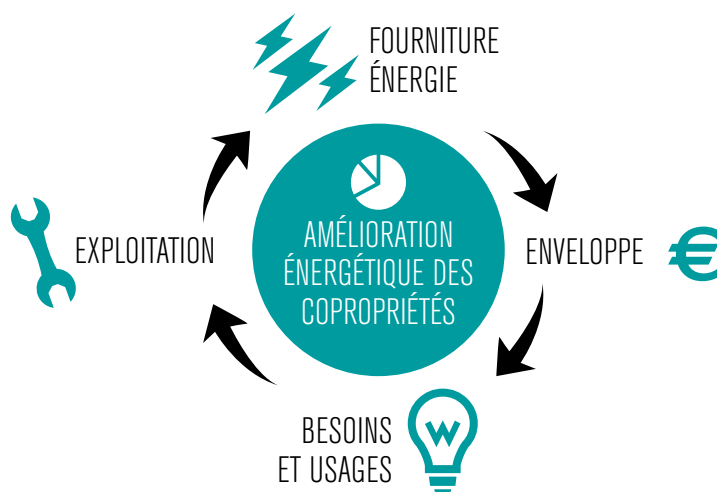


COPROPRIÉTÉ : LES CONTRATS D'EXPLOITATION DES INSTALLATIONS THERMIQUES

Lorsque que l'on parle de rénovation énergétique en copropriété, 4 thèmes apparaissent comme indissociablement liés. Avec un contrat d'exploitation, il est possible d'agir sur 2 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 économies d'énergie : 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.



AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT - Nancy Grands Territoires

10 Promenade Émilie du Châtelet - 54 000 NANCY • Tél. : 03.83.37.25.87 • info@alec-nancy.fr • www.alec-nancy.fr 