

FICHE MISSION : DIRECTION DE CENTRES COMMERCIAUX



Intervenants

ASL - Association Syndicale Libre : Structure juridique dédiée au portage et/ou à la gestion de biens communs à plusieurs ensembles immobiliers

AFUL - Association Foncière Urbaine Libre : Structure juridique dédiée au portage et/ou à la gestion de biens communs – particulièrement fonciers - à plusieurs ensembles immobiliers

Maitre d'ouvrage : Propriétaire du bien immobilier

Directeur du Centre Commercial : personne qui a la responsabilité opérationnelle de l'ensemble immobilier

GIE des commerçants : Groupement d'intérêt économique qui réunit les commerçants et permet la mise en commun de ressources financières en vue d'atteindre un objectif commercial

Zone de chalandise d'un établissement commercial : zone géographique d'influence, d'où provient la majorité de la clientèle

Définition

Dans le cadre de la gestion d'un centre commercial, en dehors des missions de gestion locative et technique – habituelle dans la gestion d'un actif d'immobilier d'entreprise - la mission du directeur de centre commercial consiste à assurer :

La gestion et la valorisation du patrimoine immobilier

- Elaboration et gestion des budgets des charges communes du centre ainsi que des prestations des sous-traitants
- Suivi budgétaire et des dépenses des ensembles commerciaux
- Surveillance du bon entretien du site
- Proposition d'amélioration

Le marketing

- Définition et mise en œuvre de la politique marketing soit dans le cadre de fonds marketing, soit dans le cadre d'association ou de GIE des commerçants du centre. Il doit assurer dans ces 2 dispositifs la cohésion et l'adhésion des commerçants
- Animation de la vie associative - il est responsable des engagements de dépenses de l'association ou du GIE des commerçants conformément aux décisions de l'assemblée générale qu'il convoque, et du recouvrement des cotisations des membres
- Responsabilité de l'attractivité du centre

L'analyse

- Collecte des données des commerçants (chiffres d'affaires, flux...)
- Maîtrise et analyse des données de flux (footfall) clientèles du centre et des chiffres d'affaires des commerçants
- Veille de la concurrence et de l'évolution de sa zone de chalandise
- Conseil commercial auprès des décideurs de la stratégie commerciale
- Fonctionnement du site au quotidien (ex. souvent les centres ont des problèmes de parking, faut-il qu'ils soient payant ou non...)

La représentation

- Représentation du propriétaire, il entretient des relations avec les administrations, les autorités, le milieu économique, institutionnel et politique de son centre
- Relais du bailleur au sein du centre auprès des commerçants et des autorités

La sécurité

- Responsable Unique de Sécurité (RUS), parfois
- Management de la direction technique
- Analyse technique

L'ensemble juridique

- Représentation du bailleur auprès des autres éventuels copropriétaires
- Relais et interlocuteur des autres éventuels copropriétaires
- Animation et convocation des copropriétés, ASL, AFUL et responsabilité de leur bon fonctionnement – mission de syndic
- Suivi et respect budgétaire

Le management

- Equipe technique
- Equipe de sécurité
- Prestataires

Glossaire

ASL : Association Syndicale Libre

AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

RUS : Responsable Unique de Sécurité