



TRAVAUX & MAINTENANCE PARTAGE D'EXPÉRIENCES



MW

LE MAJORDOME
DES LIEUX DE VIE

TRAVAUX & MAINTENANCE

CONTEXTE & RÉGLEMENTATION

Régulièrement nos organisations évoluent, les concepts changent, d'autant plus avec la Covid-19. Certains espaces aménagés en flex 1.0 passent déjà en version 2.0 alors que d'autres restent inchangés et d'autres encore sont indécis...

Pour ceux qui ont pris position il y a des travaux de peinture, de cloisonnement, d'électricité et de ventilation... à réaliser. Il faut aller vite, très vite pour avoir fini... avant d'avoir commencé.



Feu rouge : en France tout est réglementé.
On ne fait pas ce qu'on veut. Et tant mieux.

Les **bureaux de contrôle** sont là pour accompagner cette démarche. On évite ainsi de créer des salles de formation ouvertes au public dans des espaces relevant du Code du Travail. Car il faut notamment, ventiler lesdits espaces « de façon nécessaire et suffisante » comme l'exige la Loi, sans parler de la sécurité incendie.

De même, selon la durée des travaux et la coactivité, il faut s'adjoindre un coordonnateur santé et sécurité qui veillera à la mise en place et au respect des conditions d'hygiène et de sécurité pour les différents intervenants. En clair, il détermine les modes opératoires, et peut revenir à tout moment sur le site, voire stopper le chantier. Il intervient à la demande du Maître d'Ouvrage (Moa) ou de son Assistant (Amo). N'oublions pas le **bureau d'études environnement**, incontournable sur certaines opérations.

Il est à intégrer dès le début du projet car ses prescriptions impactent souvent les délais voire le coût global. Il reste également à mener les recherches de plomb et d'amiante (**Rat**). C'est obligatoire. A noter qu'un Diagnostic Amiante avant Travaux (**Dat**) ne préjuge pas de l'absence l'amiante.

Enfin, il est possible d'avoir recours aux compétences de **bureaux d'études techniques** (courants forts, structure, climatisation, restauration, acoustique...) pour s'assurer que la conception est réaliste et réalisable. Ils sont souvent sources d'idées pertinentes, porteuses d'économies. Il faut savoir en user sans en abuser.



TRAVAUX & MAINTENANCE

ÉTAPES PAR ÉTAPE



CONCEPTION

Il reste maintenant à concevoir le projet. Un **architecte** bien entouré saura le faire. Comme l'indique Charles Baudelaire « Parce que la forme est contraignante, l'idée jaillit plus intense ».

Le concepteur a également besoin d'un programme général pour comprendre les besoins et les attentes. A partir de là et des contraintes réglementaires il pourra pleinement exprimer ses talents de créateur. Nous pouvons vous communiquer notre programme général type. C'est un « pense-bête » intelligent à compléter auquel vous pourrez ajouter vos propres données.

Avant d'entreprendre les travaux assurez-vous que l'aménagement prévu est bien « conforme à l'usage ». C'est le rôle du **bureau de contrôle**. Ce n'est pas parce que « c'était comme ça avant » que les aménagements étaient pour autant respectueux de la loi. Un entrepreneur qui rénove un espace « non conforme à l'usage » en prend la responsabilité car il est réputé « sachant ». Nous faisons toujours valider nos propositions par un bureau de contrôle.

L'objectif est d'éviter tout danger pour l'un et toute recherche en responsabilité pour l'autre. Le bureau de contrôle doit donner son accord préalable. Le rapport initial de contrôle technique (**Rict**) est fait pour cela.

Cette étape est d'autant plus cruciale que le Bureau de Contrôle délivrera en fin de chantier un rapport final de contrôle technique (**Rfct**) vous autorisant à utiliser les locaux. A défaut, vous ne pouvez pas entrer dans l'immeuble et encore moins y travailler.



