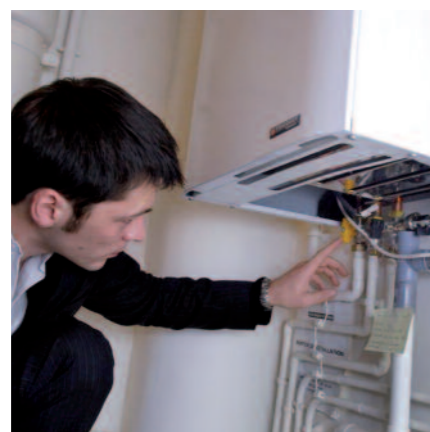




CONTRATS D'EXPLOITATION DE CHAUFFAGE EN COPROPRIÉTÉS

Avoir un contrat adapté à ses besoins
pour faire des économies





Cette étude a été réalisée pour le compte de l'ADEME par les bureaux d'études ID Consult et Sophie LECOQ.

Remerciements :

Ce document n'aurait pu être réalisé sans la contribution déterminante apportée par les personnes suivantes :

- M. Julien ALLIX, pour l'Association de Responsables de Copropriété (ARC)
- M. Grégory LAVOUE, pour l'Espace INFO→ÉNERGIE de l'Agence Locale de l'Énergie "Grand Paris Seine Ouest Énergie" (ALE GPSO)
- Mme Charline NGO XUAN, pour l'Espace INFO→ÉNERGIE de la Communauté d'Agglomération Havraise (CODAH)
- M. Florent CARRIERE, pour l'association Hélianthe

Nous tenions à les remercier sincèrement pour leur implication, leur aide et leurs avis parfois divergents mais toujours utiles.

Sommaire

	Introduction	4
1	I LES CONTRATS D'EXPLOITATION	5
	1.1 Pourquoi un contrat d'exploitation en copropriété ?	6
	1.1.1 Définition d'un contrat d'exploitation	6
	1.1.2 Syndic de copropriété, conseil syndical, syndicat de copropriétaires : le rôle de chacun face au contrat d'exploitation	7
	1.1.3 Entretien des chaufferies et contrôle	8
	1.2 Postes de facturation P1 - P2 - P3 - P4	9
	1.3 Les différents types de contrats d'exploitation existants	12
	1.4 Les différentes clauses possibles	15
2	2 CONSEILS POUR UN CONTRAT ADAPTÉ À SES BESOINS	19
	2.1 Mon contrat est-il adapté ? Les bonnes questions à se poser	20
	2.2 Renégocier son contrat actuel	24
	2.3 Établir un nouveau contrat	24
	2.3.1 Nouveau contrat : le choix des postes et du marché	25
	2.3.2 Nouveau contrat : les grands points de vigilance	27
	2.3.3 Nouveau contrat : les points clés détaillés poste par poste	28
	2.4 Les aides pour la négociation de contrats	30
3	3 VERS UNE AMÉLIORATION GLOBALE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE MON BÂTIMENT	31
	3.1 L'audit énergétique	32
	3.1.1 Une exigence réglementaire pour certaines copropriétés	32
	3.1.2 Définition de l'audit énergétique	32
	3.1.3 Exemples d'apports d'un audit énergétique	32
	3.1.4 Conseils et outils pour un audit énergétique efficace	33
	3.2 Un outil en plein développement : le Contrat de Performance Énergétique	34
	Conclusion	36
	Bibliographie	37
	Glossaire	38
	Annexe I - Zoom sur les DJU	39
	Annexe II : Quelques synthèses d'audits de contrats d'exploitation	40
	Copropriété n°1	40
	Copropriété n°2	41
	Copropriété n°3	42
	Copropriété n°4	43

Introduction

Au sein d'une copropriété, la part des charges liée au chauffage et à l'eau chaude sanitaire représente en moyenne 13,3 €/m²/an (2010, UNARC)*. L'exploitation des installations de chauffage et la consommation d'énergie représentent donc un enjeu majeur pour les copropriétés.

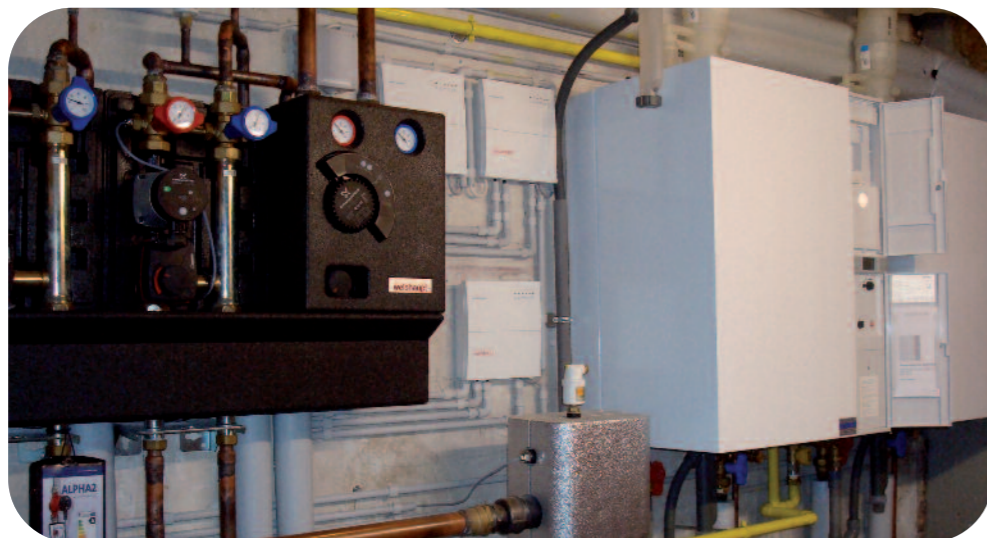
Pour répondre à ces besoins d'entretien et d'exploitation, une copropriété s'engage dans un contrat d'exploitation de chauffage auprès d'un prestataire. Une attention grandissante doit aujourd'hui être portée sur ces contrats qui doivent participer directement à l'amélioration énergétique des copropriétés.

Actuellement, des dérives ont pu être constatées sur de nombreux contrats d'exploitation qui se révèlent être inappropriés à la consommation des installations thermiques et à leur état. En sachant que les copropriétés consacrent une part importante des charges communes pour ces contrats d'exploitation, des économies financières sont donc réalisables.

À la suite de ce constat, l'ADEME a décidé de faire auditer en 2011 les contrats d'exploitation d'une vingtaine de copropriétés volontaires en Haute-Normandie. Cette analyse a débouché sur la réalisation du présent guide permettant aux copropriétés de souscrire le contrat le mieux adapté à leurs besoins.

Ce guide a pour but de sensibiliser les copropriétés sur cette thématique souvent complexe et obscure que sont les contrats d'exploitation de chauffage. Il s'adresse aux copropriétés possédant des productions de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire (ECS) collectives. Elles pourront ainsi y retrouver de nombreux conseils et bonnes pratiques pour les aider à souscrire le contrat d'exploitation le mieux adapté à leurs besoins, **économies financières et économies d'énergie à la clé !**

Ce guide est ponctué d'exemples de bonnes et de mauvaises pratiques issus de l'audit préalable d'une vingtaine de contrats d'exploitation de chauffage en copropriété.



* La base de données OSCAR de l'UNARC (oscar.unarc.fr) donne un ordre de grandeur du montant des charges par prestation selon la typologie de copropriété. Dans tous les cas, le premier poste de dépenses d'une copropriété reste le chauffage et l'eau chaude sanitaire (au minimum 30% des charges totales).



I. LES CONTRATS D'EXPLOITATION

- 1.1 Pourquoi un contrat d'exploitation en copropriété ?
 - 1.1.1 Définition d'un contrat d'exploitation
 - 1.1.2 Syndic de copropriété, conseil syndical, syndicat de copropriétaires : le rôle de chacun face au contrat d'exploitation
 - 1.1.3 Entretien des chaufferies et contrôle
- 1.2 Postes de facturation P1 - P2 - P3 - P4
- 1.3 Les différents types de contrats d'exploitation existants
- 1.4 Les différentes clauses possibles

1.1 - Pourquoi un contrat d'exploitation en copropriété ?



1.1.1 Définition d'un contrat d'exploitation

Il s'agit d'un contrat entre une copropriété et un exploitant d'installation de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS).

Le contrat d'exploitation a pour vocation de permettre aux copropriétés de garantir, par les prestations de l'exploitant, une bonne gestion de leurs installations collectives de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire.

Ainsi, sont concernées par un contrat d'exploitation les copropriétés qui possèdent :

- Une production de chauffage collective (ou centralisée).
- Et/ou une production d'eau chaude sanitaire collective (ou centralisée).

En fonction du type de contrat, l'exploitant aura différentes formes d'obligations à respecter, bien que certaines soient communes à tout contrat. Selon les contrats, on pourra ainsi retrouver les **obligations** suivantes :

- L'entretien, la conduite et le dépannage des installations collectives.
- La garantie et le renouvellement du matériel.
- La fourniture d'énergie.
- La garantie des températures.
- Des objectifs de consommations d'énergie.

Les contrats d'entretien et de maintenance des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire doivent permettre d'atteindre les **objectifs** suivants :

- Diminution des consommations énergétiques (chauffage principalement) grâce aux réglages des équipements.
- Réduction du risque de panne par l'entretien préventif des équipements.
- Allongement de la durée de vie des équipements.
- Amélioration du confort (notamment grâce aux réglages inter-saisonniers).
- Historique du suivi des installations grâce aux livrets de chaufferies.



Les contrats d'exploitation sont aussi variés que complexes, et peuvent couvrir de très nombreuses prestations allant du simple petit entretien du réseau de chauffage à la délégation de fourniture du combustible ou la prévision de travaux plus importants.

Ainsi, il existe plusieurs types de contrats d'exploitation qui se distinguent par les différents postes de facturation qui les composent et par leur mode de paiement. De plus, des clauses peuvent être ajoutées dans chacun d'entre eux, les rendant complexes et difficiles à assimiler.

Ce guide a été rédigé pour aider les copropriétés à comprendre plus facilement l'établissement d'un contrat d'exploitation et les choix qui s'offrent à elles.

1.1.2 Syndic de copropriété, conseil syndical, syndicat de copropriétaires : le rôle de chacun face au contrat d'exploitation

■ Le syndicat de copropriétaires

Par définition, un immeuble ou un groupe d'immeuble est en régime de copropriété quand la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Le syndicat des copropriétaires regroupe l'ensemble des copropriétaires et doit obligatoirement disposer d'un syndic (professionnel ou bénévole) et d'un conseil syndical.

Rassemblé lors d'Assemblées Générales, c'est bien l'ensemble des copropriétaires qui prennent les décisions pour la copropriété et qui valident, contrôlent et orientent les actions du syndic et du conseil syndical.

La présence à ces Assemblées Générales est donc primordiale pour tout copropriétaire qui souhaite s'impliquer dans la vie de son immeuble...

Son rôle pour les contrats d'exploitation :

il est conseillé aux copropriétaires de se tenir informés des changements et des nouveautés qui peuvent être intégrés aux contrats d'exploitation pour être en mesure de suivre au plus près le respect des obligations de l'exploitant.

■ Le conseil syndical

Le conseil syndical est un relais entre le syndic et les copropriétaires. Entièrement composé de copropriétaires, il a pour rôle de contrôler et d'assister le syndic dans l'administration des immeubles et la gestion de la comptabilité, la prise de décision restant du ressort des copropriétaires lors des Assemblées Générales.

Son rôle pour les contrats d'exploitation :

le conseil syndical devra ajouter à ses missions le suivi particulier du contrat d'exploitation et la prise en charge des aspects administratifs pour le compte du syndicat des copropriétaires. Le conseil syndical jouera aussi un rôle important dans le recueil de différentes informations liées au contrat et devra être le relais des attentes des copropriétaires auprès du syndic et de l'exploitant.

