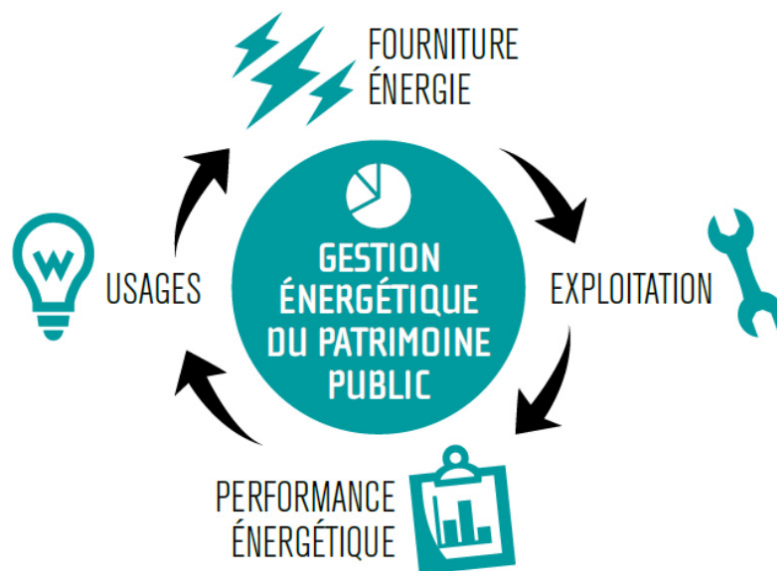


# LES CONTRATS D'EXPLOITATION DES INSTALLATIONS THERMIQUES

Lorsque que l'on parle de rénovation énergétique du patrimoine communal d'une collectivité, quatre thèmes apparaissent comme indissociablement liés.

Avec un contrat d'exploitation, il est possible d'agir sur deux de ces thèmes : exploitation et fourniture d'énergie. Cependant, avant de négocier les termes du contrat, il est bon de savoir ce qu'il peut contenir.



## CE QUE PEUT COMPRENDRE VOTRE CONTRAT :

### P1 : FOURNITURE D'ÉNERGIE

L'exploitant se charge de l'approvisionnement énergétique de la chaufferie. Il inclut généralement le combustible (fioul, gaz...) mais peut aussi inclure l'électricité pour les auxiliaires.

### P2 : ENTRETIEN COURANT

C'est le contenu minimum d'un contrat d'exploitation. L'exploitant surveille régulièrement la chaufferie, il se charge du réglage et de l'entretien courant (pièces et main d'œuvre). Le P2 peut s'appliquer à une partie seulement de l'installation (à minima la chaufferie) mais peut aussi prendre en compte les canalisations et les organes des parties privatives.

### P3 : GARANTIE TOTALE

C'est une garantie de résultats : l'exploitant assure que le service fourni par les installations sera continu pendant la durée du contrat avec un niveau de sécurité et de performance élevé. Cette garantie se limite généralement aux organes de la chaufferie : brûleurs, corps de chauffe, circulateurs...

On distingue trois niveaux : gros entretien (prévention ou dépannage), remplacement (usure anormale) et renouvellement (usure normale). Un P3 n'excède généralement pas 8 ans.

## LES TYPES DE MARCHÉS :

### MF : MARCHÉ FORFAIT

L'exploitant propose un marché où la copropriété paye forfaitairement les prestations de conduite, de petit entretien ainsi que les consommations d'énergie. Ainsi, la copropriété ne paye pas les consommations réelles du bâtiment. De même, le montant annuel se rapportant à la consommation d'énergie est indépendant des conditions climatiques.

**La fourniture de l'énergie nécessaire à la réalisation des clauses contractuelles est à la charge de l'exploitant.**

### MT : MARCHÉ TEMPÉRATURE

La copropriété achète à l'exploitant une température intérieure des logements. Le prix est établi pour un hiver moyen et corrigé en fonction des conditions réelles. Ainsi, le montant annuel se rapporte à la consommation d'énergie qui dépend des conditions climatiques. Les prestations de conduite et de petit entretien font l'objet d'un règlement forfaitaire.

**La fourniture de l'énergie nécessaire à la réalisation des clauses contractuelles est à la charge de l'exploitant.**

### MC : MARCHÉ COMPTAGE

L'exploitant fixe un prix unitaire du kWh de chaleur utile. La copropriété paye l'exploitant en fonction du prix unitaire d'énergie utile fixé et de la quantité de chaleur utile fournie mesurée par comptage. Le rendement des installations n'est ainsi pas pris en compte. Les prestations de conduite et de petit entretien font l'objet d'un règlement forfaitaire.

