

# SOMMAIRE

## 1 - Pourquoi un contrat d'exploitation ?

## 2 - Postes de facturation P1- P2 - P3 - P4

P1 – PRESTATION DE FOURNITURE D'ÉNERGIE / DE COMBUSTIBLE

P2 – PRESTATION DE MAINTENANCE ET DE PETIT ENTRETIEN

P3 – GARANTIE TOTALE ET RENOUVELLEMENT DES MATÉRIELS

P4 – FINANCEMENT DE GROS TRAVAUX DE RÉNOVATION

## 3 - Les types de contrats d'exploitation existants

PF = Marché " Prestation & Forfait "

MF = Marché " Forfait "

MT = Marché " Température "

MC= Marché " Comptage "

CP = Marché " Combustible et prestation "

## 4 - Les clauses possibles

CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

CLAUSE POUR UN RAPPORT ANNUEL D'EXPLOITATION

CLAUSE DE RÉPARTITION DU POSTE P3

CLAUSE DE PÉNALITÉS

CLAUSE D'ÉVOLUTIVITÉ

## 5 - Mon contrat actuel est-il adapté ?

## 6 - Renégocier son contrat actuel

## 7 - Établir un nouveau contrat

Le choix des postes et du marché

Les grands points de vigilance

Les points clés détaillés poste par poste

## 1 - Pourquoi un contrat d'exploitation ?

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

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

Ainsi, sont concernés par un contrat d'exploitation les établissements 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.
- 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.**

## 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, il convient de connaître les quatre grands postes de facturation P1, P2, P3 et P4, chacun représentant une prestation " principale " du contrat.

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.

### P1 – PRESTATION DE FOURNITURE D'ÉNERGIE / DE COMBUSTIBLE

#### **Définition**

La prestation P1 est relative à la fourniture d'énergie ou de combustible par l'exploitant

#### **Modes possibles de rémunération**

Selon les marchés, plusieurs modes de rémunération de ce poste P1 existent : forfaitaire, corrigé par le climat, basé sur les consommations réelles...

Quel que soit le mode de rémunération du poste P1, cette prestation est souvent réajustée à minima en fonction du coût du combustible.

#### **Avantages**

- L'établissement 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 l'établissement compte tenu de son volume d'achat.

#### **Inconvénients**

- Le coût financier de la prestation P1 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 P1 n'apporte que peu d'avantages à l'établissement. De plus, avec ces tarifs, l'exploitant pourra présenter un tarif P2 faussement attractif et compenser grâce à ce poste P1.
- Possibilité de conflit d'intérêt : selon les types de rémunération du P1 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 l'établissement, de nombreuses dérives sont possibles à son détriment, comme par exemple le non-respect des températures contractuelles.
- Nécessite une bonne préparation de l'établissement (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 l'établissement. Le P2 est le poste de " base " d'un contrat d'exploitation. Ainsi, tout contrat possèdera au minimum ce poste P2.

Pour des établissements 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,

## **Modes possibles de rémunération**

Toujours forfaitaire.

### **Avantages**

Elle permet à l'établissement 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. L'établissement 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.

## **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 l'établissement si le suivi n'est pas bien encadré.
- Risques élevés de pertes financières pour l'établissement si le contrat est mal négocié.

## **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.

### 3 - Les 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. 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 l'établissement 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.

#### PF = Marché " Prestation & Forfait "

<b>Poste P1</b>	Non inclus.
<b>Poste P2</b>	Inclus (forfaitaire).
<b>Postes P3 et P4</b>	En option (forfaitaires).

### **Avantages**

- Marché le plus simple et peu coûteux.
- Pas de risque pour l'établissement 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 "**

<b>Poste P1</b>	Inclus (forfaitaire).
<b>Poste P2</b>	Inclus (forfaitaire).
<b>Postes P3 et P4</b>	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 l'établissement, 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 l'établissement (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'a amélioration énergétique du bâti.

## MT = Marché “ 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 l'établissement.
- 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**

- 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**

- 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 et prestation "**

<b>Poste P1</b>	Inclus (combustible vendu à un prix unitaire par unité de mesure avant chaudière).
<b>Poste P2</b>	Inclus (forfaitaire).
<b>Postes P3 et P4</b>	En option (forfaitaires).

### **Avantages**

- Le combustible reste propriété de l'établissement 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.

### **Inconvénient**

L'exploitant n'est pas incité à améliorer le rendement

## 4 - Les clauses possibles

Lors de l'établissement de son contrat d'exploitation, l'établissement 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 l'établissement. Elles permettent à l'exploitant et à l'établissement 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

Répartition minimale conseillée :

Économies : au minimum 1/2 pour l'établissement et 1/2 pour l'exploitant.

Excès (< 15% d'écart) : 1/3 pour l'établissement et 2/3 pour l'exploitant.