L'ensemble des copropriétaires et le conseil syndical ne doivent pas hésiter à déléguer ce rôle de suivi, de veille et de contrôle du contrat d'exploitation à un copropriétaire volontaire et connaisseur. Les copropriétés dotées d'un tel " leader énergétique " ont généralement un suivi plus précis et les risques de dérives peuvent être limités.

■ Le syndic de copropriété

Un syndic de copropriété est une personne ou un groupement de personnes qui représente la copropriété.

Mandataire du syndicat des copropriétaires, il prend en charge l'exploitation et la gestion de la copropriété en son nom.

Il est élu par l'Assemblée Générale de la copropriété pour un contrat défini par celle-ci. La durée du mandat du syndic de la copropriété varie de un à trois ans, le mandat annuel étant le plus commun et conseillé par l'UNARC.

Le syndic de la copropriété peut être soit bénévole, soit professionnel.

Son rôle pour les contrats d'exploitation :

le syndic doit pourvoir à la conservation de l'immeuble, à sa garde et à son entretien en collaboration proche avec l'exploitant. Il doit être au courant de tous les agissements de l'exploitant et doit tenir informée la copropriété. Un carnet de chaufferie permet de répertorier ces agissements. Il a donc la responsabilité de contrôler l'application du contrat mis en place.



1.1.3 Entretien des chaufferies et contrôle

Ci-dessous un rappel succinct des règles d'entretien des chaufferies et du contrôle de cet entretien.

■ Installations de chauffage < 400 kW

Pour les plus petites installations de chauffage (puissance utile en chaufferie comprise entre 4 et 400kW), l'entretien doit a minima être annuel et est à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires. Il doit comporter les principales étapes suivantes :

- Vérification de la chaudière et, si nécessaire, nettoyage et réglage.
- Mesure de la teneur de différents gaz présents dans les fumées (CO, CO₂, NOx).
- Évaluation des performances énergétiques et environnementales des chaudières.
- Évaluation du rendement de la chaudière, qui est comparé à celui des chaudières les plus performantes aujourd'hui sur le marché.
- Vérifier :
 - le bon fonctionnement des équipements de mesure
 - le bon état des installations de distribution.

NB. : Les chaudières individuelles doivent elles aussi être entretenues selon ces règles.



■ Installations de chauffage > 400 kW

Pour les installations de chauffage plus importantes (puissance utile en chaufferie comprise entre 400 kW à 20MW), **en plus de l'entretien classique qui doit être réalisé, l'exploitant devra réaliser trimestriellement et à chaque remise en marche** les tâches suivantes :

- Calculer le rendement caractéristique de la chaudière (Puissance utile \geq 400 kW).
- Vérifier les éléments permettant d'améliorer la performance énergétique de la chaudière.

L'exploitant doit tenir à jour un livret de chaufferie contenant toutes les informations précédentes.

Enfin, un **contrôle** du bon entretien de la chaufferie devra être réalisé par un professionnel indépendant et accrédité tous les deux ans. Il est obligatoire et doit permettre de s'assurer que l'entretien des chaufferies est correctement réalisé par l'exploitant. Le contrôleur sera notamment amené à mesurer le rendement de la chaudière, à vérifier la bonne tenue du carnet d'entretien...

Pour plus de détails sur les règles d'entretien et les obligations dans les contrats de chauffage, se référer aux textes réglementaires suivants :
Code de l'Environnement articles R224-21 à R224-41

Décret n°81-436 du 4 mai 1981 relatif aux contrats d'exploitation des installations de chauffage ou de climatisation ou se référant à cette exploitation

Décret n° 2009-648 du 9 juin 2009 relatif au contrôle des chaudières dont la puissance nominale est supérieure à 400 kilowatts et inférieure à 20 mégawatts

Décret n° 2009-649 du 9 juin 2009 relatif à l'entretien annuel des chaudières dont la puissance nominale est comprise entre 4 et 400 kilowatts

Arrêté du 25 juillet 1997 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous la rubrique n° 2910 (Combustion)

Norme NF EN 15378 (application facultative)

1.2- Postes de facturation P1 - P2 - P3 - P4

Comme évoqué précédemment, les contrats d'exploitation sont complexes et peuvent prendre de multiples formes. Avant de se plonger dans les différentes typologies de marché existantes (cf. paragraphe 1.3 - p.12), il convient de connaître les quatre grands postes de facturation **P1, P2, P3 et P4**, chacun représentant une prestation " principale " du contrat.



EN BREF

- P1** = Fourniture d'énergie ou de combustible par l'exploitant.
- P2** = Maintenance et petit entretien (base du contrat d'exploitation).
- P3** = Garantie totale et renouvellement des matériels (gros entretien).
- P4** = Financement de gros travaux de rénovation.

PI – PRESTATION DE FOURNITURE D'ÉNERGIE / DE COMBUSTIBLE

Définition

La prestation **PI** est relative à la fourniture d'énergie ou de combustible par l'exploitant (ex. : achat de gaz ou de fioul domestique).

Modes possibles de rémunération

Selon les marchés, plusieurs modes de rémunération de ce poste **PI** existent : **forfaitaire, corrigé par le climat, basé sur les consommations réelles...**
Quel que soit le mode de rémunération du poste **PI**, cette prestation est souvent réajustée à minima en fonction du coût du combustible.

Avantages

- La copropriété n'a pas à se soucier de la fourniture d'énergie, administrativement parlant.
- L'exploitant devrait en théorie pouvoir obtenir des tarifs de l'énergie (tarifs dérégulés) plus avantageux que la copropriété compte tenu de son volume d'achat.

Inconvénients

- Le coût financier de la prestation **PI** ne reflète pas forcément les consommations réelles.
- Risque de perdre le bénéfice des tarifs régulés sans en être informés. Les tarifs dérégulés ne sont pas toujours avantageux. Sortir des tarifs régulés est souvent une décision irréversible.
- En tarifs régulés, le **PI** n'apporte que peu d'avantages à la copropriété. De plus, avec ces tarifs, l'exploitant pourra présenter un tarif **P2** faussement attractif et compenser grâce à ce poste **PI**.
- Possibilité de conflit d'intérêt : selon les types de rémunération du **PI** et si aucune clause n'est incluse, l'exploitant ne sera pas forcément incité à réaliser des économies d'énergie (car rémunéré sur la vente de l'énergie...).
- Si un suivi régulier n'est pas assuré par la copropriété, de nombreuses dérives sont possibles à son détriment, comme par exemple le non-respect des températures contractuelles.
- Nécessite une bonne préparation de la copropriété (connaissance de ses consommations réelles d'énergie et d'eau...) et une bonne clarté sur les conditions de facturation de l'eau chaude sanitaire.

P2 – PRESTATION DE MAINTENANCE ET DE PETIT ENTRETIEN

Définition

La prestation P2 est liée à l'entretien et à la maintenance des installations de la copropriété. Le P2 est le poste de " base " d'un contrat d'exploitation. Ainsi, tout contrat possèdera au minimum ce poste P2.

Pour des copropriétés de petites tailles ou à faible budget, le contrat d'exploitation se limite souvent à ce seul poste P2. Avec ce P2, l'exploitant doit assurer :

- le contrôle et l'entretien annuel des installations (à minima)
- la maintenance préventive des installations de chauffage
- la conduite, la surveillance et le dépannage des installations collectives de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire (mise en marche, équilibrage, réglages des températures de consigne...)
- la surveillance de la bonne température des locaux chauffés

Dans le cadre assez rare en copropriétés d'un contrat étendu, la prestation P2 couvre toute l'installation (de la production à la distribution) y compris le réglage des émetteurs de chaleur (partie privative).

Modes possibles de rémunération

Toujours forfaitaire.

Avantages

Elle permet à la copropriété de garantir le bon fonctionnement des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Inconvénients

La prestation peut se résumer à l'entretien annuel et quelques dépannages ce qui ne favorise pas forcément l'implication de l'exploitant.



P3 – GARANTIE TOTALE ET RENOUELEMENT DES MATÉRIELS

Définition

La prestation P3 est liée aux travaux de gros entretiens et au renouvellement de matériels.

La prestation P3 (appelée " garantie totale ") couvre le remplacement des matériels vétustes ainsi que les dommages d'usure. Le prestataire assure la réparation ou le remplacement pour maintenir les installations en état de fonctionner. La copropriété ne paie pas de supplément en cas d'intervention lourde, sauf en cas d'amélioration du système, où sa contribution peut être légitimement sollicitée.

Généralement et en fonction des pièces prévues dans le contrat, la prestation P3 couvre le matériel en chaufferie et sous-stations et se limite aux équipements collectifs de la copropriété. Ainsi, les émetteurs de chaleur situés dans les parties privatives en sont le plus souvent exclus.

Modes possibles de rémunération

Toujours forfaitaire.

Avantages

- Permet de programmer des travaux sur plusieurs années et de lisser les coûts liés au renouvellement du matériel.
- Permet d'éviter de grosses dépenses imprévues.
- Avec la clause correspondante (clause de renouvellement), permet de mettre en œuvre des installations plus performantes lors du renouvellement.

Inconvénients

- Coût et durée de contrat plus importants qu'un simple P2.
- Faible visibilité souvent constatée pour la copropriété si le suivi n'est pas bien encadré.
- Risques élevés de pertes financières pour la copropriété si le contrat est mal négocié (cf. p.16 "clause de répartition du poste P3").

P4 – FINANCEMENT DE GROS TRAVAUX DE RÉNOVATION

Définition

La prestation P4 est liée au financement de travaux importants tels que des rénovations de chaufferies, gros travaux de mise en conformité etc.

Modes possibles de rémunération

Toujours forfaitaire.

Avantages

L'étalement en mensualités permet d'anticiper et de réduire les investissements lors de travaux de rénovation.

Inconvénients

La prestation est souvent coûteuse.

I.3- Les différents types de contrats d'exploitation existants



Il existe une très grande variété de contrats d'exploitation, se déclinant sous la forme de différents marchés, chacun avec ses particularités, ses avantages et ses inconvénients. Le tableau ci-après recense les différents types de marchés existants ainsi que leur composition.



EN BREF

Les principaux types de marchés d'exploitation existants :

PF = Marché " Prestation & Forfait "

MF = Marché " Forfait "

MT = Marché " Température "

MC = Marché " Comptage "

CP = Marché " Combustible et prestation "

L'ensemble de ces marchés comporte au minimum le poste P2. Par contre, ils se différencient les uns des autres selon l'inclusion (ou non) du poste P1 et selon les modalités de paiement du combustible dans ce poste P1 (forfaitaire, indépendant des conditions climatiques...).

Les postes P3 et P4 peuvent quant à eux être pris en « option » sur chacun des différents marchés présentés :

- Le poste P3 peut être ajouté à chaque marché en fonction de l'état des installations.
- Pour le P4, son introduction dans un marché dépend de la capacité de financement de la copropriété et des travaux à engager. S'agissant principalement de financement, il ne se rencontre que très rarement car il peut rendre compliquées les procédures en cas de rupture anticipée de contrat.

Les marchés PF et MT sont les marchés les plus couramment rencontrés en copropriétés.

PF - MARCHÉ "PRESTATION & FORFAIT"

Poste P1 Non inclus.

Poste P2 Inclus (forfaitaire).

Postes P3 et P4 En option (forfaitaires).

Avantages

- Marché le plus simple et peu coûteux.
- Pas de risque pour la copropriété de sortir des tarifs régulés sans en être avertie (car elle est elle-même responsable de l'achat de son énergie).

Inconvénients

Si le PF consiste en un simple P2 et que les clauses / pénalités ont été mal négociées, risque de manque d'implication de l'exploitant.

MF - MARCHÉ "FORFAIT"

Poste P1 Inclus (forfaitaire).

Poste P2 Inclus (forfaitaire).

Postes P3 et P4 En option (forfaitaires).

Avantages

Un coût entièrement forfaitaire et déterminé à l'avance pour un nombre de jours de chauffage donné.

