



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 : Démarche et outil

Sommaire

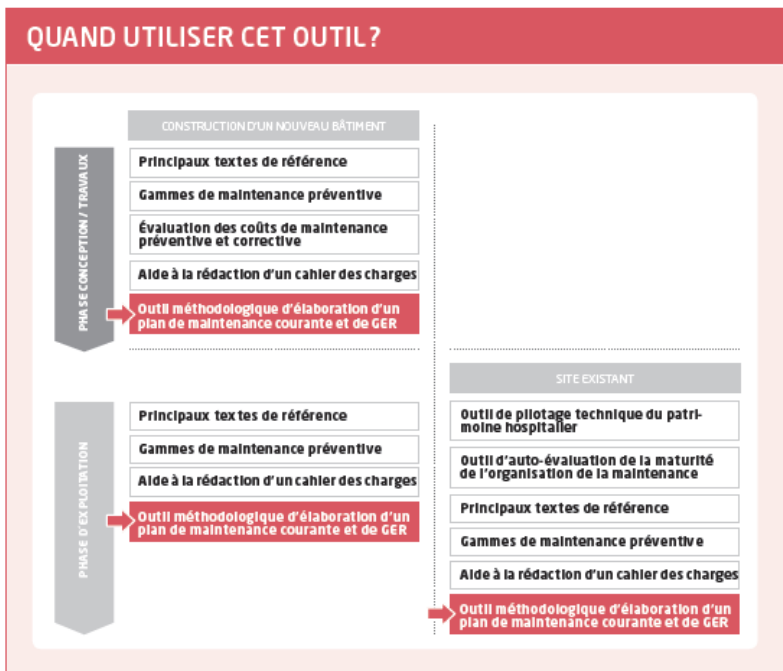
- 1. Introduction
- 2. Contexte et enjeux
 - 2.1. La stratégie patrimoniale...
 - 2.2. La maintenance dans le co...
 - 2.3. Des outils ANAP pour comp...
 - 2.4. La maintenance immobilièr...
- 3. Plans d'actions
 - 3.1. Terminologies de la maint...
 - 3.2. Qui réalise les prestatio...
 - 3.3. La démarche 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...

4. Les outils Horizons Maintenance

4.5. Outil 5 : Plan méthodologique de maintenance courante et de GER

	Plan de maintenance courante et Gros Entretien Renouvellement (GER) immobilier
Objectif	L'outil méthodologique a pour objectif d'aider les établissements à réaliser, et à mettre à jour, un plan de dépenses prévisionnelles pluriannuelles de maintenance, de gros entretien et de renouvellement de leur patrimoine immobilier.
Quand l'utiliser ?	Projet neuf : avant la réception des travaux Patrimoine existant : élaboration et mise à jour annuelle à biennale
Caractéristique	Outil : à compléter Guide d'utilisation : à consulter
Format	Outil : Excel Guide d'utilisation : pdf
Aperçu	

Outil à télécharger



L'outil est proposé en 2 versions, dont les principales différences concernent les ratios relatifs aux unités d'oeuvres :

- **Une version destinée aux Etablissements de santé**
- **Une version destinée aux EHPAD**

Objectif : anticiper les coûts de maintien en l'état des bâtiments

Ce plan est destiné aux actifs immobiliers affectés aux soins ou non, et exclu les équipements mobiliers, parcs de véhicules et dépenses d'exploitation (énergie, fluides, nettoyage, etc.).

Il a pour vocation, dans le cadre de la gestion patrimoniale, à devenir un outil de dialogue interne entre le responsable technique et la direction de l'établissement d'une part, et de dialogue externe entre le locataire / gestionnaire et le propriétaire d'autre part.

C'est un outil d'anticipation à moyen et long terme des futures dépenses récurrentes d'investissement et de prévisions des dépenses récurrentes et programmées.

Il est fortement recommandé d'actualiser régulièrement (annuellement ou bi-annuellement) le plan de dépenses prévisionnelles.

