

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

Organiser la maintenance immobilière et le gros entretien renouvellement (Horizons maintenance) - Démarche et 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

➔ 3.1. Terminologies de la maintenance courante et du GER

La maintenance, « ensemble des opérations permettant de maintenir ou rétablir un matériel, un véhicule, etc. dans un état donné, ou de lui restituer des caractéristiques de fonctionnement spécifiées » est une des définitions donnée par un dictionnaire.

Au travers des termes génériques utilisés par l'ensemble des acteurs la maintenance immobilière, les établissements sont confrontés à des terminologies plus restrictives ou bien se référant à des appellations métiers.

Nous proposons donc, dans le cadre de cette publication, d'utiliser un langage opérationnel communément utilisable. Dans la suite du document seront donc nommées « Maintenance courante » et « Gros Entretien Renouvellement (GER) » les tâches relatives aux opérations nécessaires au maintien en l'état du patrimoine immobilier de technicité modérées et importantes.

Nous proposons dans un premier temps de rappeler les principales appellations utilisées au travers des normes et fascicules de documentation, des contrats d'exploitation de chauffage, du code civil et des règles comptable afin d'en établir un tableau de correspondance.

Normes et fascicule de documentation

La norme européenne NF EN 13306 définit la maintenance comme l'ensemble de toutes les actions techniques, administratives et de management durant le cycle de vie d'un bien, destinées à le maintenir ou à le rétablir dans un état dans lequel il peut accomplir la fonction requise.

Le fascicule de documentation AFNOR FD X 60-000 «Maintenance industrielle — Fonction maintenance» et son Guide d'application GA X 60-025 aux patrimoines immobiliers décomposent les actions de maintenance selon leur complexité en 5 niveaux :

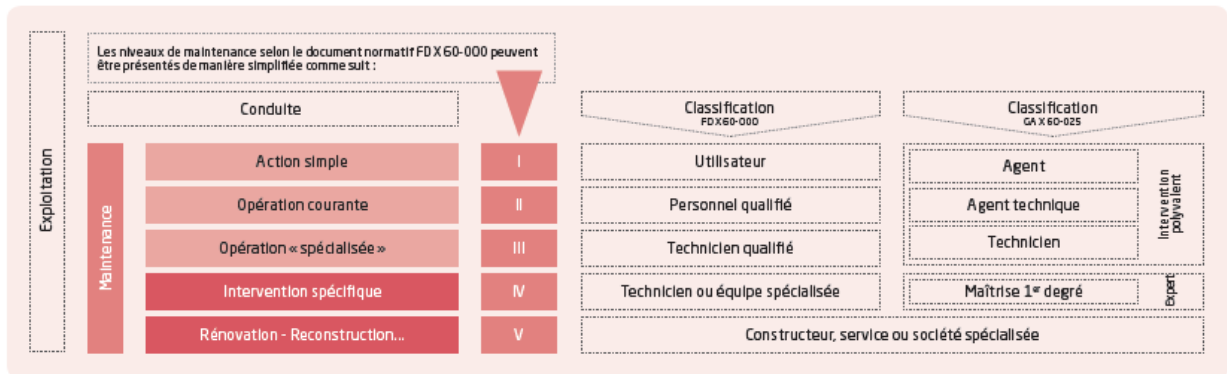
- **Niveau 1** : actions simples qui peuvent être effectuées par l'utilisateur/agent, à l'aide d'instructions simples et sans outillage autre que celui intégré au bien
- **Niveau 2** : opérations courantes effectuées par un personnel qualifié / agent technique, avec des procédures détaillées et un outillage léger
- **Niveau 3** : opérations de technicité générale effectuées par un technicien qualifié, avec des procédures complexes et un outillage portatif complexe
- **Niveau 4** : opérations techniques de spécialité effectuées par un technicien ou une équipe spécialisée, maîtrisant une technique ou technologie particulière, avec des instructions générales ou particulières de

maintenance et un outillage portatif spécialisé

- **Niveau 5** : rénovation, reconstruction, remplacement d'une installation, d'un équipement, d'une pièce de structure ou de fonctionnement, selon un processus proche de sa fabrication ou de son assemblage initial

La figure 6 présente une vue synthétique des opérations de maintenance et des niveaux de qualifications associés. Les contrats d'exploitation de chauffage, le code civil, les instructions comptables (PGC et M21) utilisent également des termes propres dont la signification doit être corrélée aux niveaux ci-dessus.

