

OPTIMISATION DES CONTRATS DE MAINTENANCE ET D'EXPLOITATION

LES REPERES D'OPTIMISATION

Vous avez un contrat de maintenance et d'exploitation ? Vous ne maîtrisez pas toujours toutes les clauses et vous souhaitez améliorer le suivi.

L'optimisation de votre contrat peut vous permettre d'améliorer sensiblement les performances technique, économique et environnementale de l'exploitation de vos bâtiments.

Les opportunités de renégociation des contrats d'exploitation/maintenance peuvent être de nature différente :

- juridique
- technique
- exploitation
- administrative

D'autres opportunités peuvent être saisies pour la négociation des contrats d'exploitation/maintenance.

Le renouvellement annuel du contrat, en général prévu dans les clauses, peut également être un moment idéal pour choisir de le dénoncer ou de le renégocier.

Les dysfonctionnements techniques sont parfois nombreux et nécessitent des interventions en urgence, sans avoir le temps réfléchir à une organisation performante pour l'exploitation et la maintenance des locaux.

Dans ce cas, il peut devenir utile de confier à un prestataire extérieur une mission d'analyse des conditions d'exploitation des bâtiments, pour prendre le recul nécessaire et réunir les éléments nécessaires à une prise de décision.

Cette mission permet d'analyser tous les contrats d'exploitation et de maintenance, sous différents registres (exhaustivité, technique, juridique, administratif...).



Détecter les clauses pénalisantes

” L’audit des contrats existants permet d’analyser la pertinence des clauses et d’en détecter d’éventuelles abusives ou très pénalisantes pour le client.

Les contrats sont souvent anciens, avec reconduction tacite. Il manque également les prescriptions relatives au « rendu compte » au client (carnet d'entretien, rapport d'activité annuel, réunion périodique...).

Les prestations incluses dans les contrats se limitent pour la plupart à un programme de maintenance préventive. Il n'y a pas d'exigence de résultat. Toutes les pièces de rechange sont hors marché, ce qui ne permet pas de maîtriser les dépenses de maintenance corrective (dépannage en urgence, réparations).



AUDIT DES CONTRATS EXISTANTS

La plupart des contrats liés à l'entretien des installations techniques des bâtiments sont souvent des « contrats avec obligation de moyens », qui ne permettent d'engager que difficilement la responsabilité de l'entreprise en cas de dysfonctionnement avéré.

Avant tout renouvellement il faudra s'interroger sur les points suivants :

- 1.- Les clauses à inclure
- 2.- Quel périmètre / allotissement choisir ?
- 3.- Étapes de passation d'un nouveau
- 4.- Inventaire du matériel
- 5.- Définition de ses besoins
- 6.- Type de contrat / moyens du gestionnaire
- 7.- Critères de sélection
- 8.- Prise d'effet du contrat
- 9.- Modalités d'échanges
- 10.- Indicateurs

Le plan d'audit des contrats existants permet d'analyser la pertinence des clauses et d'en détecter d'éventuelles abusives ou très pénalisantes pour le client.

La trame suivante est régulièrement utilisée :

- la description des contractants (identité juridique, représentants désignés...)
- la description du patrimoine concerné par le contrat
- les dates de référence (prise d'effet du contrat, alerte de négociation...)
- les clauses de résiliation et de reconduction des contrats ;
- les clauses administratives (assurances, garanties...)
- les clauses économiques (décomposition, pénalités, bonifications...)
- les modalités d'organisation et d'exécution (programme de maintenance préventive, délais d'intervention en cas de panne, fourniture des pièces de rechange...)
- le contrôle des prestations (indicateurs de suivi, ratio de coûts...)
- les suivis technico économique et administratif (rapport de suivi, réunion annuelle, rapport d'activité, archivage, enregistrement et suivi des réclamations...)



ITex
ingénierie thermique
& expertise

ITex – Ingénierie Thermique & expertise
BP 60164 - 6a, rue de Charleroi
67604 - SELESTAT Cedex

itex67650@gmail.com