Inconvénients

- Aucun ajustement par rapport à la consommation réelle ou la rigueur climatique, ce qui rend très « aléatoire » ce contrat pour la copropriété, surtout sur de longues périodes.
- Clause d'intéressement impossible sur ce type de marché.
- Risque de surévaluation des consommations contractuelles par l'exploitant.

Points de vigilance

- Nécessite une bonne préparation de la copropriété (connaissance de ses consommations d'énergie et d'eau réelles...) et une bonne clarté sur les conditions de facturation de l'eau chaude sanitaire.
- Nécessité d'ajuster le forfait en cas de changements d'équipements ou d'amélioration énergétique du bâti.

MT - MARCHÉ "À TEMPÉRATURE"

Poste P1 Inclus (adapté aux conditions climatiques).

Poste P2 Inclus (forfaitaire).

Postes P3 et P4 En option (forfaitaires).

Avantages

Le poste P1 s'adapte à la rigueur climatique de l'hiver.

Inconvénients

- Risque de surévaluation des consommations contractuelles par l'exploitant.
- Sans clause d'intéressement, ce marché ne s'adapte pas aux consommations réelles et ne récompense pas forcément les économies d'énergie réalisées par les copropriétaires.
- Il faut ajuster le seuil en cas de changement d'équipements ou d'amélioration énergétique du bâti.

Points de vigilance

Niveau de consommation à définir en début de contrat sur la base des dernières années de consommations connues et corrigées du climat. Il faut aussi définir clairement dans le contrat la station météo de référence pour les DJU.

MC - MARCHÉ “COMPTAGE”

Poste P1	Inclus (Lié aux consommations réelles : Quantité de combustible mesurée en sortie chaudière sur compteur d'énergie à prix unitaire / MWh).
Poste P2	Inclus (forfaitaire).
Postes P3 et P4	En option (forfaitaires).
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> - La consommation reflète réellement la rigueur de l'hiver et le comportement des usagers. - Il existe une contrainte supplémentaire pour l'exploitant qui doit surveiller le rendement de son installation (énergie vendue au MWh sortie chaudière). Ceci garantit un meilleur suivi de l'ensemble des équipements en chaufferie. - Les efforts faits par les usagers dans la gestion de leur consommation leur sont immédiatement profitables.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> - Sans clause d'intéressement et/ou sans contrôle des températures ambiantes, le P1 peut très vite dériver. - Le bon rendement de l'installation doit être assuré par l'exploitant et réajusté en cas de remplacement de l'équipement de production.

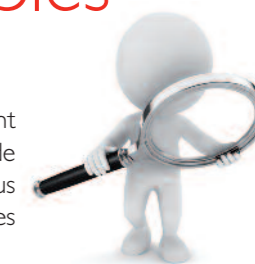
CP - MARCHÉ “COMBUSTIBLE & PRESTATION”

Poste P1	Inclus (combustible vendu à un prix unitaire par unité de mesure avant chaudière).
Poste P2	Inclus (forfaitaire).
Postes P3 et P4	En option (forfaitaires).
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> - Le combustible reste propriété de la copropriété qui en confie la gestion à l'exploitant. - La consommation reflète réellement la rigueur de l'hiver et le comportement des usagers. - Les efforts faits par les usagers dans la gestion de leur consommation leur sont immédiatement profitables.
Inconvénients	L'exploitant n'est pas incité à améliorer le rendement des chaudières (car rémunéré sur le combustible entrant, et non sortant).

I.4- Les différentes clauses possibles

Lors de l'établissement de son contrat d'exploitation, la copropriété peut intégrer des clauses qui lui permettront de garantir le bon déroulement des opérations.

Très souvent intéressantes, voire indispensables, ces clauses permettent de définir précisément les attentes pour une prestation donnée. De plus, elles responsabilisent l'exploitant vis-à-vis de la copropriété. Elles permettent à l'exploitant et à la copropriété d'avoir un accord commun en plus du contrat pour s'impliquer davantage sur les tâches à réaliser. Le tableau ci-après recense les principales clauses qui peuvent être ajoutées aux marchés d'exploitation de chauffage :



CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

Définition	Cette clause permet de fixer des objectifs de consommations avec un partage des économies et des excès de consommation du combustible / d'énergie entre l'exploitant et la copropriété. Elle peut être intégrée à chacun des marchés (sauf le marché MF) et doit être précisée clairement dans le contrat.
Exemple	<p>Répartition minimale conseillée* :</p> <p>Économies : au minimum 1/2 pour la copropriété et 1/2 pour l'exploitant. Excès (< 15% d'écart) : 1/3 pour la copropriété et 2/3 pour l'exploitant. Excès (> 15% d'écart) : tout est à la charge de l'exploitant.</p> <p><small>* d'après le " Guide de Rédaction des Clauses Techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage ", guide approuvé par le Comité exécutif de l'Observatoire Economique de l'Achat Public.</small></p>
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> - Incite la copropriété et l'exploitant à faire des économies d'énergie. - Responsabilise l'exploitant sur le niveau des consommations et le respect des températures. - Responsabilise l'exploitant sur le maintien en bon état et l'optimisation des équipements.
Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> - Parfois non applicable au cours de la première année de chauffe si l'installation est neuve. - L'exploitant peut avoir tendance à sous-chauffer pour atteindre les objectifs.
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> - Cette clause d'intéressement doit être couplée avec une renégociation automatique de la consommation contractuelle en cas d'écarts importants ou répétés avec les consommations réelles (ex : écart de 15% pendant une saison ou 10% pendant 2 saisons consécutives). Il est toutefois nécessaire de s'assurer, en parallèle, que les températures contractuelles sont respectées. - Nécessite une bonne préparation de la copropriété. Celle-ci doit impérativement connaître ses consommations d'énergie et d'eau passées et les conditions précédentes de fonctionnement (températures, DJU) pour les comparer aux conditions prévues au contrat. - Nécessite une clarté particulière sur les conditions de facturation de l'eau chaude sanitaire et une détermination précise de ces besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire (valeur " q "). Si la part d'énergie pour le chauffage est sous-estimée par rapport à la part eau chaude, la copropriété paiera son eau chaude sanitaire au prix fort et l'exploitant ne sera pas réellement incité à faire des économies d'énergie. - Prévoir une procédure de contrôle de la température dans les logements en cas de contestation.
Importance	INDISPENSABLE pour permettre une implication maximum de l'exploitant pour la réalisation d'économies d'énergie.

CLAUDE POUR UN RAPPORT ANNUEL D'EXPLOITATION

Définition	Cette clause vient imposer à l'exploitant la remise annuelle d'un rapport d'exploitation, permettant à la copropriété de conserver une visibilité sur l'ensemble des actions menées et sur le solde de chaque poste.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> - Meilleure transparence par rapport au travail de l'exploitant et ainsi meilleur suivi d'exploitation. - Meilleure visibilité sur les travaux et entretiens réellement réalisés et sur les montants restants sur les différents postes (<i>notamment P3</i>). - Meilleure visibilité sur les coûts engagés par le prestataire (<i>recueil des factures, etc.</i>).
Inconvénients	Aucun
Points de vigilance	Ce rapport n'a de l'importance que s'il est lu par la copropriété ou le conseil syndical. La copropriété doit se dégager du temps pour la prise en compte de ce rapport et pour noter les éventuels oublis de l'exploitant sur les travaux d'entretien et de maintenance. La copropriété n'ayant pas forcément les compétences nécessaires, un accompagnement externe est souvent indispensable (<i>cf. paragraphe 2.4 - p.30</i>).
Importance	INDISPENSABLE si le contrat comporte le poste P3, MAJEURE sinon.

CLAUDE DE RÉPARTITION DU POSTE P3

Définition	Cette clause doit venir en complément d'un poste P3. Elle définit les règles de répartition du poste P3 en fin de contrat. En fonction des pourcentages définis, la copropriété et l'exploitant se partagent les excès ou les gains réalisés sur ce poste.
Exemple	<p>Exemples rencontrés :</p> <p>Si P3 dépensé < P3 facturé → entre 66% et 100% du solde reversé à la copropriété ;</p> <p>Si P3 dépensé > P3 facturé → au maximum 33% à la charge de la copropriété dans la limite d'une annuité P3.</p>
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> - Meilleure assurance pour la copropriété que la somme versée sur le poste P3 sera bien utilisée. - Partage des économies liées au solde P3 en fin de contrat.
Inconvénients	En cas de solde P3 négatif à la fin du contrat, la copropriété devra engager des frais supplémentaires.
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité de coupler cette clause avec la clause d'un rapport annuel afin de pouvoir anticiper tout solde négatif. - Demander un rapport annuel d'exploitation détaillant les travaux réalisés dans le P3 et les sommes dépensées sur le P3 (<i>Voir clause précédente</i>).
Importance	INDISPENSABLE si le contrat comporte le poste P3.

CLAUDE DE PÉNALITÉS

Définition	Cette clause consiste à mettre en place des amendes liées au non-respect des prestations du contrat.
Exemple	<ul style="list-style-type: none"> - Pour 12h d'interruption de chauffage, on peut appliquer 1% du montant annuel du P2 et pour 24h, 2% du P2 et ainsi de suite... - Vu dans un contrat d'exploitation : <i>" Les pénalités pour interruption ou retard dans l'exécution des prestations, telles que définies au contrat seront égales à : P2 / 100 (avec P2 = montant actualisé de la saison) pour toute interruption ou période de retard de huit heures. La carence constatée sera maintenue pour toute la période entre la date où elle aura été communiquée au prestataire et la date où le prestataire aura apporté la preuve de la fin de carence. "</i> - Des pénalités de l'ordre de 5 à 12% du poste P2 peuvent tout à fait être mises en place pour des manquements plus importants.
Avantages	Engage l'exploitant vis à vis de la copropriété.
Inconvénients	Aucun
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> - Veiller à appliquer les clauses de pénalités prévues au contrat. - Définir contractuellement un délai d'intervention.
Importance	INDISPENSABLE



CLAUSE D'ÉVOLUTIVITÉ

Définition

En cas de remplacement d'équipement, cette clause permet d'éviter un remplacement à l'identique. La copropriété peut ainsi bénéficier des meilleures technologies disponibles à la date du remplacement.

Exemple

Si le remplacement de la chaudière est prévu dans le contrat d'exploitation, inclure une clause d'évolutivité permettra à l'exploitant de remplacer cette chaudière par des chaudières plus performantes qui n'existaient pas au moment de la rédaction du contrat (ex : chaudière gaz à condensation).

Avantages

Permet de s'adapter à la nouvelle technologie et de maîtriser le système de maintenance qui l'accompagne.

Inconvénients

Obligation de connaissances supplémentaires d'où un investissement humain plus important.



ZOOM sur les contrats d'exploitation audités :

Les contrats d'exploitation des copropriétés audités ont souvent été enrichis au fil des années par plusieurs clauses, dont principalement des clauses d'intéressement. Cette situation témoigne de l'intérêt des copropriétés audités de réaliser des économies sur les consommations énergétiques tout en engageant la responsabilité de l'exploitant.

Par contre, les autres clauses font rarement partie des contrats audités ; cela est dommageable pour les copropriétés et pour deux raisons principales :

- La clause de répartition du solde P3 incite l'exploitant à dépenser en rénovation des installations la totalité de la somme perçue auprès des copropriétés. Sans cette clause, il est assez fréquent de constater que l'exploitant ne dépense pas entièrement la somme qu'il a perçue auprès de la copropriété.
- La fourniture d'un rapport annuel d'exploitation permet d'avoir une meilleure transparence par rapport au travail de l'exploitant et ainsi d'assurer un meilleur suivi d'exploitation.

Sur l'ensemble des contrats de copropriété audités, 47 % ne disposent d'aucune clause particulière et seulement 29 % disposent d'une clause d'intéressement.



