



Oct 2014

# »»» Les contrats d'exploitation et de maintenance des installations de chauffage



## Présentation :

L'objectif premier d'un contrat d'exploitation est de **maintenir les installations dans un état de bon fonctionnement.**

Cela signifie :

- Limiter les pannes,
- Assurer le confort des usagers,
- Répondre aux obligations réglementaires
- Réduire les consommations, les coûts de fonctionnement ainsi que les émissions de gaz à effet de serre.

Les contrats d'exploitation de chauffage sont des marchés de services (éventuellement de fourniture). On peut donc utiliser le cahier des charges administratives générales (CCAG) " fournitures courantes et services". Pour la rédaction des clauses techniques un guide\* a été publié en 2007 par le Ministère de l'Economie. Les recommandations de ce guide peuvent aider à rédiger les prescriptions du cahier des clauses techniques générales (CCTG).

## De quoi est composé un contrat d'exploitation ?

En fonction des besoins de la collectivité, un contrat d'exploitation peut être composé des éléments suivants :

- Le P1 (optionnel) : approvisionnement et gestion du combustible,
- Le P2 (obligatoire) : conduite et petit entretien des installations (réglage, petites réparations, surveillance). **Une installation entretenue permet de meilleures performances,**
- Le P3 (optionnel) correspond à la clause de Gros Entretien et Renouvellement des matériels (GER) ou " garantie totale " avec le remplacement de tout matériel déficient identifié dans la liste contractuelle.
- L'Intéressement (optionnel) permet un partage des économies ou des excès de consommation de combustible, par rapport à une consommation de base (NB) définie pour un hiver moyen.

En fonction des besoins de la collectivité, les contrats peuvent être composé d'un P1 + P2, d'un P2 + P3, d'un P2 + Intéressement, mais **le contrat d'exploitation doit être composé au minimum du poste P2.**

## Quels sont les types de marché existants ? (cf tableau de synthèse p 3)

Les différents types de marché sont les suivants :

- Marché à Forfait (MF),
- Marché à Température extérieure ou (MT),
- Marché à Comptage (MC),
- Marché Combustible et Prestation (CP),
- Marché Prestation et Forfait (PF).

Tous ces marchés prévoient le suivi de l'installation et les travaux de petit entretien (P2), ainsi que la fourniture de combustible (P1), **excepté pour le marché Prestation et Forfait (PF) qui ne comprend pas le P1.**

Excepté pour le marché à Forfait (MF), chacun de ces marchés peuvent comporter une **clause d'intéressement I** (MTI, MCI, PFI, ...). Cet intéressement est calculé sur la consommation d'énergie constatée et compris dans le P1, **excepté pour le marché Prestation et Forfait (PF) où l'intéressement est compris dans le poste P2.**

La clause de « Gros Entretien et Renouvellement » ou « Garantie Totale » correspondant au poste P3 peut également être intégré à tous ces marchés mais n'est pas obligatoire. Elle est tout de même conseillée dans la mesure où la collectivité souhaiterait engager un plan de renouvellement qui concourt aux économies d'énergie.

S'agissant des **durées maximales des marchés d'exploitation**, la loi n°74-908 du 29 Octobre 1974, prévoit, art.3bis-I, que ces marchés peuvent être conclus pour une durée maximum de :

- 16 ans, s'ils comportent une clause " GER " (poste P3).
- 8 ans pour un contrat type MF.
- 5 ans dans les autres cas (MC, PF, MTI, ...)



## Le contrat d'exploitation : un outil pour économiser l'énergie (ou pas ?)

Les clauses " d'intéressement " et " de gros entretien et renouvellement des matériels " sont 2 composantes des marchés qui peuvent concourir à réduire les consommations d'énergie.

### > La clause " GER " ou Garantie Totale :

La clause GER (Gros Entretien et Renouvellement des matériels) ou " Garantie Totale " couvre les réparations et le remplacement à l'identique ou à fonction identique de tous les matériels défectueux dont la liste a été arrêtée dans le contrat, de façon à maintenir l'installation en bon état de marche et d'assurer ses performances.