L'outil propose 3 feuilles de calculs complémentaires dont l'utilisation peut être indépendante l'une de l'autre :

- des coûts prévisionnels de maintenance courante,
- des dépenses prévisionnelles pluriannuelles de GER
- des provisionnements en anticipation

Estimer les coûts prévisionnels de maintenance courante

L'outil propose un cadre de décomposition des coûts prévisionnels de maintenance courante (sans distinction de maintenance préventive et corrective).

Ainsi, il est proposé de structurer le budget à partir :

- des coûts internes, composés des coûts de fournitures et des coûts de main d'oeuvre,
- des coûts externes, composés des coûts de contrats de maintenance, de contrôles techniques et autres.

Les coûts de maintenance courante représentent des charges d'exploitation récurrentes, et sont considérées par hypothèse comme reconduites annuellement.

Estimer les dépenses prévisionnelles de Gros Entretien Renouvellement

Complémentaires aux dépenses de maintenance courante, les dépenses de Gros Entretien et de Renouvellement sont de natures hétérogènes et dépendantes de la vétusté estimée de l'immobilier.

L'outil propose une méthode d'estimation des dépenses prévisionnelles qui seront réparties sur un échéancier

pluriannuel ; chaque établissement réalise son plan en l'adaptant avec les caractéristiques intrinsèques de son patrimoine et sa stratégie patrimoniale.

L'utilisation du plan de GER est destinée aussi bien aux établissements existants qu'aux projets de bâtiments neufs.

L'utilisateur peut employer l'outil dans une approche à long terme, en coût global sur le cycle de vie du bâtiment, ou bien à court et moyen terme si sa stratégie lui impose. Dans ce dernier cas, il est conseillé a minima d'avoir une vision des dépenses prévisionnelles sur 5 à 10 ans afin d'anticiper suffisamment les grosses dépenses.

Cette anticipation impose l'intégration d'une hypothèse d'actualisation des prix, qu'il conviendra bien évidemment de réajuster régulièrement en fonction de la conjoncture économique.

La méthode identifie également les dépenses annexes liées aux adaptations au site (démolitions, installations provisoires, prestations intellectuelles) ainsi que les investissements autres, non prévisibles initialement : les travaux d'améliorations, de modification de la fonction ou de mise en conformité réglementaire.

La décomposition du bâtiment en composants, préalable au plan de dépenses de GER, doit être la plus réaliste possible.

Afin d'aiguiller les établissements dans leur démarche, l'outil propose, à dire d'experts, des durées de vie indicatives pour de nombreux composants du bâtiment. Celles-ci doivent être adaptées en estimant au plus juste l'état réel de vétusté, résultant de l'utilisation et de l'obsolescence.

Provisionner en anticipation

L'anticipation des dépenses significatives peut faire l'objet, selon les règles comptables auxquelles sont assujettis l'établissement, de provisionnements.

L'outil propose donc une méthode, adaptable par l'établissement à sa stratégie financière et à ses capacités de provisionnement, qui constitue une première approche à l'optimisation du provisionnement pluriannuel.

Il est par ailleurs recommandé que les durées d'amortissement comptable soient cohérentes avec les durées de vie réalistes des composants.

Pour aller plus loin, nous présentons en annexes une note sur la comptabilisation de la Provision gros entretien et grande révision.

Lien avec la fiabilisation des comptes

Pour les Etablissements de santé publics, nous conseillons les établissements de se référer à l'instruction M21 et la fiche comptable n°13 de la « Fiabilisation et certification des comptes des établissements publics de santé : fiches comptables et cartographie des risques ».

Un outil destiné au plus grand nombre

L'outil est destiné à tout type d'établissement, propriétaire et locataire, ayant à sa charge tout ou partie de prestations de maintenance courante et de GER.

Chaque établissement est, indépendamment de son statut juridique (public, privé), composé d'un ou de plusieurs sites, comportant plusieurs bâtiments et mono bâtiment, affecté aux soins ou non, et est quoiqu'il en soit soumis à la nécessité de réaliser l'entretien et la maintenance de son patrimoine.