RÉALISATION

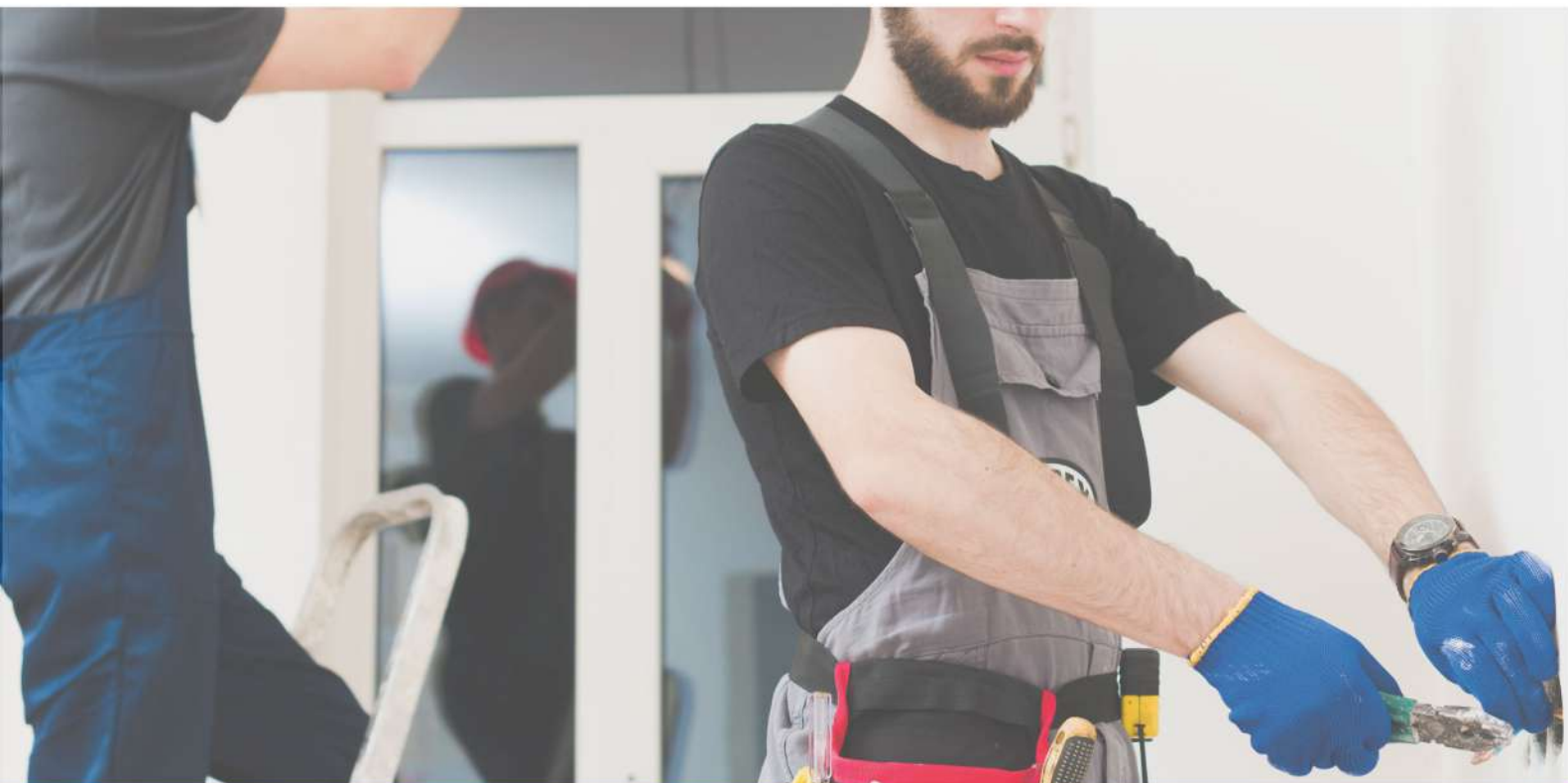
La conception faite et conforme à la Loi, vous pouvez entreprendre vos travaux.

Une chose est sûre, prenez le temps de comparer afin de prendre des décisions éclairées. N'oubliez pas d'associer votre bureau de contrôle aux éventuels changements proposés par les entreprises. Ils détestent être mis au pied du mur et vous avez besoin de leur aval. Vos entreprises vous y aideront. Piloter des travaux est couteux en temps et en énergie. Soit, vous avez du temps et la maîtrise du sujet soit, vous ne l'avez pas ni ne possédez d'appétence pour la direction et surveillance des travaux :

- ✓ Dans le premier cas, vous traiterez en lots séparés avec vos prestataires habituels ou avec une **entreprise générale**. Ainsi, vous supporterez les risques en direct.
- ✓ Dans le second cas, vous confierez cela à un **contractant général** qui gèrera les risques techniques, financiers et les délais, puisqu'il s'engage sur un temps et un montant forfaitaire. La gestion du risque se paie.

Vous pouvez aussi faire appel à un **maitre d'œuvre** (conception & réalisation) qui conduira pour votre compte les travaux. Vous avez le choix.