Il est possible d'intégrer une clause permettant à l'exploitant de proposer des équipements plus performants. Dans ce cas, les travaux pourront faire l'objet de facturations complémentaires.

Outre l'avantage lié à la maintenance, la prestation P3 peut être l'opportunité d'intégrer au préalable un programme pluriannuel de remplacement d'équipements.

Conditions de la clause :

- Définition du périmètre effectif : noms des bâtiments et détails des équipements,
- Définition des limites et exclusions,
- Etat des lieux préalable pour la définition des besoins,
- Inventaire des installations et procès verbal de prise en charge.

### > L'intéressement :

L'objectif est d'inciter les deux parties (titulaire et maître d'ouvrage) à économiser l'énergie.

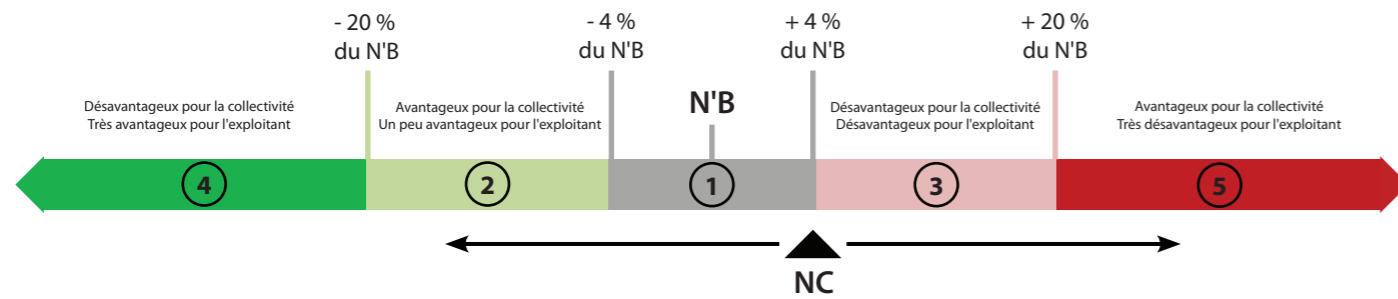
Préalables à définir :

- Les stations météo de rattachement,
- Les DJU(\*) de base pour les marchés prenant en compte la rigueur climatique,
- La consommation de base pour un hiver moyen,
- La quantité de chaleur nécessaire pour préparer et mettre en température 1m<sup>3</sup> d'eau chaude sanitaire,
- Les modalités de calcul de l'intéressement (quelle répartition).

NB : la clause d'intéressement n'est pas applicable pendant la première saison de chauffage si l'installation est nouvelle.

### Calcul de l'intéressement

Dans la majorité des contrats d'exploitation, l'intéressement est redistribué comme suit (Attention : les seuils des N'B peuvent varier en fonction des contrats) :



Le calcul de l'intéressement s'effectue à l'aide :

- NC = quantité d'énergie consommée réellement pendant la période donnée (en MWh, kWh ou HL,...)
  - N'B = quantité d'énergie que le site doit consommer (donnée contractuelle NB) corrigé avec la rigueur climatique.
- Soit :  $N'B = NB / DJU \text{ contrat} \times DJU \text{ réel}$

La quantité réelle d'énergie (NC) est donc comparée à cette valeur N'B, et là, 5 cas possibles :