Excès (> 15% d'écart) : tout est à la charge de l'exploitant.

#### Avantages

- 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**

- 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**

- 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 l'établissement. Celui-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, l'établissement 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 différents espaces en cas de contestation.

### **Importance**

INDISPENSABLE pour permettre une implication maximum de l'exploitant pour la réalisation d'économies d'énergie.

## **CLAUSE POUR UN RAPPORT ANNUEL D'EXPLOITATION**

### **Définition**

Cette clause vient imposer à l'exploitant la remise annuelle d'un rapport d'exploitation, permettant à l'établissement de conserver une visibilité sur l'ensemble des actions menées et sur le solde de chaque poste.

## **Avantages**

- 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 (notamment P3).
- Meilleure visibilité sur les coûts engagés par le prestataire (recueil des factures, etc.).

## **Inconvénients**

Aucun

## **Points de vigilance**

Ce rapport n'a de l'importance que s'il est lu par l'établissement. L'établissement 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

## **Importance**

INDISPENSABLE si le contrat comporte le poste P3, MAJEURE sinon.

## **CLAUSE 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, l'établissement et l'exploitant se partagent les excès ou les gains réalisés sur ce poste.

### **Exemple**

Exemples rencontrés :

Si P3 dépensé < P3 facturé -> entre 66% et 100% du solde reversé à l'établissement;

Si P3 dépensé > P3 facturé -> maximum 33% à la charge de la l'établissement dans la limite d'une annuité P3.

### **Avantages**

- Meilleure assurance pour l'établissement 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, l'établissement devra engager des frais supplémentaires.

### **Points de vigilance**

- 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.

### **Importance**

INDISPENSABLE si le contrat comporte le poste P3.

## **CLAUSE DE PÉNALITÉS**

### **Définition**

Cette clause consiste à mettre en place des amendes liées au non-respect des prestations du contrat.

### **Exemple**

- 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 :  
“ *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.* ”
- 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**

- 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. L'établissement 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.

## 5 - Mon contrat actuel est-il adapté ?

### MON POSTE P1 EST-IL ADAPTÉ ?

- La consommation contractuelle est-elle représentative de la consommation réelle ?
- Changer de mode de paiement du P1 serait-il générateur d'économies ?
- Les tarifs contractuels d'achat d'énergie sont-ils réellement intéressants ?

### MON POSTE P2 EST-IL ADAPTÉ ?

- Quel est l'état de contrôle et de maintenance des installations ?
- L'entretien prévu dans le contrat est-il adapté ?
- Les prestations contenues dans le P2 sont-elles bien détaillées ?
- Le périmètre d'action est-il clairement défini ?
- Ai-je une bonne visibilité sur l'entretien et la maintenance réalisée ?

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

### AUTRES QUESTIONS À SE POSER

- Mon contrat dispose-t-il de pénalités me permettant de faire assurer correctement les prestations ?
- La durée de mon contrat (et de reconduction tacite) n'est-elle pas abusive ?
- 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 ?

## 6 - Renégocier son contrat actuel

La renégociation de son contrat actuel doit amener l'établissement 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.

## 7 - Établir un nouveau contrat

L'établissement d'un nouveau contrat d'exploitation de chauffage est un moment très important car c'est à ce moment-là qu'il 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
- Financière : coût de prestation, modalités de paiement.
- Technique : champ des interventions, les clauses et les assurances.
- Inventaire des matériels : relevé des matériels, limites d'intervention.

## 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 l'établissement 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	
<b>P1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garder le contrôle de la fourniture de l'énergie ?</li> <li>- la déléguer à l'exploitant dans le cadre d'un poste P1 ?</li> </ul>
<b>P3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- payer les travaux de renouvellement au coup par coup ?</li> <li>- provisionner de façon autonome (fonds travaux) ?</li> <li>- souscrire un poste P3 par le biais de son contrat d'exploitation ?</li> </ul>
<b>P4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tout investir en une seule fois lors de gros travaux ?</li> <li>- provisionner de façon autonome (fonds travaux) en amont ?</li> <li>- souscrire un prêt avec son exploitant par le biais du poste P4 ?</li> </ul>

Le choix du type de marché est la seconde étape dans la réflexion que doit mener l'établissement. Malheureusement, il n'existe pas de marché « miracle » pouvant convenir à tous les établissements. Néanmoins, voici quelques premiers conseils pour orienter le choix des contrats :

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

## Les grands points de vigilance

**Quel que soit le type de marché déterminé, l'établissement devra être particulièrement vigilant 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 et doivent être prises en compte par l'établissement 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 a l'exploitant en le forçant à respecter ses engagements vis-à-vis des établissements.

### **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 établissements 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 établissements 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 l'établissement 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.

## 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).

### 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).

## 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.

## 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.