan Directeur Site répond à cette problématique en apportant une **lecture croisée des besoins fonctionnels, fonciers, techniques et humains**, tout en intégrant les contraintes propres au site (réglementaires, ICPE, sécurité, biosécurité, etc.). Il permet **d'objectiver les besoins**, d'identifier les marges de manœuvre existantes, et de déterminer les scénarios les plus pertinents – y compris en envisageant **des solutions alternatives à la construction neuve**, pour limiter les investissements lorsque cela est possible.

## Livrables

- État des lieux fonctionnel et technique du site
- Analyse des besoins futurs (capacités, flux, surfaces, contraintes réglementaires)
- Scénarios d'évolution du site (avec variantes et phasage)
- Planning prévisionnel des investissements
- Recommandations stratégiques et aide à la décision
- Dossier de synthèse (diaporama et rapport complet)

## Scope de la mission

La mission démarre par une **analyse fonctionnelle approfondie** de l'existant : production, laboratoires, logistique, tertiaire, locaux de support. Elle s'appuie sur des **entretiens ciblés avec les parties prenantes** (direction, responsables techniques, utilisateurs) et sur l'analyse des documents disponibles (plans, flux, projections, contraintes). Des **visites de site** peuvent être menées pour affiner la compréhension des enjeux spatiaux, techniques et réglementaires.

Sur cette base, AXSENSE formalise plusieurs **hypothèses d'évolution**, tenant compte des perspectives d'activité, de l'évolution des effectifs, des réglementations applicables et des contraintes foncières ou architecturales. L'étude intègre également l'identification des **opportunités de mutualisation ou de réorganisation**, et des **freins à lever** (obsolescence, sécurité, saturation).

L'ensemble est restitué sous forme d'un **document stratégique illustré** : cartographies, tableaux de surfaces, schémas fonctionnels, scénarios chiffrés et timeline projet, permettant une prise de décision éclairée et progressive.

## Valeur ajoutée AXSENSE

- Approche indépendante, orientée optimisation d'investissement
- Capacité à éviter des constructions coûteuses par une meilleure utilisation du bâti existant
- Expérience en milieux complexes : santé, biotech, industrie, R&D
- Prise en compte des leviers de financement (notamment via la BPI)