



## Entretien courant : les 4 points clés pour acheter mieux !

### Des économies sont possibles...

L'entretien courant absorbe un budget important. Cumul de petites interventions, il semble difficile à maîtriser. Le budget de l'année n est souvent reconduit à l'année n+1. L'analyse de ces coûts est trop souvent délaissée alors que des marges d'économie existent...

#### Le contexte

### La baisse des charges

Sous la pression de la RLS, de la loi Elan ou de la baisse des dotations de l'état, les collectivités territoriales et les organismes HLM cherchent à diminuer leur coût de fonctionnement et d'entretien. Notre observatoire des coûts d'entretien nous donne des pistes d'actions.

#### Notre proposition

### Maintenir un juste équilibre qualité-prix

Odigo Conseil accompagne les bailleurs sociaux et les collectivités pour optimiser les coûts de leurs travaux d'entretien courant, par la mise en place de marchés optimisés. L'enjeu est bien entendu financier mais aussi organisationnel et qualitatif.

### RLS

#### (Réduction de Loyer de Solidarité)

La RLS a été introduite dans le Code de la construction et de l'habitation (art. L442-2-1) par la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017, dite « loi de finances 2018 ». Elle oblige le bailleur à appliquer à certains locataires, sous conditions de ressources notamment, une remise sur le loyer pouvant aller jusqu'à 50 € pour un bénéficiaire isolé.

### Carnet d'entretien numérique

Dans un premier temps retiré du projet de loi ELAN, le carnet numérique a été réintroduit par les députés en date du 19 mai 2018 (cf. art. 55 ter du rapport n°971 de l'Assemblée Nationale). Pour rappel, le carnet numérique mentionnera l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et l'amélioration de la performance énergétique du logement.

# [ Les enjeux repérés ]

## Enjeu #1

### Auditer ses commandes

L'analyse des commandes d'entretien courant du passé permet de mieux comprendre la structure de la dépense, et d'identifier les prix unitaires qui ont un impact fort sur le budget final. L'analyse du passé, permet de mieux cibler la négociation des prix sur les travaux dont on a le plus besoin

## Enjeu #3

### Bien allotir

L'allotissement en lots techniques et géographiques est très dépendant des volumes de commandes par corps d'état et du marché des entreprises locales. Bien allotir c'est s'adapter à son contexte. Favoriser la multi-attribution ne présente aussi que des avantages.

## Enjeu #2

### Bien choisir ses modalités de commande

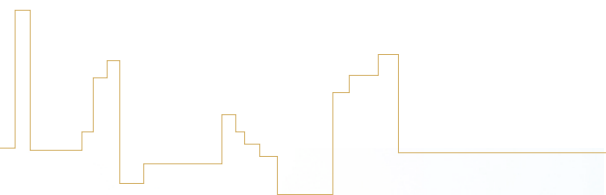
L'accord-cadre à bons de commande est la modalité d'achat la plus utilisée. Un accord-cadre peut néanmoins être piégeux devant la diversité des bâtiments à traiter et des prestations. Il rigidifie souvent le choix des entreprises, et ne favorise pas la qualité des travaux.

## Enjeu #4

### Bien choisir et suivre ses partenaires

Sur la base d'un mémoire technique, il est réellement difficile de juger de la qualité opérationnelle réelle des entreprises. L'analyse des offres doit juger des faits réels. L'organisation du suivi des travaux est ensuite essentielle, et l'application d'une pénalité faisable.

## Indicateur Clé de Performance (ICP)



Prix observés par territoire (€HT)

Prestation	Ile de France			Centre Est			Ouest			Sud-Est		
	Min	Moy	Max	Min	Moy	Max	Min	Moy	Max	Min	Moy	Max
Remplacement complet lavabo	112	168	351	80	217	295	264	264	264	155	202	249
Remplacement porte palière intérieure blindée type rénovation	983	1 404	1 956	702	2 025	2 930	1 262	1 729	2 482	983	1 470	1 956
Pose radiateur électrique rayonnant 500 W	81	183	310	125	171	230	148	179	215	90	143	197
Remplacement sol souple en dalles (/m²)	28	32	51	34	45	79	18	34	45	30	41	51
Peinture 2 couches sur mur (/m²), y-compris préparation support et couche primaire	6	11	21	9	16	28	8	12	16	9	9	10