



<http://immobilier.anap.fr/publication/595-horizon-maintenance-organiser-la-maintenance-immobiliere-et-le-gros-entretien-renouvellement>

Méthode ♦ Outil

Organiser la maintenance immobilière et le gros entretien renouvellement (Horizons maintenance) - Gamme d'outils

Sommaire

1. Introduction
2. Contexte et enjeux
 - 2.1. La stratégie patrimoniale...
 - 2.2. La maintenance dans le co...
 - 2.3. Des outils ANAP pour comp...
 - 2.4. La maintenance immobilièr...
3. Plans d'actions
 - 3.1. Terminologies de la maint...
 - 3.2. Qui réalise les prestatio...**
 - 3.3. La démarche projet
4. Les outils Horizons Mainten...
 - 4.1. Outil 1 : Principaux text...
 - 4.2. Outil 2 : Gammes de maint...
 - 4.3. Outil 3 : Guide d'aide à...
 - 4.4. outil 4 : Evaluation des...
 - 4.5. Outil 5 : Plan méthodolog...
 - 4.6. Outil 6 : Outil d'autoéva...
 - 4.7. Outil 7 : Outil de pilota...

↪ 3. Plans d'actions

↪ 3.2. Qui réalise les prestations de maintenance courante et GER ?

Répartition des obligations entre Propriétaire et Locataire

Selon que l'équipement immobilier soit propriété ou non de l'établissement exploitant (ou gestionnaire), les obligations de maintenance et de GER sont réparties entre les acteurs et sont régies par le bail les liant et le code civil.

Tel que le note le fascicule FD X 60-000, il est important de définir avec précision à qui sont imputées les charges de maintenance :

- Les opérations récurrentes de maintenance à reconduire pour chaque exercice : ces charges sont généralement imputées à l'occupant ou au locataire,
- les opérations prévisibles de maintenance dont les échéances (gros entretien) sont à des intervalles de temps supérieurs à la durée légale d'un exercice comptable sont généralement imputables au propriétaire,
- les opérations de rénovation reconstruction assimilables à des investissements et programmées en fonction de la durée de vie prévisible des biens sont généralement imputables aux propriétaires.

La répartition claire des tâches et des responsabilités est un préalable à toute élaboration d'un plan de maintenance

Le lecteur pourra, dans le cadre de résidences sociales et logements foyers, se référer aux outils et recommandation de l'Unaf⁹.

Réalisation en régie interne (auto-maintenance) ou en externalisation

L'établissement peut, selon ses capacités et sa stratégie patrimoniale, opter pour une réalisation des actions de maintenance, soit par ses propres services, soit par des intervenants extérieurs avec garantie de moyens ou de résultats.

Horizons maintenance n'abordera par la stratégie d'externalisation des prestations, qui relève d'un choix propre aux établissements mais proposera au travers du « guide d'aide à la rédaction d'un cahier des charges » un outil d'accompagnement aux établissements.

Il est en revanche vivement recommandé de s'assurer que les opérations de maintenance réalisées en parties en interne et en externe soient dans leur ensemble assurées, sans pour autant être redondantes.

⁹ *Outil pour un partenariat renouvelé entre propriétaires et gestionnaires, résidences sociales et logements-foyers, UNAFO-AORIF, septembre 2011*

Glossaire

GER

Autres ressources sur : ,
[Coopération](#)

Date de parution : 29/10/2015