Prévoyez toujours une ligne « aléas » car il y en a, et in fine vous paierez car vous aurez besoin de mener votre projet jusqu'au bout. Mieux vous serez préparé moins les risques seront grands techniquement et financièrement. Chipoter sur le prix des études se paie toujours cher à la fin des travaux car il faut traiter les problèmes malgré tout. Prenez le temps de bien réfléchir.



FONCTIONNEMENT

Ouf ! Les travaux sont finis. Il faut mettre en route l'exploitation de l'immeuble. Bien sûr vous l'avez préparé en amont, c'est-à-dire dès l'origine de la conception. Concevoir sans se poser de questions sur la vie courante n'est pas concevoir.

Donc, votre concepteur a intégré dans son projet la dimension exploitation courante (interventions techniques ultérieures, locaux (et non placards) dédiés à la propreté, espaces de rangement et de stockage, ...). Habituellement, personne ne s'y intéresse. En tant qu'intervenant au quotidien, le Majordome des Lieux de Vie® est extrêmement vigilant sur ces points. Convoiez le Majordome des Lieux de Vie® autour de la table comme vous le faites avec votre avocat lorsque vous signez vos contrats.

La mise en exploitation est réussie. Vous êtes soulagé. L'informatique fonctionne ainsi que le contrôle d'accès. Les collaborateurs peuvent payer le restaurant avec leurs badges et se garer au parking. Les prestataires de service comme les techniciens sont en place.

La phase préparatoire a été bien organisée et s'est déroulée comme prévu. Il convient de s'assurer qu'ils respectent leurs engagements, notamment qu'ils font ce qu'ils disent et qu'ils disent ce qu'ils font. Un pilote est indispensable.

- ✓ Si vous l'avez en interne c'est l'idéal. Il sera très occupé la première année dite de « déverminage de l'immeuble ». Donnez-lui du renfort.
- ✓ Si vous n'avez pas de pilote. Vous pouvez le recruter ou externaliser la prestation. Renseignez-vous. Vous avez le choix. La culture de votre entreprise est un guide sur ces sujets, en fait très sensibles.
- ✓ **Si vous avez un « Majordome »** la question ne se pose pas. Il a participé à la conception, émis des remarques judicieuses, vous a évité quelques oublis. Vous l'avez associé à la réalisation du chantier. Il a participé aux opérations préalables à la réception des travaux (Opr) et à la mise en exploitation. **Tout va bien.**



MAINTENANCE TECHNIQUE

La maintenance est un sujet bien plus simple que présumé. Beaucoup s'en font une montagne alors qu'il s'agit d'abord d'un recensement des équipements et des réseaux puis d'associer des fréquences et typologie d'intervention (Afnor NFX 60-010).

Les fabricants indiquent toujours les fréquences d'entretien qu'il convient de respecter, notamment la première année de garantie. L'important est de vérifier que tout est bien là et raccordé. Faites les essais et impliquez toujours votre bureau d'études techniques jusqu'au bout. L'expérience montre que le fonctionnement est souvent moins facile que prévu. C'est pourquoi il vous faut éviter de minimiser les équipes de maintenance la première année et porter une attention particulière sur les réserves et la **GPA** (Garantie de Parfait Achèvement).

C'est un domaine où « patience et longueur de temps font plus que force ni que rage ». Les résultats s'obtiendront par la persévérance.



RESTITUTION DES ANCIENS LOCAUX

N'oublions pas d'évoquer la restitution des anciens locaux. C'est une opération à ne pas négliger. Trop souvent, obnubilés par l'entrée dans de nouveaux espaces nous ne traitons pas la remise en état de ceux que nous venons de quitter. Pourtant cela peut coûter fort cher et c'est un projet en tant que tel à traiter dès le départ. C'est un enjeu financier pour votre entreprise. Un calcul doit être fait. Vous trouverez sur le site du Majordome des Lieux de Vie un article à ce sujet



COMPTEZ SUR NOUS

En résumé, vous l'avez compris, le Majordome des Lieux de Vie peut vous accompagner sur tous ces sujets.

Alors n'hésitez pas nous contacter: contact@lemajordome.fr





VOTRE MAJORDOME
N'ATTEND PLUS QUE VOUS



CONTACTEZ-NOUS



01 84 24 42 43



contact@lemajordome.fr



3, avenue Henri Colin
92230, Gennevilliers, France



MW

LE MAJORDOME
DES LIEUX DE VIE

www.lemajordome.fr