2. CONSEILS POUR UN CONTRAT ADAPTÉ À SES BESOINS

- 2.1 Mon contrat actuel est-il adapté ?
- 2.2 Renégocier son contrat actuel
- 2.3 Établir un nouveau contrat
 - 2.3.1 Nouveau contrat : le choix des postes et du marché
 - 2.3.2 Nouveau contrat : les grands points de vigilance
 - 2.3.3 Nouveau contrat : les points clés détaillés poste par poste
- 2.4 Les aides pour la négociation de contrats

2.1 - Mon contrat actuel est-il adapté ? Les bonnes questions à se poser



MON POSTE P1 EST-IL ADAPTÉ ?

La consommation contractuelle est-elle représentative de la consommation réelle ?

Il n'est pas rare que la consommation contractuelle soit très éloignée des consommations réelles de la copropriété, impliquant des investissements trop élevés pour la copropriété.



Exemple : Copropriété de 72 logements, construite en 1970 à DEVILLE-LES-ROUEN

L'engagement de consommation de l'exploitant dans le cadre de son marché PFI se basait sur une quantité contractuelle de combustible qui avait été surestimée de près de 25% par rapport aux consommations réelles. Un réajustement à la baisse de la consommation contractuelle a permis une économie de 2 400 €HT/an pour la copropriété.

Exemple : Copropriété de 32 logements, construite en 1965 à BIHOREL

La fourniture de gaz se basant sur une consommation contractuelle encore une fois surévaluée, un réajustement à la baisse a permis une économie de 5 950 €HT/an (soit 20% du coût total du P1) pour la copropriété.

Bien connaître ses consommations réelles est donc indispensable bien qu'assez complexe...

Sur la base des factures, il faut par exemple séparer l'eau chaude sanitaire du chauffage, pondérer en fonction de la rigueur climatique à l'aide des Degrés Jours Unifiés (DJU), etc.

Plusieurs outils permettent à la copropriété de répondre à certaines de ses interrogations et de commencer à analyser son contrat d'exploitation actuel. La copropriété pourra par exemple réaliser un **Bilan Énergétique Simplifié (BES)**, outil développé par l'ARC, afin d'avoir une première analyse de ses consommations énergétiques.

Changer de mode de paiement du P1 serait-il générateur d'économies ?

Les tarifs contractuels d'achat d'énergie sont-ils réellement intéressants ?

L'intégration d'un poste P1 est souvent une solution pour réaliser des économies sur le coût du combustible ou de l'énergie, l'exploitant ayant souvent accès à des tarifs dérégulés préférentiels. Cependant, il faudra veiller à ce que ces tarifs soient réellement intéressants en les comparant avec les tarifs régulés. De plus, sortir des tarifs régulés est une opération souvent irréversible, donc nécessitant une grande réflexion.



Exemple : Copropriété de 120 logements, construite en 1950 à ROUEN

La copropriété achetait elle-même son gaz (pas de P1). Lors de l'audit, le tarif dérégulé négocié par la copropriété s'est révélé supérieur de près de 12% au tarif régulé B2S Niveau 1 qui aurait pu être choisi. Ainsi, en changeant d'abonnement, un gain de 6 000 €HT pourrait être réalisé. La copropriété aurait aussi pu ajouter le poste P1 à son contrat, l'exploitant aurait alors sûrement obtenu des gains au moins similaires.

MON POSTE P2 EST-IL ADAPTÉ ?

Quel est l'état de contrôle et de maintenance des installations ?



Exemple : Copropriété de 9 logements, construite en 1950 à ROUEN

Le contrat précise que deux visites annuelles de contrôle ou de dépannage doivent être réalisées, ce qui n'est pas suffisant pour permettre une bonne conduite des installations. De plus, des irrégularités dans les contrôles de maintenance ont été constatées. Exemples de conséquences dues à un mauvais contrôle : vétusté armoire électrique, système de régulation hors service provoquant la surchauffe des locaux...

L'entretien prévu dans le contrat est-il adapté ?

Les prestations contenues dans le P2 sont-elles bien détaillées ?

Il est primordial que le contrat définisse la nature des pièces prises en compte dans le P2, et surtout l'entretien exact à suivre sur ce matériel car les dérives constatées sont nombreuses.

Si l'entretien est bien détaillé, l'exploitant s'expose à des pénalités s'il ne l'exécute pas dans les règles définies (et si une clause de pénalités a été rédigée...).

De plus, si les prestations sont clairement détaillées, la copropriété peut facilement renégocier son contrat en cas de travaux de remplacement d'équipements et obtenir un contrat à un tarif plus intéressant sur le P2 en fonction des travaux engagés. (ex : ramonage des chaudières).



Exemple : Copropriété de 120 logements, construite en 1950 à ROUEN

Le réajustement du prix P2 n'est pas appliquée et la liste du matériel n'est pas à jour donc l'entretien décrit dans le contrat n'est plus adapté. Le montant du P2 devrait être de 3 000 €HT/an par rapport aux installations et aux prestations à assurer alors qu'il est de 7 570 €HT/an. Une économie de 4 570 €HT/an est donc possible en renégociant la prestation P2.

Le périmètre d'action est-il clairement défini ?

Pour s'assurer de la prestation que doit réaliser l'exploitant, la définition du périmètre d'action est très importante.



Exemple : Copropriété 320 logements, construite en 1979 à ROUEN :

Dans son contrat, la copropriété n'avait pas défini le périmètre d'action des différents entretiens que l'exploitant devait réaliser. Ainsi, l'exploitant n'entretenait que ce qu'il souhaitait : Pas d'entretien des commandes électriques, pas d'enregistreur permanent de température posé, pas d'entretien préventif de la VMC.

En définissant un périmètre d'action, l'exploitant doit entretenir les installations citées dans le contrat. Par ces simples précisions, des économies d'énergie sont souvent réalisables mais n'ont ici pas été chiffrées. Sur une telle copropriété, ces détails peuvent permettre d'économiser plusieurs milliers d'euros sur une année et d'allonger la durée de vie des équipements.

Ai-je une bonne visibilité sur l'entretien et la maintenance réalisée ?

Un rapport périodique des tâches réalisées devrait être remis à la copropriété par l'exploitant et mentionner toutes les interventions réalisées sur les installations.



Exemple : Copropriété de 60 logements, construite en 1971 à BONSECOURS

Dans son contrat, la copropriété a intégré la fourniture d'un rapport annuel d'exploitation ce qui lui a permis de suivre l'avancement des agissements de l'exploitant. Cependant n'ayant pas défini précisément les travaux d'entretien à réaliser, l'exploitant n'a pas effectué un suivi de toutes les installations.

MES POSTES P3 ET P4 SONT-ILS ADAPTÉS ?

- Les investissements consentis sur ces postes P3 et/ou P4 ont-ils permis de réaliser des économies d'énergie avec un temps de retour abordable ?

La mise en place de nouveaux équipements, la rénovation de la chaufferie et toute autre action lourde de rénovation de la chaufferie doit être réfléchie pour allier la performance et l'économie.



Exemple : Pour une copropriété de 57 logements + commerces construite en 1956 à ROUEN

Le remplacement de la chaudière par une chaudière à condensation aurait permis de faire des économies de 20 % sur les consommations de gaz soit 7 343 €/HT/an.

- Mon contrat précise-t-il les pièces et les opérations comprises dans le poste P3 ?

- Tous les travaux mentionnés dans le contrat ont-ils été réalisés ?

Pour garantir la réalisation des travaux cités dans le plan de renouvellement, un contrôle de la part de la copropriété doit être fait en comparant le contrat au rapport annuel de l'exploitant.

- Ai-je une bonne visibilité sur le solde actuel de chacun de ces postes ?

RAPPEL : La mise en place d'un rapport annuel qui doit mentionner le contrôle et la gestion des plans de renouvellement associé aux travaux effectués permet une visibilité meilleure sur le solde de ces prestations. Cependant, la présence d'un rapport ne suffit pas. La copropriété (ou le syndic) doit se dégager du temps afin de suivre réellement de près ce rapport car s'il est lu à la fin du contrat, il sera trop tard pour revenir dessus.



Exemple : Pour une copropriété de 57 logements + commerces construite en 1956 à ROUEN

Présence d'un contrat avec un rapport annuel dans lequel sont mentionnés le contrôle et la gestion des dépenses de renouvellement de matériel.



AUTRES QUESTIONS À SE POSER

- Mon contrat dispose-t-il de pénalités me permettant de faire assurer correctement les prestations ?

RAPPEL : La mise en place des différentes clauses de pénalités permet de responsabiliser l'exploitant vis à vis des installations de la copropriété et de s'assurer des performances attendues.



Exemple : Pour une copropriété de 57 logements + commerces construite en 1956 à ROUEN

Malgré la présence de nombreuses clauses (contrôle et respect des températures ambiantes délivrées, relevés mensuels, bilan annuel des consommations d'énergie, tenue à jour des comptes P3 et mise à jour des plans de renouvellement), celles-ci n'ont pas été respectées. Ce contrat ne prévoyait pas de pénalités, l'exploitant n'a donc jamais été inquiété. Pour la copropriété, ces non-respects induisent des surconsommations et une très mauvaise visibilité du travail effectué.



Exemple : Sur la majorité des copropriétés auditées

Alors que des pénalités étaient prévues pour le non-respect des températures contractuelles, il n'y en avait aucune pour la non-pose des enregistreurs de température... Ainsi, aucun enregistreur n'a été posé, rendant très difficile l'application des pénalités en cas de températures excessives ou insuffisantes.

- La durée de mon contrat (et de reconduction tacite) n'est-elle pas abusive ?

Réglementairement, le **Code de l'Énergie** indique que les contrats d'exploitation doivent respecter les durées maximales suivantes :

- **16 ans** s'ils comportent une clause de garantie totale de tout ou partie du matériel ou lorsque l'exploitant met en œuvre et finance des travaux ayant, notamment, pour effet de faire appel aux énergies et techniques nouvelles,
- **8 ans** s'ils comportent une clause de paiement de combustibles forfaitaire et indépendante des conditions climatiques (marché MF),
- **5 ans** dans les autres cas.

Outre ces exigences réglementaires, la durée conseillée d'un contrat doit être comprise entre 5 et 8 ans. La reconduction tacite doit, si possible, être évitée ou limitée à un an.



Exemple : Pour une copropriété de 76 logements construite en 1975 au HAVRE

La durée du marché était de 10 ans et la durée de reconduction tacite de 10 ans...

- Un fond de mise en conformité a-t-il été mis en place ?

- Mon contrat précise-t-il les conditions de reprise des installations en fin de contrat ?

- Mon contrat dispose-t-il d'une clause d'intéressement permettant de responsabiliser et d'impliquer l'exploitant ?

- Si mon contrat comporte une clause d'intéressement, la valeur " q " est-elle bien adaptée au système de production d'ECS de la copropriété ?

Selon les systèmes et les technologies de production d'ECS, la quantité de chaleur " q " nécessaire pour chauffer et maintenir à température 1 m³ d'eau chaude sanitaire pendant la période de chauffage varie généralement entre 80 et 120 kWh/m³ECS.

Ces consommations pour l'ECS n'étant pas prises en compte dans le calcul de l'intéressement, une surévaluation trop importante de cette valeur " q " dans le contrat réduit considérablement la portée et les avantages affichés par une clause d'intéressement...

2.2- Renégocier son contrat actuel

La renégociation de son contrat actuel doit amener la copropriété à :

- **Renégocier le tarif P1** et la valeur des consommations énergétiques théoriques définies dans le contrat si nécessaire, en particulier si des travaux de rénovation énergétique ont eu lieu.
- **Réajuster la température** contractuelle conformément au Code de la Construction (19°C en moyenne).
- **Renégocier le tarif lié au P2** en fonction de l'état des équipements.
- **Faire le point avec l'exploitant** sur les dépenses P3 pour éviter un solde positif (en faveur de l'exploitant) trop important en fin de contrat, ou inclure une clause de répartition du poste P3.
- **Intégrer de nouvelles clauses** pouvant permettre d'augmenter la responsabilité de l'exploitant vis-à-vis des consommations par exemple.
- **Faire fournir un rapport annuel** de la chaufferie.



