

Processus de mise en oeuvre et suivi de la gestion technique

Publication : 8 novembre 2014

Gérer l'équipement

Prendre en charge la gestion immobilière



L'essentiel

Dès la réception de l'ensemble immobilier, permettre au propriétaire de prendre en charge sa gestion technique : estimer, planifier, maîtriser, budgéter et optimiser les coûts de gestion technique et ses modalités de gestion préventive et curative court moyen et long termes, en fonction de ses particularités

Les enjeux

Assurer la pérennité du bâtiment et des équipements mis à disposition des locataires

Permettre aux locaux de conserver leurs fonctions initiales

Adopter un ensemble d'actions préventives afin d'anticiper les dysfonctionnements

Les objectifs et les stratégies de l'action

Définir les modalités de mise en œuvre de la gestion technique et les outils nécessaires pour une optimisation

Les actions préalables

Acquérir une parfaite connaissance du bâtiment et de ses particularités avec le niveau de détail le plus fin possible

Constituer un dossier administratif complet comprenant le permis de construire, le dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO) et le dossier des ouvrages exécutés (DOE), la liste des intervenants, les plans, les fiches et notices techniques des équipements, le procès-verbal de réception et de levée des réserves

Parallèlement, souscrire par le propriétaire l'ensemble des contrats d'entretien ainsi que les abonnements auprès des concessionnaires (eau, électricité, gaz...) permettant le bon fonctionnement du bâtiment, et assurer le bâtiment en qualité de propriétaire non occupant (en plus de l'assurance Dommage Ouvrage obligatoire pour le promoteur afin de garantir une réparation rapide en cas de désordres affectant la construction)

Le descriptif de l'action

Suivi du patrimoine et des interventions :

- Actualisation du dossier administratif ;

- Mise en œuvre de la gestion préventive par la mise en place des contrats d'entretien ;
- Identification et diagnostic des dysfonctionnements, conception des actions correctrices puis supervision de leur mise en œuvre ;
- Visites de site régulières

Les outils nécessaires :

- Mise en place d'un outil permettant de centraliser les demandes (ex : tableau de bord) ;
- Mise en place d'une boîte mail dédiée ;
- Réalisation d'audit technique

Les acteurs

Propriétaire qui peut sous-traiter la gestion technique et immobilière, Commerçants, Clientèle, Entreprises, Habitants

Coût et financement de l'action

Coûts variables en fonction de la catégorie du bâtiment (ERP 1 à ERP 5) et de la nature des interventions

Financement par le propriétaire et refacturation aux locataires selon les conditions du bail

Le calendrier de l'action

Dès la conception, prévoir les modalités de gestion immobilière

Mise en place à la réception du bâtiment et durant toute la vie de celui-ci

Résultats et évaluation de l'action

Un bâtiment propre à son utilisation et en bon état de fonctionnement

Mots-clefs

[Gestion technique](#), [Entretien](#), [Maintenance](#), [Contrat](#), [Assurance](#), [Propriétaire](#), [Bâtiment](#)