L'objectif principal de la conception de l'outil a donc été d'offrir au plus grand nombre un outil de prévision adaptable à la singularité de chaque établissement.

Les utilisateurs de l'outil

Au cours du cycle de vie, l'outil peut être utilisé par différents acteurs afin d'en optimiser le coût global.

Ouvrages neufs et restructurations lourdes :

Objectif : Concevoir en coût global

Utilisateurs : pluralité d'intervenants dès la conception

Force est de constater que l'arbitrage des investissements est fréquemment déconnecté des coûts différés.

Pourtant, l'augmentation croissante de la technicité des établissements de soins, de l'impact des contraintes réglementaires sur le fonctionnement des établissements, l'inscription dans une démarche globale de développement durable accréditent la nécessité d'anticiper au mieux la maintenabilité des ouvrages et leurs coûts associés.

Dans le cas de la construction ou de la restructuration lourde d'un bâtiment, le raisonnement en coût global doit être initié au plus tôt dans la conception des ouvrages.

Si l'arbitrage revient de droit au Maître d'ouvrage et la conception au Constructeur au sens large du terme (architecte, BET, BCT, CSPS, entreprises,...), l'exploitant, qui peut être la même structure, doit être intégré au plus tôt dans les choix de conception architecturaux, fonctionnels et techniques.

Aussi, la modélisation des coûts prévisionnels de maintenance courante et de GER peut, et doit, faire l'objet d'études dès la phase décisionnelle de conception (avant-projet).

Pour les établissements publics, ce modèle ne doit pas être l'apanage des modes de dévolutions de type PPP ou CRM mais devrait être intégré à l'ensemble des opérations lancées sous l'égide de la loi MOP.

Ouvrages existants :

Objectifs : optimiser le coût global ; anticiper les coûts à court, moyen et long termes

Utilisateurs : responsables techniques et financiers

Les établissements existants représentent l'immense majorité du patrimoine immobilier. L'anticipation des futures dépenses relèvent donc d'un enjeu majeur qui touche non seulement à l'anticipation de leur financement, mais aussi au maintien en l'état du patrimoine, garant de la sécurité des personnes et des biens.

Le préalable à toute stratégie patrimoniale constitue en la connaissance de son patrimoine et de sa vétusté. Il est fréquent de constater que cette connaissance est imparfaite, qu'elle soit liée aux nombreux travaux réalisés sur un ouvrage, ou à l'ancienneté du bien.

Cette connaissance primordiale nécessite alors un investissement humain et financier pour remettre à niveau ce préalable, qui au regard des enjeux apparaît extrêmement modérée.

In fine, l'anticipation et l'amélioration de la prise en compte du maintien en l'état du patrimoine est le fruit d'une collaboration étroite entre le responsable technique, qui décompose le bâtiment en composant et en définit leur vétusté, et le responsable financier

Un outil de dialogue

L'outil méthodologique a pour objectif de fournir aux établissements un cadre d'élaboration d'un budget prévisionnel pluriannuel de dépenses de maintenance courante et de GER.

Il a pour vocation, dans le cadre de la gestion patrimoniale, à devenir un outil de dialogue interne entre le responsable technique et la direction de l'établissement d'une part, et de dialogue externe entre le locataire / gestionnaire et le propriétaire d'autre part.

Il ne préjuge en aucun cas de la nécessité de maintenance de certains équipements au regard de la sécurité des biens et des personnes.

Figure 10 : Proposition d'adaptation de l'outil selon le cas rencontré

Établissement implanté sur un seul site avec un seul bâtiment	
Plan de maintenance courante	Un plan pour le budget d'exploitation de l'établissement
Plan de GER	Un plan pour le site et ses abords
Établissement implanté sur un seul site comportant plusieurs bâtiments	
Plan de maintenance courante	Un plan par budget d'exploitation de site identifiable
Plan de GER	< 5 bâtiments : un plan pour le site et ses abords > 5 bâtiments : un plan pour les abords, un plan par typologie de bâtiment équivalente
Établissement implanté sur plusieurs sites	
Plan de maintenance courante	Un plan par budget d'exploitation de site identifiable
Plan de GER	< 5 bâtiments : un plan pour le site et ses abords > 5 bâtiments : un plan pour les abords, un plan par typologie de bâtiment équivalente

Utilisation de l'outil en fonction de la typologie du patrimoine

La connaissance du site, de ses bâtiments et composantes techniques qui le composent, est le préalable à toute planification.