**La fourniture d'énergie nécessaire à la réalisation des clauses contractuelles est à la charge de l'exploitant.**

### C.P : MARCHÉ COMBUSTIBLE ET PRESTATION

Marché dans lequel on distingue la fourniture du combustible et les prestations de conduite et de petit entretien. Le montant de la fourniture de combustible est fixé sur un prix unitaire et est fonction des quantités livrées. Les prestations de conduite et de petit entretien font l'objet d'un règlement forfaitaire.

### P.F : MARCHÉ PRESTATION ET FORFAIT

Marché d'exploitation sans fourniture d'énergie. Le marché comprend, pour son titulaire, les prestations de conduite et de petit entretien de l'installation, qui font l'objet d'un règlement forfaitaire. L'énergie nécessaire à la réalisation des clauses contractuelles est à la charge de la copropriété.

## DEMANDER UN ENGAGEMENT SUR LES ECONOMIES D'ENERGIE : L'INTÉRESSEMENT

À l'exception du marché forfait (MF), une clause d'intéressement peut être ajoutée au contrat d'exploitation. On définit ainsi les MTI, MCI, CPI et PFI.

Dans ces contrats, la copropriété et l'exploitant définissent une consommation de référence NB, calculée pour un hiver moyen. L'exploitant s'engage à atteindre une consommation cible N'B, inférieure à NB, en optimisant l'exploitation du système de chauffage. Les économies sont partagées entre la copropriété et l'exploitant.

Dans le cas général, s'il y a des économies, elles sont partagées à parts égales entre les deux parties. Par contre s'il y a un excès de consommations, l'exploitant en prend les 2/3 à sa charge et le 1/3 restant est à la charge des consommateurs. Des révisions peuvent être demandées si les quantités consommées diffèrent de plus ou moins 15% par rapport à la consommation théorique.



10, Promenade  
Émilie du Châtelet  
54000 NANCY  
Tél.: 03 83 37 25 87  
info@alec-nancy.fr

**AIDE À LA DECISION POUR LA GESTION DES CHAUFFERIES**

	Marché Forfait (MF)	Marché Température (MT)	Marché Comptage (MC)	Marché Combustible et Prestation (CP)	Marché Prestation Forfait (PF)	Marché Prestation Forfait (PF)
Prestation possible	P1/P2 ou P1/P2/P3	P1/P2 ou P1/P2/P3	P1/P2 ou P1/P2/P3	P1/P2 ou P1/P2/P3	P2/P3	P2 + Marché travaux
Budget Prévisible	+++	++	++	++	++	+
Récupération TVA sur le matériel remplacé	NON pour le P3	NON pour le P3	NON pour le P3	NON pour le P3	NON pour le P3	OUI
Payer le juste coût de l'énergie	-	-	++	+++	+++	+++
Frais de gestion sur la fourniture d'énergie	Possible	Possible	Possible	Possible	Non	Non
Bénéfice des actions d'économie d'énergie	À négocier	À négocier	À négocier	Oui	Oui	Oui
Intéressement possible	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Gestion des pannes	Prises en charge dans le P3	Prises en charge dans le P3	Prises en charge dans le P3	Prises en charge dans le P3	Prises en charge dans le P3	Une panne = une consultation
Réactivité si panne	Avec P3 : +++ Sans P3 : -	Avec P3 : +++ Sans P3 : -	Avec P3 : +++ Sans P3 : -	Avec P3 : +++ Sans P3 : -	Avec P3 : +++ Sans P3 : -	-
Point de vigilance	Déterminer des consommations forfaitaires le plus proche de la réalité et les réadapter en cas de travaux d'économie d'énergie	Réadapter les consommations forfaitaires en cas de travaux d'économie d'énergie	Contrôler les températures ambiantes pour éviter une dérive du P1	Réaliser un suivi régulier des consommations d'énergie en interne.	Réaliser un suivi régulier des consommations d'énergie en interne	Réaliser un suivi régulier des consommations d'énergie en interne
Principal avantage	Marché "tout compris"	Confort assuré	Rendement des chaufferies optimum	Adapté au petit site	lisibilité et suivi	lisibilité max
Principal inconvénient	Moins lisible	Moins lisible	Facturation de l'énergie en sortie chaudière	Gestion de l'énergie	Suivi technique nécessaire	Suivi administratif poussé