Exemple de mauvaise pratique

Aucune renégociation de la consommation contractuelle

Les contrôles et suivis des consommations permettent de vérifier si la consommation contractuelle (cible NB, estimée pour une rigueur climatique de référence) a été correctement établie et par conséquent si le montant du P1 est adapté. Il est donc conseillé de procéder au contrôle et au suivi régulier des consommations pour éviter toute dérive.

Exemple : Dans une copropriété de 50 logements construite en 1950 au HAVRE et chauffée au gaz, les gains estimés étaient de 4 680 €/HT/an soit près de 23 % du coût lié à la consommation de chauffage établis en renégociant la consommation contractuelle.

N.B : Dans le cadre de la renégociation du contrat actuel ou dans la rédaction d'un nouveau contrat, la mise en concurrence de 3 à 4 prestataires reste le moyen le plus fiable pour un choix efficace, et ceci même si l'exploitant actuel apporte satisfaction. En effet, la concurrence permet de négocier plus facilement, de jouer sur les prix et d'intégrer de nouvelles perspectives d'amélioration dans le contrat.

2.3- Établir un nouveau contrat

L'établissement d'un nouveau contrat d'exploitation de chauffage est un moment très important pour la copropriété car c'est à ce moment-là qu'elle s'engage pour une durée importante avec l'exploitant.

Sa rédaction nécessite toute son implication pour permettre d'obtenir les résultats attendus, de limiter les dérives potentielles et d'adapter au mieux ce contrat à ses attentes et à ses installations.

Tout contrat, quelle que soit sa nature, se décline au moins en 5 parties :

- **Administrative** : contractants et objet du contrat.
- **Juridique** : obligations contractuelles, clause de pénalités, attribution de la juridiction.
- **Financière** : coût de prestation, modalités de paiement.
- **Technique** : champ des interventions, les clauses (intéressement, obligation, etc..) et les assurances.
- **Inventaire des matériels** : relevé des matériels, limites d'intervention.



Dans un premier temps, la copropriété sera amenée à s'interroger sur le **type de marché** qui correspond le mieux à ses besoins et aux **postes de financement** à inclure (cf. **paragraphe 2.3.1 - p.25**).

Ensuite, elle devra se pencher tout particulièrement sur chacun des grands **points de vigilance** et des **points clés** à maîtriser (cf. **paragraphe 2.3.2 - p.27 et paragraphe 2.3.3 - p.28**).

Il est bien souvent conseillé à la copropriété de se faire accompagner par des professionnels (cf. **paragraphe 2.4 - p.30**) pour la préparation, l'élaboration, la contractualisation et le suivi du contrat.

Remarque : L'établissement d'un nouveau contrat doit se préparer au moins 6 mois à l'avance.

2.3.1 Nouveau contrat : le choix des postes et du marché

Hormis le poste P2 qui est inclus dans tout contrat d'exploitation, le choix d'intégrer ou non les postes P1, P3 et P4 dépendra surtout plus de la gestion que la copropriété voudra mettre en place plutôt que de critères purement techniques. Bien entendu, plus un contrat comprendra d'options et de postes, plus il requerra de soin lors de sa préparation et plus le travail de suivi sera important.

LES QUESTIONS À SE POSER POUR DÉFINIR L'ÉTENDUE DE SON CONTRAT D'EXPLOITATION

P1	La copropriété préfère-t-elle : <ul style="list-style-type: none"> - garder le contrôle de la fourniture de l'énergie ? - la déléguer à l'exploitant dans le cadre d'un poste P1 ?
P3	La copropriété préfère-t-elle : <ul style="list-style-type: none"> - payer les travaux de renouvellement au coup par coup ? - provisionner de façon autonome (fonds travaux) ? - souscrire un poste P3 par le biais de son contrat d'exploitation ?
P4	La copropriété préfère-t-elle : <ul style="list-style-type: none"> - tout investir en une seule fois lors de gros travaux ? - provisionner de façon autonome (fonds travaux) en amont ? - souscrire un prêt collectif hors contrat ? - souscrire un prêt avec son exploitant par le biais du poste P4 ?

Le choix du type de marché est la seconde étape dans la réflexion que doit mener la copropriété. Malheureusement, il n'existe pas de marché « miracle » pouvant convenir à toutes les copropriétés. Néanmoins, voici quelques premiers conseils pour orienter les copropriétés dans le choix de leur contrat :

■ Copropriétés de très petites tailles (jusqu'à 5 logements) :

S'orienter vers un contrat d'exploitation type **PF** (Prestations Forfait) avec éventuellement une clause d'intéressement.

La fourniture de combustible reste à la charge de la copropriété. L'exploitant assure l'entretien et le dépannage de l'installation dans le cadre du P2 auquel il est conseillé d'inclure la visite de mise en service et d'arrêt du chauffage ainsi que le relevé des stocks de combustible (stock FOD ou compteur gaz) et la consignation de ses interventions sur un livret de chaufferie.

Cette prestation complémentaire permet de garder un historique précis des consommations. Ce contrat peut éventuellement intégrer le remplacement de matériel dans le cadre d'un P3 (conseillé dans le cas d'un contrat avec intéressement). L'intéressement permet de responsabiliser l'exploitant à réaliser des économies et à entretenir les installations de chauffage. Toutefois, dans ce type de contrat, l'exploitant ne peut être pénalisé de plus de 35% de son P2 ce qui reste limité.

Ce type de marché est peu coûteux donc accessible aux copropriétés de petites tailles. Le suivi peut être réalisé par un syndic bénévole.



■ **Copropriétés de toutes tailles** : S'orienter vers un **contrat MTI** (Marché Température avec clause d'intéressement) dès lors qu'elles souhaitent déléguer la gestion du combustible.

La copropriété devra toutefois s'assurer que les consommations délivrées par le poste gaz concernent bien uniquement la chaufferie (sinon prévoir un compteur gaz décomptant).

Ainsi, la fourniture du combustible sera à la charge de l'exploitant, la redevance sera forfaitaire mais réajustée en fin de saison de chauffe par rapport à la rigueur climatique et par rapport à l'évolution du coût du combustible. De plus, un décompte d'intéressement sera établi par comparaison entre consommation réelle et consommation théorique. La répartition des économies ou excès s'effectuera et permettra de responsabiliser l'exploitant sur le niveau des consommations et le respect des températures.

■ **Copropriétés de taille importante**

(Consommation > 3000 MWh/an) ou qui abritent des **locaux à usages différents** (commerces, associations, etc) : S'orienter vers un **contrat MCI** (Marché Comptage avec clause d'intéressement). Ce type de contrat est particulièrement adapté aux chaufferies alimentant des bâtiments occupés par différents maîtres d'ouvrages (payeurs différents) ce qui permet de bien différencier les consommations de chacun.

Ce marché est peu rencontré dans les copropriétés car il nécessite l'installation de plusieurs compteurs d'énergie devant eux-aussi être contrôlés tous les ans.

L'intérêt de ce contrat est qu'il oblige également l'exploitant à surveiller le rendement de ses installations. L'énergie étant vendue au MWh relevé sur le compteur d'énergie, le prix du MWh sur lequel s'engage l'exploitant intègre le rendement de l'installation. Si, par manque d'entretien, le rendement se dégrade, c'est la marge de l'exploitant qui se dégrade.



Le tableau ci-après liste les marchés les plus adaptés selon les grandes typologies de copropriétés :

MARCHÉS	COPROPRIÉTÉS JUGÉES LES PLUS ADAPTÉES À CES MARCHÉS
PF	<ul style="list-style-type: none"> - Petites tailles - Petit budget - Pas de syndic professionnel - Peu d'installations à entretenir
MF	<ul style="list-style-type: none"> - Petites et moyennes tailles - Pas de connaissance des consommations théoriques - Importants moyens de suivi et de contrôles des prestations de l'exploitant
MT	<ul style="list-style-type: none"> - Toutes tailles - Bâtiment bien isolé - Présence de moyens de contrôles réguliers (humains et/ou techniques)
MC	<ul style="list-style-type: none"> - Grandes tailles ou multi-payeurs - Bâtiment très bien isolé (car PI lié aux consommations réelles) - Pour les entretiens, présence de contrôles réguliers pour inciter l'exploitant aux économies
CP	<ul style="list-style-type: none"> - Petites et grandes tailles - Connaissance assez précise des consommations théoriques - Présence de moyens de contrôles réguliers (humains et/ou techniques)

2.3.2 Nouveau contrat : les grands points de vigilance

Quel que soit le type de marché déterminé, la copropriété devra être particulièrement vigilante sur les points suivants afin de s'assurer d'un marché de qualité :

■ **Les clauses à ajouter**

Les clauses essentielles d'un contrat ont été abordées précédemment dans ce guide (cf. paragraphe 1.4 - p.15) et doivent être prises en compte par la copropriété et l'exploitant.

■ **Définition de pénalités**

Intégrer l'application de pénalités forfaitaires en cas de non-respect des obligations pour toutes les parties du marché (respect des températures contractuelles, de la fréquence des opérations de la prestation P2 et du plan de renouvellement des installations). À chaque obligation doit correspondre une pénalité, celle-ci responsabiliser l'exploitant en le forçant à respecter ses engagements vis-à-vis des copropriétés.

■ **Durée du marché**

Elle est indiquée dans le contrat et est souvent comprise entre 5 et 8 ans.

■ **Durée de reconduction tacite**

Elle est conseillée d'une durée d'une année (exemple : il a été constaté que certaines copropriétés auditées ont des clauses de reconduction tacite abusives allant de 5 à 10 ans).

■ **Conditions de facturation**

Il convient de signer des contrats faisant place à une transparence totale selon une structure de prix définie dans le contrat et évolutive pour permettre l'adaptation aux évolutions techniques, administratives, sociales et d'en suivre et contrôler l'exécution.

Les copropriétés doivent donc surveiller leurs facturations et ne pas hésiter à faire le point avec l'exploitant sur ces questions. La demande de compte rendu mensuel sur les consommations permet de faciliter ce contrôle. D'autre part, si la copropriété ne dispose pas des connaissances suffisantes pour le contrôle de ses facturations, elle peut se faire assister par une entreprise spécialisée ou un bureau d'études.



Exemple de mauvaise pratique

Non-respect des conditions de facturation

Dans de nombreux contrats, des erreurs et/ou remplacements des indices de révision de prix ont été constatés sans faire l'objet d'avenant ou sans que les clauses de réajustement de prix prévues au contrat ne soient appliquées. Pour remédier à ce problème, il est conseillé de mettre en place des engagements entre l'exploitant et la copropriété avec un système de pénalités en cas de non-respect du contrat prévu.

Exemple : Dans une copropriété de 10 logements construite en 1980 à ROUEN, les montants de base P2 et P3 étaient différents de ceux spécifiés au dernier avenant. Chaque année, cela a entraîné des écarts d'environ 250 €HT sur le P2 et de 400 €HT pour le P3, soit respectivement 12.5% et 40% du montant total de chacun de ces deux postes. La copropriété a donc engagé des frais supérieurs à ceux prévus en début de contrat.

2.3.3 Nouveau contrat : les points clés détaillés poste par poste

LES POINTS CLÉS À INTÉGRER POUR LE POSTE P1

- ☑ **Prévoir dans le contrat un contrôle régulier des températures ambiantes délivrées et la bonne application des réduits de nuit.** Il est fortement conseillé d'imposer contractuellement la pose d'enregistreurs permanents de température et un nombre précis de relevés devant être réalisés afin de vérifier ce respect des températures et de pénaliser l'exploitant en cas de manquement. Ces appareils peuvent coûter de 60 à 100 €/HT/an mais permettent de limiter la température de consigne et d'effectuer des économies directes de chauffage. Leur temps de retour est de 3 à 4 ans.
- ☑ Préciser que les consommations, les Degrés Jours Unifiés (DJU) utilisés et les températures délivrées devront pouvoir être contrôlés régulièrement par la copropriété.
- ☑ Être très vigilant sur les définitions contractuelles des prix unitaires de l'énergie et de l'eau chaude sanitaire.
- ☑ **MF, MT et MC :** préciser dans le contrat les modalités d'évolution du coût de l'énergie qui seront appliquées.
- ☑ **MF, MT et MC :** instaurer contractuellement la vérification des quantités consommées à la fin de chaque année.
- ☑ **CP :** prévoir par écrit la conduite des installations et contrôler les énergies facturées (quantité, prix).



