

# Gestion locative tertiaire

## Infos pratiques

---

- > ECTS : 3.0
- > Nombre d'heures : 18.0
- > Langue(s) d'enseignement : Français
- > Niveau d'étude : BAC +5
- > Période de l'année : Enseignement dixième semestre
- > Méthodes d'enseignement : En présence
- > Forme d'enseignement : Cours magistral
- > Composante : Sciences économiques, gestion, mathématiques et informatique
- > Code ELP : 4E0IM001

## Présentation

---

### Séance 1 : Périmètres du PM

- Définition et marchés : de la conception anglo-saxonne aux pratiques françaises
- Acteurs intervenant dans la vie de l'immeuble : utilisateurs, AM, PM, FM, agents immobiliers, avocats, huissiers, géomètres-experts, assureurs...
- Types de détention
- Prestation des services dédiée aux utilisateurs / aux propriétaires
- Types de mandats de gestion : En propre ou pour le compte du tiers

**Analyse matrices de mandat :** Mandat de gestion des loyers / Mandat de gestion technique administrative et technique

**Etude de cas :** reprise de mandat de gestion pour le compte du tiers : 103 immeubles répartis sur 53 villes, actifs mixtes : comment procéder ?

**Travaux pratiques :** construction d'un glossaire terminologie gestion d'actifs

### Séance 2+3 : Gestion d'actifs – gestion locative

Gestion des baux commerciaux : *la réglementation relative aux baux commerciaux est complexe et technique : de sa naissance à la fin du bail en passant par sa vie, son*

*renouvellement ainsi que la gestion de ses imprévues juridiques et économiques.*

- Rappel des types des baux : baux d'habitation / baux professionnel / baux mixte / baux administratifs / baux commerciaux
- Baux commerciaux : matière complexe et technique
- Cadre juridique du statut
- Ordre public et libertés contractuelles

**Cas pratique :** repère des clauses non conformes / réputées non écrites

- Aspects financiers lors de la signature du bail :
  - + fixer le loyer initial
  - + clause d'indexation
  - + charges locatives / bailleurs
- + Annexes au bail :

- Quittancement / révision :

**Cas pratique :** points de vigilance dans un projet de quittancement

- Résiliation du bail : formalisme et éventuels sujets de négociation
- Exercice du droit au renouvellement

### Séance 4 : Gestion d'actif – gestion immobilière

- Charges locatives en immobilier d'entreprise
- Construction budget des charges / Apurement des charges récupérables
- Plan des travaux pluriannuel
- Gestion des contrats de maintenance / services de l'immeuble : process consultation
- Grosses réparations (art. 606) et entretiens locatifs
- Mise en conformité des locaux : définition, répartition, distinction ERP/bureaux
- Vétusté

**Cas pratique :** analyse jurisprudence relative à la répartition travaux bailleur / preneur

### Séance 5 : Les enjeux du PM

*Les property managers ne sont plus des gestionnaires réactifs mais des managers proactifs.*

- Préservation des intérêts de ma société / de mon mandant / de mes locataires
- Prise en charge des actifs
- Maîtrise des risques du propriétaire et des locataires
- Identification des sources de contentieux
- Procédures collectives

- Process d'impayés
- Développement durable : biodiversité / décret tertiaire
- Health & safety : sécurité et sûreté des immeubles
- Sujets RSE

## Objectifs

---

Ce cours a pour objectif de présenter le métier de « property manager », ses fonctions et rôle dans le secteur immobilier et la vie des immeubles. Les étudiants découvrent les différents mandats auxquels s'expose ce métier.

Ce séminaire permet également de connaître les charges locatives en immobilier d'entreprise, la construction du budget des charges et des plans des travaux pluriannuel ainsi que la gestion des contrats de maintenance et services de l'immeuble.

Les sujets d'actualité relatifs à la responsabilité sociale et environnementale sont également abordés ainsi que leur prise en considération dans le métier de property manager.

## Évaluation

---

Session unique :

50% travaux pratiques +50% examen terminal

## Compétences visées

---

- Préservation des intérêts de la société / de mon mandant / de mes locataires
- Prise en charge des actifs
- Gestion des baux commerciaux
- Maîtrise des risques du propriétaire et des locataires
- Identification des sources de contentieux
- Gestion des impayés.

## Bibliographie

---

- [Victoria Edwards, Louise Ellison](#) (2009), Corporate Property Management, Aligning Real Estate With Business Strategy, Wiley.
- [Douglas Scarrett, Jan Wilcox](#) (2018), Property Asset Management, CRC press.