Figure 6 : Classification des niveaux de maintenance, source : AFNOR



Contrats d'exploitation de chauffage

Dans les contrats d'exploitation de chauffage, il est couramment employé les terminologies suivantes⁸ :

- P1 : Fourniture de combustible
- P2 : Conduite de l'installation et travaux de petit entretien (correspondant à des opérations des niveaux 1 à 3, voire ponctuellement 4 du FD X 60-000)
- P3 : gros entretien et renouvellement des matériels (inclut les opérations de niveaux 4 et 5)

Code civil

Le code civil, défini par dans son article 606 que le propriétaire doit procéder aux grosses réparations définies telles que : « les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien ».

Les articles 1719, 1720 et 1721 stipulent les obligations d'entretien et de réparation entre les propriétaires et locataires.

Plan comptable général français applicable aux entreprises

Les entreprises sont tenues d'identifier et comptabiliser séparément les éléments d'une immobilisation corporelle qui feront l'objet de remplacement à intervalles réguliers et qui ont des durées ou un rythme d'utilisation différents de l'immobilisation. Un composant est défini comme un élément d'une immobilisation qui a une utilisation différente ou procure des avantages économiques selon un rythme différent de celui de l'immobilisation dans son ensemble. Le règlement comptable distingue deux types de composant :

- 1ère catégorie : les dépenses de remplacement ;
- 2ème catégorie : les dépenses d'entretien.

Les entreprises peuvent opter pour une provision pour gros entretien ou grandes révisions pour les dépenses de 2e catégorie.

Du point de vue fiscal, les dépenses réalisées sur des immobilisations existantes doivent être immobilisées si elles ont pour objet de prolonger la durée probable d'utilisation ou d'augmenter la valeur de l'immobilisation. Les simples dépenses d'entretien, qui ne font pas l'objet d'une programmation, sont enregistrées directement en charges.

Règles comptables publiques

Pour les établissements publics de santé, l'instruction comptable M21 distingue les composants de 1ère catégorie et de 2ème catégorie (dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes visites, compte 1572 et classe 2).

Tableau de concordance

Le tableau ci-dessous propose une table de concordances entre les terminologies.

Figure 7 : Tableau de correspondance des terminologies

Horizons Maintenance	Maintenance courante	Gros entretien	Renouvellement
GA X60-025 et FD X60-000 (AFNOR)	Niveaux 1 à 3 (opérations de maintenance simple)	Niveau 4 (opérations de maintenance de complexité moyenne)	Niveau 5 (rénovation, reconstruction)
Contrats d'exploitation de chauffage	P2	P3, ponctuellement P2	P3
Code civil	Entretien (art. 605)	Grosses réparations des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières (art. 606)	
Plan comptable général	Comptes de charges d'exploitation (615...)	Dépenses de gros entretien 2 ^e catégorie	Dépenses de remplacement 1 ^{re} catégorie
Instruction M21	Comptes de charges d'exploitation (6152...)	Composants de 2 ^e catégorie	Composants de 1 ^{re} catégorie Dépenses de classe 2

Nota :

L'exploitation, qui regroupe les actions de conduite, surveillance, réglage petit entretien courant doivent, selon le sens du document GA X60-025, être déconnectées de la notion de maintenance. Cependant, ces actions, souvent réalisées en interne par les services techniques, sont difficilement identifiables et quantifiables ; la frontière avec les actions de maintenance de niveau 1 étant proche, nous conseillons donc, lors de l'approche financière de maintenance, d'intégrer ces coûts à la maintenance courante.

Les autres coûts d'exploitation, liés aux fluides et énergies et au nettoyage ne seront pas traités dans les limites du présent guide. Ceux-ci pèsent bien évidemment une part non négligeable du coût global immobilier.

Proposition de décomposition opérationnelle de maintenance courante et GER

L'ANAP propose aux établissements un exemple d'une classification opérationnelle des tâches relevant de la maintenance courante, du gros entretien et du renouvellement.

Cette classification a été réalisée à dire d'experts réunis dans le cadre de la réalisation de l'outil « plan de maintenance courante et de GER » et a été organisée selon une décomposition des bâtiments et de leurs abords par composants principaux.

- La proposition de classement fait l'objet de la feuille « classification – exemples » de l'outil « plan de maintenance courante et de GER » ; elle est donnée à titre indicatif et doit être adaptée à la stratégie patrimoniale de chaque établissement.

⁸ Guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage avec ou sans gros entretien des matériels et obligation de résultat, Observatoire économique de l'achat public, GEM/CC – Ministère de l'économie des finances et de l'industrie, 2007

Ressources associées

OUTIL
Suite Immobilière EHPAD

Glossaire

ANAP
GER

Autres ressources sur : ,
Coopération

Date de parution : 30/11/2015

Télécharger la production