Exemple de mauvaise pratique : Pas de contrôles réguliers de la température ambiante :

Dans une copropriété de 16 logements construite en 1963 au HAVRE et chauffée au fioul, un pré-diagnostic énergétique a permis d'estimer un gain de 1 440 €/HT/an, soit -15% sur la consommation totale de fioul, pour une réduction de 1°C de la température ambiante.

LES POINTS CLÉS À INTÉGRER POUR LE POSTE P2

- ☑ **Prévoir un forfait annuel minimal** pour le remplacement des petites pièces non imputables au P3.
- ☑ Préciser le plus exhaustivement possible l'ensemble des pièces comprises dans le P2.
- ☑ Préciser le plus exhaustivement possible l'ensemble des actions attendues dans le cadre de ce P2, leurs fréquences, les limites de prestation de l'exploitant et son périmètre d'intervention.
- ☑ **Indiquer :**
Le rythme de présence sur site / Le nombre de personnes mises à disposition / Le dépannage 24h sur 24h, week-ends et jours fériés / Le délai d'intervention en cas de dysfonctionnements ou de pannes signalés par la copropriété.
- ☑ Assortir le contrat d'un **suivi des consommations**, pour détecter toute dérive éventuelle.
- ☑ Intégrer la fourniture d'un **rapport annuel d'exploitation** (technique et financier).
- ☑ Imposer contractuellement le suivi détaillé des changements de matériel hors contrat par la tenue d'un historique des pannes et des travaux réalisés (prix et périodicité).



Exemple de mauvaise pratique : Irrégularité des contrôles, de l'entretien et du suivi installations :

Sur une copropriété audité, un seul contrôle de combustion annuel a été réalisé, malgré l'exigence réglementaire de contrôle trimestriel pour des chaudières de plus de 400kW.

LES POINTS CLÉS À INTÉGRER POUR LE POSTE P3

- ☑ Définir précisément le matériel inclus et non-inclus au P3.
- ☑ Inclure un plan prévisionnel du renouvellement du matériel inclus au P3 sur la durée totale du contrat.
- ☑ Instaurer par écrit la tenue de point régulier avec l'exploitant.
- ☑ Exiger la tenue et la mise à jour par l'exploitant d'une liste des matériels remplacés dans le cadre du contrat, notamment en prévision de son arrivée à échéance.
- ☑ Exiger un décompte financier régulier.
- ☑ Instaurer une clause d'évolutivité.
- ☑ Instaurer une clause de répartition afin de partager le solde du P3 en fin de contrat.



Exemple de mauvaise pratique : Pas de plan prévisionnel de renouvellement du matériel dans la prestation P3 :

Dans une copropriété de 57 logements construite en 1964 à ROUEN, la mise en place d'un plan prévisionnel aurait permis de connaître l'état d'avancement de la prestation P3 à l'avance et de prévoir plus précisément le montant du P3 en début de contrat. En effet, l'exploitant a facturé un P3 sur 10 ans de 37 650 €/HT alors que les dépenses réelles sur cette même période représentaient seulement 7 550 €/HT. Ceci implique un gain très important pour l'exploitant car il gardait 40% des économies réalisées soit environ 12 000 €/HT.



LES POINTS CLÉS À INTÉGRER À SON CONTRAT POUR LA CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

- ☑ Veiller à ce que la consommation de base soit correctement établie pour le calcul de l'intéressement.
- ☑ Veiller à ce que les pourcentages de répartition et leurs seuils soient correctement définis sans clause de rétractation.
- ☑ Comparer les DJU de référence avec les DJU réels, les consommations de référence et réelles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.
- ☑ Définir clairement le mode de calcul de l'eau chaude sanitaire : la valeur "q" contractuelle devra être définie en fonction du mode de production d'ECS actuel de la copropriété, et non simplement par une valeur moyenne de toutes les technologies existantes.

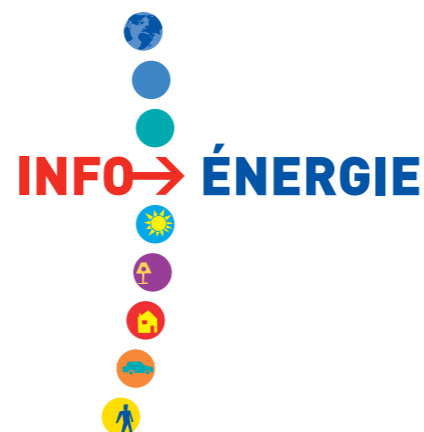
2.4- Les aides pour la négociation de contrats

Les copropriétés peuvent avoir accès à un premier niveau de conseils gratuits auprès d'un espace INFO→ÉNERGIE ou avoir recours à des spécialistes (bureaux d'études, associations, agences locales de l'énergie...) pour l'établissement d'un cahier des charges et l'analyse des offres en vue d'établir ou de suivre un contrat d'exploitation.

Les copropriétés peuvent aussi solliciter des associations de copropriétaires, telles que l'ARC (Association des Responsables de Copropriété). Celles-ci mettent régulièrement à disposition de leurs membres de nombreux exemples de cahiers des charges types et un accompagnement dans ces démarches.

Du fait de la technicité des contrats, la jurisprudence actuelle a mis en place l'obligation de "conseil". Cette obligation concerne l'exploitant et le syndic (s'il est professionnel). Ils ont le devoir d'informer les copropriétés des évolutions réglementaires et des nouvelles obligations à la charge de la copropriété sur les installations de chauffage pour leur permettre de les respecter.

Ainsi informées, les copropriétés pourront alors se concentrer sur la mise en place des actions permettant la mise en conformité avec la réglementation et ne perdront pas de temps à assurer une veille réglementaire.



Avant tout engagement de travaux, contactez votre conseiller Espace INFO→ÉNERGIE, le Service Public gratuit et neutre sur les économies d'énergie.

Pour en savoir plus et les contacter : <http://www.renovation-info-service.gouv.fr>

Remarque : la réalisation d'un audit énergétique permet de réaliser un contrat plus précis et adapté aux besoins de la copropriété car il améliore la connaissance de l'ensemble des équipements mis en place dans la copropriété ainsi que leur état. Il peut aussi servir de base pour déterminer la consommation énergétique théorique du bâtiment dans le cas, par exemple, d'un contrat à intéressement. Il sera ainsi plus facile d'estimer la consommation contractuelle (cible NB).



3. VERS UNE AMÉLIORATION GLOBALE DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE MON BÂTIMENT

- 3.1 L'audit énergétique
 - 3.1.1 Une exigence réglementaire pour certaines copropriétés
 - 3.1.2 Définition de l'audit énergétique
 - 3.1.3 Exemples d'apports d'un audit énergétique
 - 3.1.4 Conseils et outils pour un audit énergétique efficace
- 3.2 Un outil en plein développement : le Contrat de Performance Énergétique



Un contrat d'exploitation des installations de chauffage bien adapté permet à la copropriété de réaliser des économies d'énergie et des économies financières. Néanmoins, les économies qui peuvent être réalisées sur le contrat d'exploitation ne permettront clairement pas de faire face à la hausse constante du prix de l'énergie. Comme l'ensemble du monde du Bâtiment, les copropriétés doivent donc dès maintenant s'engager sur la voie de la performance énergétique et sur les travaux de rénovation énergétique. Plusieurs outils existent et sont à la disposition des copropriétés qui souhaitent s'engager dans ces démarches de travaux performants. Seront évoqués dans ce guide les outils suivants :

- Audit énergétique
- Contrat de Performance Energétique (CPE)

3.1 - L'audit énergétique

3.1.1 Une exigence réglementaire pour certaines copropriétés

Réaliser un audit énergétique est devenu obligatoire depuis le 1^{er} Janvier 2012 pour une grande partie des copropriétés. Le décret 2012-111 publié le 27 Janvier 2012 vient préciser cette exigence :

- Sont concernées toutes les copropriétés à usage principal d'habitation, de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots (lots principaux et annexes), équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.
- Le syndic possède la responsabilité d'inscrire la réalisation d'un audit énergétique à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des copropriétaires.
- L'audit énergétique devra être réalisé et finalisé avant le 1^{er} Janvier 2017.
- L'audit énergétique devra être réalisé par une personne qualifiée, indépendante et pouvant justifier de plusieurs références d'audits énergétiques.

Bien que non obligées, les autres copropriétés peuvent aussi faire réaliser un audit énergétique de leur bâtiment, pour mieux connaître leur bâtiment et pour pouvoir faire émerger des plans efficaces de travaux de rénovation énergétique.

Par ailleurs, pour la plupart des immeubles d'habitation munis d'un chauffage collectif, un récent décret rend obligatoire l'installation de compteurs d'énergie individuels dans chaque logement avant le 31/12/2017. L'objectif est d'individualiser au maximum les frais de chauffage des immeubles collectifs.

Pour plus de détails, se référer au décret n°2012-542.



3.1.2 Définition de l'audit énergétique

Véritable **outil d'aide à la décision**, l'audit énergétique permet d'apporter à la copropriété une vision claire et personnalisée de son bâtiment d'un point de vue énergétique et une comparaison détaillée de l'efficacité de différents programmes de travaux de rénovation énergétique. Il doit aussi permettre une prise de conscience des acteurs de la copropriété sur les potentiels réels d'économies d'énergie dans leurs bâtiments et, à terme, une accélération du rythme des rénovations. L'objectif final de l'audit énergétique est de permettre à la copropriété de comparer objectivement plusieurs travaux d'économies d'énergie sur différents critères (coût d'investissement, économies réalisées, etc.) pour pouvoir s'engager à terme dans des travaux efficaces.



Ex. : Certaines préconisations fournies par l'audit énergétique pourront être intégrées dans le programme de travaux et d'entretien courant de la copropriété. Alertée par l'audit énergétique, une copropriété prévoyant la réfection de sa toiture ou le ravalement de ses façades pourra ainsi saisir cette opportunité pour y inclure un renforcement de son isolation thermique !

3.1.3 Exemples d'apports d'un audit énergétique

La réalisation d'audits énergétiques sur plusieurs copropriétés auditées dans le cadre de l'étude a permis de révéler les économies financières et énergétiques de plusieurs préconisations de travaux d'efficacité énergétique.

Loin d'être exhaustif, le tableau suivant présente quelques exemples d'actions qui pourraient être menées. Il permet de constater que les potentiels d'économies d'énergie et financières sont nombreux et divers, tant sur le bâtiment que sur les équipements techniques.

COPROPRIÉTÉ	QUELQUES PRÉCONISATIONS...	ÉCONOMIES FINANCIÈRES (€HT / AN)	ÉCONOMIES D'ÉNERGIE (KWH _{EP} /M ² .AN)
16 logements construits en 1963 au HAVRE	Réduction de température de consigne : de 21°C à 19°C pour 06h-23h et de 19°C à 18°C pour 23h00-06h00. Coût : 0 €HT.	800 €	9.0 (-4,5%)
320 logements et établissements de services construits en 1979 à ROUEN	Remplacement de la ventilation auto-réglable par une ventilation hygro-réglable. Coût : 68 160 €HT.	8 510 €	11.1 (-6,8%)
32 logements construits en 1965 à BIHOREL	Réhabilitation de l'enveloppe par une isolation thermique des murs pignons orientés Nord et Sud initialement non isolés. Isolation par l'extérieur (polystyrène expansé, ép : 100 mm, λ = 0.032 m ² .K/W). Coût : 99 700 €HT.	4 500 €	49.1 (-19%)
27 logements construits en 1970 à BOIS-GUILLAUME	Amélioration du rendement de la chaudière par la mise en place d'un récupérateur condenseur entre la chaudière et le conduit de fumée. Coût : 12 300 €HT.	1 235 €	11,9 (-4,4%)

3.1.4 Conseils et outils pour un audit énergétique efficace

■ Le Cahier des charges ADEME

L'ADEME propose un " Cahier des charges " pour la réalisation d'audits énergétiques permettant d'encadrer ces audits et d'en assurer une certaine qualité. Ce Cahier des charges propose une description plus précise de ce qui est attendu dans un audit énergétique et va même parfois plus loin que la réglementation. Il est disponible sur le site www.diagademe.fr (Onglet " Documentation ", sous-onglet " Cahier des charges ").