Aussi, la finesse de la décomposition d'un ouvrage en composants doit faire l'objet d'un choix éclairé par :

- la nécessité ou non d'intervention sur ces composants,
- la prépondérance de la maintenance de certains équipements par rapport à d'autres.

Pour établir la décomposition en composants, l'utilisateur de l'outil pourra se servir du cadre de décomposition par bâtiment de l'outil ; il est toutefois libre de modifier ce cadre et de l'adapter à son ouvrage ou à ses bordereaux de décomposition de prix de marchés de travaux.

Les cas de figure listés ci-dessous présentent les modalités de réalisation de plans de maintenance courante et de plans de GER prévisionnels.

Estimation des budgets de GER

Cas d'un projet immobilier neuf ou récent

De même que le bâtiment et ses installations sont fractionnés en corps d'états et postes de décompositions de prix, l'utilisateur du plan peut baser l'estimation du budget prévisionnel sur les montants des marchés de travaux actualisés.

Les réserves d'utilisation de cette méthode s'entendent en cas de prix anormalement bas, de validité de l'actualisation des prix par les indices de type BT, ou de référencement d'équipements de performances équivalentes.

Cas d'un immobilier existant

L'inventaire des composants d'un bâtiment et de ses installations peut parfois s'avérer difficile compte tenu du manque de plan, de métrés, ou de connaissance précise d'année de mise en service d'équipements.

L'utilisateur pourra raisonner selon deux cas de figures :

- L'inventaire du patrimoine existant avec estimation des coûts de composants principaux (par devis, estimations d'économistes de la construction ou de références autres) ne soulève pas de difficulté particulière.

L'estimation du coût de maintenance courante est a priori maîtrisé et connu ; l'estimation du coût de GER est réalisée et est actualisé annuellement ou bi-annuellement.

- L'inventaire du patrimoine s'avère très complexe et impossible à déterminer au regard des enjeux.

L'estimation du coût de maintenance courante est a priori maîtrisé et connu ; l'estimation du coût de GER s'effectue selon une première approche et en fonction des gros équipements.

L'utilisateur pourra, dans un premier temps se référer à « *l'outil de pilotage technique du patrimoine hospitalier, ANAP* » afin de dresser l'état du patrimoine et la liste des travaux principaux à engager. Dans un deuxième temps, il est recommandé d'engager une démarche d'approfondissement de la connaissance de son patrimoine.

Nota bene :

Les corps d'état techniques du bâtiment (CVC, électricité courants forts et faibles, plomberie sanitaire, fluides médicaux) représentent la quasi-totalité des coûts de maintenance courante d'un bâtiment.

Pour les dépenses de gros entretien renouvellement, les lots techniques pèsent une part majoritaire de la somme des dépenses. Les dépenses liées aux corps d'états de second oeuvre (revêtements de sols, murs plafond et serrurerie), et aux dépenses liées au clos-couvert (remplacement des étanchéités, de ravalement de façades et de remplacement des menuiseries) complètent ces coûts.

Pour ce qui relève des VRD et aménagements extérieurs, la détermination des budgets prévisionnels dépendra de la nature du patrimoine au regard des surfaces construites (par exemple, parc boisé classé,...).

Glossaire

ANAP
BCT
BET

CVC
.....
CRM
.....
CSPS
.....
GER
.....
loi MOP
.....
MOP
.....
PPP
.....
si
.....
VRD
.....
BT
.....

Autres ressources sur : , [Coopération territoriale](#)

Date de parution : 29/10/2015