



DAVIDE LASCAR

Directeur Du Développement Et Des Partenariats



L'AMO GARANTIE DE CHARGES BY AVELTYS

L'APPROCHE AVELTYS

L'expertise développée par AveltyS a pour vocation de garantir aux futurs preneurs au sein des immeubles de bureaux un forfait de charges garanti, optimisé et de performances liées aux bâtiments (exploitation-maintenance, consommation énergétique et services aux occupants et aux bâtiments) correspondant à la durée de leurs baux.

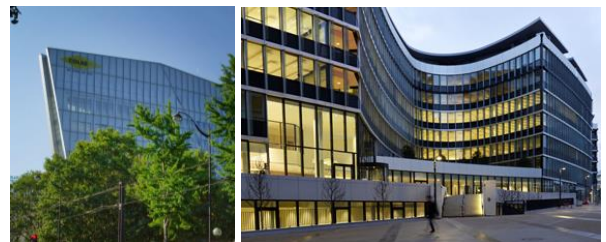
C'est pour atteindre cet objectif qu'AveltyS contribue tout au long de la conception et construction des ouvrages par le biais d'une démarche d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'Exploitation avec Garantie de Charges dont la vocation est d'assurer que l'ensemble des choix de conception et techniques soient pris et réalisés dans l'intention d'être performant. AveltyS se démarque tant par l'offre innovante mise en place que par son expertise en tant qu'exploitant de bâtiments tertiaires. L'AMO Garantie de charges intègre au sein de sa mission une démarche de commissioning.

PRESENTATION COMMISSIONING

Le commissioning est un processus intensif d'assurance de la qualité. Il s'étend sur toute la durée des étapes de la programmation, la conception, la construction et la mise en service, y compris la première année de service. Il aide à garantir que le rendement du bâtiment répond aux attentes du propriétaire en termes de fonctionnement (consommation d'énergie, d'eau, etc.) et de la qualité de son environnement intérieur. Lors d'une prochaine tribune, nous évoquerons plus en détail la démarche de commissioning et la manière dont nous l'opérons.

LES RAISONS POUR LESQUELLES RECOURIR A UN AMO GARANTIE DE CHARGES

Le maître d'ouvrage peut ainsi contrôler le risque de non atteinte des objectifs énergétiques, performanciers, de confort et du montant des charges visés. Il se fait accompagner depuis la conception et jusqu'à l'entrée en service du bâtiment, par un expert indépendant dont le rôle consiste à décrypter les objectifs et les contraintes, analyser les documents de conception, définir un protocole d'essais et des critères d'acceptation de réception – sans oublier, la validation du bon fonctionnement des installations une fois ces derniers en service (pendant un an, voire deux ans en cas de démarche volontaire). Ce type de commissioning, qui s'applique à un projet de construction ou de rénovation lourde, permet d'optimiser les coûts d'exploitation et de valoriser le patrimoine immobilier.



LES INSTALLATIONS CONCERNEES

Tout ce qui concerne les systèmes de générations et leurs régulations (chauffage, climatisation, ventilation, eau chaude sanitaire, éclairage, contrôle des automatismes, gestion technique du bâtiment, systèmes de production d'énergies renouvelables, ascenseurs, ...). Mais l'enveloppe (perméabilité à l'air, qualité d'exécution) est

intégrée aujourd'hui de façon volontaire dans ce processus.

L'AMO SE LIMITE-T-ELLE AUX THEMATIQUES TECHNIQUES ET ENERGETIQUES ?

L'approche d'Avelty's se différencie car nous travaillons également à l'accompagnement de nos clients sur l'ensemble des prestations de services qui seront incluses dans les charges locatives. Dans notre mission, nous apportons des préconisations sur l'ensemble des services qui pourraient intégrer l'actif.

La très grande majorité des services peuvent intégrer la garantie de charges. Avelty's peut donc accompagner sur les services suivants : le nettoyage, la sûreté / sécurité, l'entretien des espaces verts, la conciergerie, l'hospitality management, le community management, le health center, le business center, la cafétéria, la plateforme de services et autres services sur demande.

Par cette approche nous permettons à la maîtrise d'ouvrage de mieux définir ses besoins en termes serviciels et de mieux appréhender leur intégration dans l'ouvrage afin que ces derniers participent activement aux comforts des occupants tout en maîtrisant le montant des charges.

LES ECONOMIES GENEREES

Nos retours d'expérience montrent que les économies réalisées en coût d'exploitation après l'assistance à maîtrise d'ouvrage réalisée par Avelty's sont comprises entre 2.5€/m² à 20€/m² par an selon le périmètre d'exploitation qui nous est confié et la taille du projet. Lorsque nous sommes intégrés dès le début de la conception, les économies générées sont les plus importantes.

La mission d'AMO Garantie des charges se poursuit au-delà de la livraison afin d'assurer la mise en place des prestataires dans le respect des niveaux de prestations et de comforts définis préalablement. Elle permet également de finaliser l'ensemble des réglages des équipements et des résolutions des désordres pour que le niveau de confort soit atteint et les charges parfaitement maîtrisées.

LES OBJECTIFS

- Améliorer le processus qualité de conception/réalisation au travers de l'ensemble des phases afin d'atteindre les performances souhaitées par la Maîtrise d'ouvrage
- Vérifier que le choix et le fonctionnement des systèmes soient cohérents avec la destination de l'ouvrage, son fonctionnement et l'occupation prévue
- Permettre une meilleure maintenabilité de l'ouvrage et faciliter l'exploitation
- Intégrer au mieux les services dans l'ouvrage
- Optimiser les coûts d'exploitation
- Utiliser des techniques d'échantillonnage basées sur la qualité de détection des problèmes récurrents
- Garantir la continuité de l'information depuis la conception jusqu'à l'exploitation afin de permettre aux équipes de maintenance de réaliser les opérations nécessaires en connaissance de cause
- S'assurer que les occupants et les équipes de maintenance soient correctement formés à l'utilisation du site

LES AVANTAGES DE LA MISE EN PLACE DE LA GARANTIE DE CHARGES

- Aider à la commercialisation initiale et dans le cadre d'une commercialisation en cours d'exploitation
- Améliorer le confort des occupants et le traitement des plaintes des occupants
- Amélioration de la performance énergétique
- Réduire les coûts de fonctionnement
- Réduire les pannes des installations
- Accroître le suivi des performances de l'ouvrage pour le bailleur
- Valoriser l'actif au moment de la vente
- Faciliter la réédition de charges
 - o des consommations énergétiques et fluides
 - o des prestations de maintenance et services
- Contribuer activement à la reddition des charges non plus aux tantièmes mais à l'usage