■ Les Espaces INFO→ ÉNERGIE

Ils peuvent accompagner la copropriété dans la relecture du rapport d'audit énergétique et l'accompagner dans ses projets de rénovation. À titre de rappel, les Espaces Info Énergies proposent des conseils gratuits, neutres et indépendants au grand public sur le thème des économies d'énergie.

Pour plus de détails, rendez-vous sur le site <http://www.renovation-info-service.gouv.fr>

■ L'importance du conseil syndical

Un audit énergétique n'est efficace que s'il est bien préparé par le conseil syndical !

Avant d'engager des travaux ou même de réaliser un audit énergétique, il est primordial pour la copropriété de s'approprier la thématique des économies d'énergie et d'apprendre à connaître d'elle-même l'état actuel de son bâtiment. Un conseil syndical impliqué dans la démarche représente un gain de temps énorme pour le futur prestataire de l'audit énergétique. Ainsi, avant même l'audit, plusieurs actions gratuites peuvent être menées par le conseil syndical afin d'anticiper et de préparer au mieux son déroulement :

- la consultation d'un Espace **INFO→ ÉNERGIE**
- la réalisation avec ce dernier d'un bilan thermique simplifié de la copropriété
- la réalisation du Bilan Initial de sa Copropriété (BIC), outil développé par Planète Copropriété...

Tout au long de la réalisation de l'audit énergétique, le conseil syndical et le prestataire devront communiquer régulièrement afin que l'audit délivre des constats et des solutions réellement adaptés à la copropriété.

■ **Pour aller plus loin : s'orienter vers l'audit global de sa copropriété**

Les copropriétés pourront aller plus loin et envisager la réalisation d'un audit global.

En plus de la partie énergétique, ces audits, plus généralistes et complets, incluent un volet architectural ainsi qu'une étude socio-économique de la copropriété. La finalité de ces audits est de définir un plan d'entretien et de rénovation à moyen terme qui intégrera des travaux d'économies d'énergie cohérents par rapport à la stratégie d'ensemble du bâtiment (contraintes architecturales, possibilités financières, etc.).

Ce concept " d'audit global partagé " a notamment été défini par **Planète Copropriété**.



Aujourd'hui, plusieurs groupements de professionnels proposent des audits qui vont au-delà du simple aspect énergétique, comme par exemple " l'audit 360° " proposé par le binôme PACT-Socotec ou " l'audit global " du binôme ReaNova - Pouget Consultants.

3.2- Un outil en plein développement : le Contrat de Performance Énergétique



■ **Définition**

Le Contrat de Performance Énergétique (CPE) est un outil permettant de faciliter la réalisation de travaux et de réduire les consommations d'énergie des bâtiments.

C'est un contrat entre une copropriété et une Société de Services Énergétiques sur un objectif de réduction de la consommation énergétique d'un bâtiment existant. Il peut englober l'ensemble du patrimoine (bâti, équipements technique, usages) immobilier de la copropriété. Il a pour objet de garantir dans la durée une économie d'énergie pour un bâtiment ou ensemble de bâtiments existants.

■ **Déclinaisons**

Un CPE peut avoir plusieurs échelles mais se basera dans tous les cas sur un objectif contractuel d'économies d'énergie. Il peut inclure " seulement " des prestations d'exploitation du système de chauffage et constitue alors un contrat classique d'exploitation avec intéressement.

Il peut aussi aller plus loin et inclure des travaux sur l'enveloppe du bâtiment et sur les systèmes techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage), toujours avec cet objectif contractuel d'économie d'énergie.

D'une durée relativement longue (entre 7 et 15 ans, voire plus), **le CPE peut ainsi permettre des travaux de grande ampleur et d'effectuer des économies d'énergies et financières très importantes pour la copropriété et ses occupants.**

ACTEURS	RÔLES	RESPONSABILITÉS
La copropriété	Choisir un accompagnement professionnel (AMO) de rénovation énergétique qui saura répondre à ses besoins et qui pourra porter la réalisation du CPE.	Vérifier la conformité des résultats garantis par le contrat CPE par rapport à la réalité.
L'AMO (accompagnement de la copropriété)	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser un pré-diagnostic des bâtiments concernés. - Réaliser si nécessaire un audit énergétique. - Accompagner et suivre la mise en œuvre du CPE. 	x
Le prestataire (société de services énergétiques)	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre le CPE avec une garantie des résultats. - Définir le plan de travaux et le montage financier du CPE. 	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter les garanties de résultat présentes dans le contrat. - Dédommager la copropriété en cas de dépassement de résultat.

Les Contrats de Performance Énergétique (CPE) peuvent **faciliter la réalisation de travaux de grandes ampleurs en apportant une garantie de résultats.** Le travail sur l'enveloppe du bâtiment, les menuiseries, les systèmes de ventilation est source **d'économies financières et énergétiques encore plus importantes.**



Les contrats d'exploitations doivent permettre des économies sans investissements lourds et directs grâce à l'entretien, la maintenance, et les réglages. Ils doivent aussi permettre de s'adapter si des travaux sur le bâtiment sont réalisés afin d'ajuster la consommation contractuelle de référence et donc de diminuer le coût de chaque prestation.

AVANTAGES CPE

- **Garantie de résultats** sur les économies d'énergie : la copropriété sait d'avance combien elle va économiser et est certaine d'atteindre ce résultat.
- **Transfert de risques** vers la Société de Services Énergétiques.
- **Un seul interlocuteur** (société de services énergétiques) qui assure le suivi de la réalisation des travaux et de l'exploitation des résultats de performance. Le nombre d'intervenants est limité.
- **Peut être un levier** vers la réalisation de travaux lourds d'économie d'énergie.

INCONVÉNIENTS CPE

- Coût additionnel associé à la mesure et vérification des performances garanties.
- Quasi-obligation d'avoir recours à une AMO pour la mise en œuvre et le suivi du CPE.

À l'heure de rédaction de ce guide, un seul Contrat de Performance Énergétique en copropriétés incluant des travaux sur l'enveloppe a été mis en place en France. Les retours sont encore insuffisants pour juger de son efficacité et de sa reproductibilité en copropriété.

Néanmoins, les CPE se révèlent plutôt efficaces chez les autres maîtrises d'ouvrage (collectivités, bailleurs sociaux...). Dans tous les cas, il est indispensable pour les copropriétés qui souhaiteraient s'engager dans un CPE de se faire **accompagner** par des professionnels (bureaux d'études principalement) lors de la rédaction du contrat avec le prestataire choisi.

Conclusion

Les contrats d'exploitation de chauffage en copropriétés présentent des situations complexes compte tenu de la variété des marchés (MT, MC, PF etc...) et des clauses (intéressement, garantie totale etc...). De ce fait, il n'existe pas de solution unique qui pourrait s'adapter à toutes les copropriétés. Dans tous les cas et quelles que soient les options choisies, la copropriété devra s'attacher à préciser dans ses contrats :

- Les résultats attendus.
- La définition claire et précise des opérations attendues dans le cadre de la prestation P2, leur fréquence et le périmètre d'action.
- Les installations concernées.
- Les moyens minimums exigés (équilibre).
- Les clauses diverses (renégociations).
- Une éventuelle clause d'intéressement (souvent indispensable).
- Les paramètres de calcul.
- Les moyens de contrôle.

Comme stipulé précédemment, le contrat d'exploitation « miracle » n'existe pas et chaque copropriété doit trouver le contrat lui permettant d'entretenir ses installations tout en se dirigeant vers les économies d'énergies. La mise en place d'un contrat d'exploitation peut être très bénéfique à une copropriété si celui-ci est complet, c'est-à-dire qu'il englobe la totalité des installations et que les tâches à réaliser sont définies précisément tout comme le périmètre d'intervention. À cela viennent se greffer les clauses permettant de responsabiliser l'exploitant envers la copropriété et permettre à chaque partie de se sentir concernée.

Il est conseillé aux très petites copropriétés de s'orienter vers un contrat simple de type PF (Prestation Forfait). Pour les autres copropriétés, les contrats de types MTI et MCI peuvent permettre un bon fonctionnement des installations de chauffage tout en responsabilisant l'exploitant sur les performances attendues.

Les pénalités doivent aussi être introduites dans les contrats d'exploitation. Ces pénalités forfaitaires responsabilisent l'exploitant pour toutes les parties du marché.

Toute copropriété peut solliciter l'aide des **Espaces INFO→ ÉNERGIE** pour avoir accès à un premier niveau de conseils gratuits lorsqu'elle ne dispose pas suffisamment de connaissance en matière de négociation de contrat. Ensuite, elle pourra faire appel à un **bureau d'études** ou à une **association spécialisée** pour l'établissement d'un cahier des charges et des contrats d'exploitation.

De même, cette aide pourra être appréciable lorsque les contrats deviennent complexes (P1, P3, clauses de résultats, etc.) ou que la situation devient conflictuelle.

En conclusion, mettre en place un contrat d'exploitation adapté à ses attentes et à ses installations avec un suivi efficace de la part de la copropriété (ou du syndic) permettra de réaliser des économies financières et énergétiques.

Bibliographie

1/ Association Technique Énergie Environnement – ATEE

“ Colloques de l'ATEE sur le CPE.”

Site : <http://www.atee.fr>

2/ FEDENE

“ Les éléments essentiels du Contrat de Performance Énergétique.”

Publication : Octobre 2012

Site : <http://www.fedene.fr>

3/ Observatoire Économique de l'achat public

“ Guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage avec ou sans gros entretien ”

Publication : Mai 2007

Site : www.economie.gouv.fr

4/ PACT - Socotec

“ Audit 360° ”

Site : <http://www.audit-360.fr/>

5/ Planète Copropriété

“ Bilan Initial de Copropriétés ”

Publication : 2012

Site : <http://planete-copropriete.com>

6/ Planète Copropriété

“ Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques ”

Publication : 2010

Site : <http://planete-copropriete.com>

7/ Prioriterre

“ Les contrats d'exploitation ”

Mise à jour : 15/03/2012

Site : <http://www.prioriterre.org>

8/ Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété – UNARC

Base de données OSCAR (pour connaître l'ordre de grandeur du montant des charges selon la typologie de copropriétés)

Site : <http://oscar.unarc.fr>

9/ UNARC

“ Copropriétés : le temps des économies d'énergie et du développement durable ” de l'ARC.

Site : <http://www.unarc.asso.fr/site/actual/actudumo/1108/energie.htm>

10/ UNARC

“ Les éco-bilans en copropriétés - 1) Le Bilan Énergétique Simplifié ”

Site : <http://www.unarc.asso.fr/site/guides/grat/BES.pdf>

Glossaire

PI	Rémunération de la fourniture de combustible.
P2	Rémunération des prestations de conduite de l'installation et des travaux de petit entretien.
P3	Rémunération des prestations de gros entretien et du renouvellement de matériel.
P4	Rémunération des prestations de financement de gros travaux d'entretiens.
NB	Quantité contractuelle de combustible théoriquement nécessaire pour le chauffage des locaux, dans les conditions climatiques moyenne pendant la période contractuelle de chauffage. Elle constitue une valeur cible contractuelle.
ECS	Eau Chaude Sanitaire
VMC	Ventilation Mécanique Contrôlée
kW	Kilowatt
FOD	Fioul Domestique
CO	Monoxyde de Carbone
CO₂	Dioxyde de Carbone
NOx	Oxyde d'Azote
DJU	Degrés Jours Unifiés
BES	Bilan Énergétique Simplifié
MTI	Marché Température avec clause d'Intéressement
MCI	Marché Comptage avec clause d'Intéressement
PF	Prestation Forfait
ARC	Association des Responsables de Copropriétés
CPE	Contrat de Performance Énergétique
EIE	Espace Info Énergie
BIC	Bilan Initial de Copropriété
DPE	Dispositif de Performance Énergétique
q	Quantité contractuelle de chaleur nécessaire au chauffage de l'eau chaude sanitaire. Défini pour chauffer et maintenir à température 1 m ³ d'eau chaude sanitaire pendant la période de chauffage, ce coefficient varie généralement entre 0.8 et 1.2 MWh/m ³ ECS.

Annexe I



ZOOM sur les DJU

Les DJU, ou Degrés Jours Unifiés, sont définis comme étant les degrés jours calculés pour une base de 18°C, c'est-à-dire l'écart entre la température moyenne d'une journée avec la température de référence de 18°C. Ce nombre permet de déterminer la rigueur climatique d'une année : plus il est élevé et plus l'hiver est rigoureux. Ces chiffres actualisés sont disponibles auprès des stations météorologiques locales et nationales.

Ex. : Une journée connaissant une température moyenne de 13°C équivaudra à 5 DJU. Une journée à température moyenne de 20°C vaudra quant à elle 0 DJU, les journées supérieures à 18°C n'étant logiquement pas prises en compte dans la « rigueur » d'une année.

Ainsi, pour définir la " rigueur " d'un hiver, il suffit d'additionner tous les DJU sur l'année entière (ou sur la saison de chauffe) et de comparer les années entre elles. Une année à 2 700 DJU sera bien plus froide qu'une autre à 2 400 DJU.

Utilisation dans les contrats d'exploitation

Selon le marché choisi, le poste PI pourra être " corrigé par le climat ", et ce sont alors les DJU qui entrent en compte. Dans ces cas-là, la consommation contractuelle est définie pour une rigueur climatique de référence.

Ex. : Poste PI défini à 20 000 €HT /an pour une consommation contractuelle de 1 000MWh/an, basé sur une rigueur climatique de référence de 2500 DJU.

Dans le cas d'une rémunération du PI corrigée par le climat, la copropriété verra sa consommation contractuelle et le montant de son PI être ajustés en fonction du DJU de l'année en cours (en plus des évolutions plus classiques du prix, telle que la hausse du prix des énergies, etc.).

Poursuite de l'exemple : L'année en cours a été plus rigoureuse et atteint 2600 DJU. La consommation contractuelle est alors actualisée et vaudra 1 000 MWh/an x 2600DJU / 2500DJU = 1 040 MWh/an, pour un poste PI dû de 20 800 €HT /an (hors toute autre révision de prix).

Inversement, si l'hiver a été plus clément et présente 2 400 DJU, la consommation contractuelle passe alors à 960 MWh/an pour un PI de 19 200 €HT.

Annexe 2 : Quelques synthèses d'audits de contrats d'exploitation

Les annexes suivantes contiennent la synthèse d'analyse de 4 copropriétés parmi la vingtaine auditée en Haute-Normandie. Ces brèves synthèses font apparaître le marché actuel de la copropriété, ses points négatifs et positifs, ainsi que les conseils formulés par le bureau d'études ayant réalisé l'audit pour améliorer le marché.

Copropriété n°1

Type de marché	- Marché MT - P1, P2, P3 - Pas de plan prévisionnel de renouvellement
Année d'effet du marché	2000
Échéance du marché	10 ans
Période tacite de reconduction	1 an
Gain potentiel	PI → - 5550 €HT/an (établi suivant prix moyen gaz 2009/2010) par la renégociation du poste P1

Points négatifs

- Le contrôle de la facturation est incomplet : décompte 2009/2010 non fourni + erreur sur facturation P3.
- Compte tenu des consommations gaz observées, le PI pourrait être réajusté à la baisse aux alentours de 13 850 € HT (valeur marché de base - Abonnement inclus) au lieu de 17 210 € HT.
- Entretien et contrôle pas assez réguliers.

Point positif

- Montant du P2 correct.

Bilan

Un contrat non adapté aux exigences actuelles :

- **Contrôle et entretien non réguliers** (1 contrôle de température en 2007/2008 et 6 en 2009/2010) et non-respect des températures ambiantes délivrées.
- Le **suiti des consommations** doit être établi **mensuellement**, en intégrant la rigueur climatique, pour détecter rapidement les anomalies.
- **Contrôle et suivi des performances** des installations **conformément à la réglementation** (notamment les Décrets 2009-648 et 2009-649 réglementant les opérations de contrôle de combustion et d'entretien des installations, émission de certificat d'entretien).
- Maintien des performances des installations notamment par la **mise en place de programme de renouvellement de matériels**.

Autre point négatif : le contrat ne comporte **aucun engagement de l'exploitant vis-à-vis de la copropriété** : pas de pénalité en cas de température non conforme, de défaillance ou d'entretien insuffisant et pas d'engagement sur le remplacement de matériel.

CONSEILS

→ Si le contrat actuel est conservé :

- Réajuster le montant du PI + éventuellement intégrer une clause d'intéressement
- Faire le point avec l'exploitant sur les dépenses P3

→ Dans le cas d'un nouveau marché (préférable pour y inclure les nouvelles dispositions réglementaires) :

- Opter pour un **contrat de type MTI** avec loi de répartition des économies ou excès défini dans le contrat
- Définir les opérations attendues et leur **fréquence** dans le cadre des prestations P2. Définir également les limites de la prestation.
- Intégrer une clause de garantie totale P3 (renouvellement de matériels) **avec répartition** du solde en fin de contrat. (**Précisez le plan de renouvellement du matériel** dans le contrat.)
- Intégrer l'**application de pénalités forfaitaires** en cas de non respect des obligations.
- Durée du marché entre 5 et 8 ans.

Copropriété n°2

Type de marché	- MCI - P1, P1 ECS - P2 (Chauffage, Traitement de l'eau, ECS : mat. Chaufferie, VMC et compteurs énergie) - P3 (quasi même matériel que P2) garantie totale + travaux financés - Rapport annuel d'exploitation
Année d'effet du marché	2000
Échéance du marché	12 ans
Période tacite de reconduction	4 an

Points négatifs

- Certaines prestations P2 non réalisées (ex : pas d'entretien des armoires électriques, pas d'enregistreur permanent de température posé, pas d'entretien préventif des VMC et pas de rapport fourni en 2007/2008 et 2008/2009).
- Des travaux prévus dans la prestation P3 restent à faire.
- Des températures de consignes excessives pour les logements.
- Le contrat de fourniture gaz souscrit par l'exploitant n'est pas adapté au besoin.
- Montant du P2 légèrement + élevé que les prix du marché actuel.

Remarque : Forte augmentation de PI à la révision due à l'augmentation du prix du gaz.

Bilan

Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour la copropriété n°1, **ce contrat n'est plus adapté aux exigences actuelles.**

CONSEILS

→ Si le contrat actuel est conservé :

- Dissocier les consommations des bureaux/commerces de celles des logements afin d'être plus équitable dans la répartition des charges. Par conséquent : remise en service des compteurs d'énergie secondaire.
- Faire le point avec l'exploitant sur les travaux de première urgence à terminer et sur les dépenses P3 "garantie totale" à effectuer avant la fin du contrat.

→ Dans le cas d'un nouveau marché (préférable pour y inclure les nouvelles dispositions réglementaires) : Mêmes recommandations que celles explicitées pour la copropriété n°1 sauf que le contrat doit être de **type MCI**.

Copropriété n°3

Type de marché	- PFI - P2, P3 (Pas de plan prévisionnel de renouvellement) - Clause d'intéressement sur P2 en fonction des consommations de combustible, de la rigueur climatique et du prix moyen du combustible.
Année d'effet du marché	1986
Échéance du marché	10 ans
Période tacite de reconduction	1 an
Gain potentiel	- 2400 €HT/an (établi suivant prix moyen gaz 2009/2010) avec la renégociation de la cible NB - 4000 €HT/an sur le P2 en renégociant le contrat

Points négatifs

- Entretien et contrôle pas assez réguliers.
- Un NB bien trop élevé par rapport aux consommations enregistrées.
- Clause de réajustement de prix du P2 et du P3 non appliquée.
- Les indices utilisés dans la formule de révision du marché de base (P2 et P3) ont été remplacés à plusieurs reprises par d'autres indices sans faire l'objet d'avenant.
- Montant du P2 trop important.
- Périodicité de facturation non respectée.
- La facturation est émise par avance et non à terme échu.

Bilan

Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour la copropriété n°1, **ce contrat n'est plus adapté aux exigences actuelles.**

CONSEILS

→ Si le contrat actuel est conservé :

- **Renégocier la cible NB à la baisse.**
- **Réajuster la température contractuelle** conformément au code de la construction (19°C en moyenne).
- **Faire le point avec l'exploitant sur les dépenses P3** pour éviter un solde positif (en faveur de l'exploitant) trop important en fin de contrat (éventuellement envisager le remplacement de la chaudière).

→ Dans le cas d'un nouveau marché :

(préférable pour y inclure les nouvelles dispositions réglementaires) :

Opter pour **un marché MTI**, la fourniture d'énergie sera alors à la charge de l'exploitant. Les exigences seront les mêmes que celles explicitées pour la copropriété n°1.

Remarque : Confier la fourniture de combustible à l'exploitant permet généralement d'obtenir des prix intéressants en dérégulé du fait du volume d'achat dont il dispose. Les tarifs dérégulés permettent aujourd'hui un gain de 5 à 7% par rapport au tarif réglementé.

Copropriété n°4

Type de marché	P2
Année d'effet du marché	1988
Échéance du marché	11 ans
Période tacite de reconduction	1 an
Gain potentiel	P1 → - 6000 €HT/an (renégociation contrat gaz) - 5300 €HT/an (ajustement température ambiante)

Points négatifs

- Choix non judicieux par la copropriété d'un contrat de fourniture de gaz : celui-ci est trop cher (gain de 6000 €HT possible avec un autre abonnement).
- Les indices utilisés dans la formule de révision du marché de base P2 ont été remplacés à plusieurs reprises par d'autres indices sans faire l'objet d'avenant.
- Clause de réajustement de prix du P2 non appliquée.
- Le montant du P2 est trop élevé par rapport aux prestations assurées.

Bilan

Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour la copropriété n°1, **ce contrat n'est plus adapté aux exigences actuelles.**

CONSEILS

→ Si le contrat actuel est conservé :

- Intégrer une **clause d'intéressement sur les consommations** (marché PFI).
- **Réajuster la température contractuelle** conformément au code de la construction (19°C en moyenne).
- **Réintégrer la deuxième chaudière** disparue du contrat lors de la signature de l'avenant n°2.

→ Dans le cas d'un nouveau marché :

(préférable pour y inclure les nouvelles dispositions réglementaires) :

Opter pour **un marché MTI**, la fourniture d'énergie sera alors à la charge de l'exploitant. Les exigences seront les mêmes que celles explicitées pour la copropriété n°1.

Remarque : Les installations étant quasi neuves (rénovation chaufferie en 2009), la mise en place d'une prestation P3 n'est pas forcément nécessaire sauf si les copropriétaires souhaitent échelonner les dépenses de remise en état de la chaudière la plus ancienne ainsi que le dispositif de maintien de pression.

L'ADEME EN BREF...

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et du ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche.

ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR
ET DE LA RECHERCHE

ADEME
Centre de Sophia Antipolis
500, route des Lucioles
06560 Valbonne



Pour plus d'informations,
contactez votre direction régionale

Ce guide a été réalisé
par l'ADEME Haute-Normandie

www.ademe.fr