➊ : Le NC se situe à +/- 4% du N'B ➔ Pas d'intéressement (zone de neutralisation)	
En économie d'énergie	En excès d'énergie
➋ : Le NC se situe entre - 4% et - 20% du N'B ➔ Les économies sont partagées à 2/3 pour la collectivité et 1/3 pour l'exploitant	➌ : Le NC se situe entre + 4% et + 20% du N'B ➔ Les dépenses supplémentaires sont à 1/3 à la charge de la collectivité et 2/3 à la charge de l'exploitant
➍ : Le NC est inférieur à - 20% du N'B ➔ Au delà de - 20%, les économies reviennent en totalité à l'exploitant ➔ Ensuite, entre - 20% et - 4%, les économies sont partagées à 2/3 pour la collectivité et 1/3 pour l'exploitant	➎ : Le NC est supérieur à + 20% du N'B ➔ Au-delà de + 20 %, toutes les dépenses sont à la charge de l'exploitant ➔ Ensuite, entre + 4% et + 20%, le reste des dépenses supplémentaires sont 1/3 à la charge de la collectivité et 2/3 à la charge de l'exploitant

## Descriptif des différents contrats :

	Marché à Forfait MF	Marché à Température extérieur MT	Marché à Comptage MC	Marché Combustible et Prestation CP	Marché Prestation et Forfait FP
<b>Définition et principe</b>	Energie payée à prix forfaitaire (excepté révision des prix) Montant indépendant des conditions climatiques P2 forfaitaire	Energie payée à prix forfaitaire sur la base d'un hiver moyen Montant corrigé en fonction des conditions climatiques de chaque hiver P2 forfaitaire	Energie payée en fonction de la quantité de chaleur fournie et mesurée par comptage Prix unitaire contractualisé (rendement pris en compte) P2 forfaitaire	Energie payée en fonction des quantités livrées. Adapté pour le fioul ou le GPL, par exemple Prix unitaire contractualisé P2 forfaitaire	Energie fournie par le maître d'ouvrage qui en confie l'usage au titulaire P2 forfaitaire
<b>Prestation de base</b>	P1 + P2	P1 + P2	P1 + P2	P1 + P2	P2
<b>Avantages</b>	Simplicité Budget prévisible	Simplicité Prise en compte de la rigueur climatique Budget prévisible L'exploitant a un intérêt à réguler au mieux les installations pour éviter les surchauffes	La collectivité ne paie que ce qui est réellement consommé Incitation pour optimiser le rendement énergétique de l'installation. Les efforts des usagers sont immédiatement profitables	Approprié quand l'utilisation du site est difficilement prévisible	Le maître d'ouvrage connaît ses consommations et ses dépenses Il n'y a aucune marge sur l'énergie
<b>Inconvénients</b>	Les efforts/actions d'économies d'énergie ne sont pas valorisés financièrement Les conditions climatiques ne sont pas prises en compte (pénalisant si l'hiver est doux)	Les efforts/actions d'économies d'énergie ne sont pas valorisés financièrement	Coût d'installation et d'entretien des compteurs d'énergie Prévision budgétaire plus difficile	Pas de prévision Surveillance des consommations nécessaires en interne	Pas de prévision Surveillance des consommations nécessaires en interne
<b>Clause d'intéressement possible ?</b>	NON	OUI (sur le poste P1)	OUI (sur le poste P1)	OUI (sur le poste P1)	OUI (sur le poste P2)*
<b>Clause " GER " (P3) possible ?</b>	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
<b>Durée du contrat</b>	8 ans	5 ans ou 16 ans si clause " GER "	5 ans ou 16 ans si clause " GER "	5 ans ou 16 ans si clause " GER "	5 ans ou 16 ans si clause " GER "
<b>Observations</b>	Les niveaux de consommations doivent être définis au plus juste avant la consultation	Les niveaux de consommations doivent être définis au plus juste avant la consultation	Les niveaux de consommations doivent être définis au plus juste avant la consultation.		Particulièrement adapté si la commune veut conserver la gestion de sa fourniture d'énergie

(\*) DJU : Degrés Jour Unifiés : pour un lieu donné; le Degré Jour est une valeur représentative de l'écart entre la température d'une journée donnée et un seuil de température préétabli (18°C). Formule : DJU = 18 - (Tmin + Tmax)/2

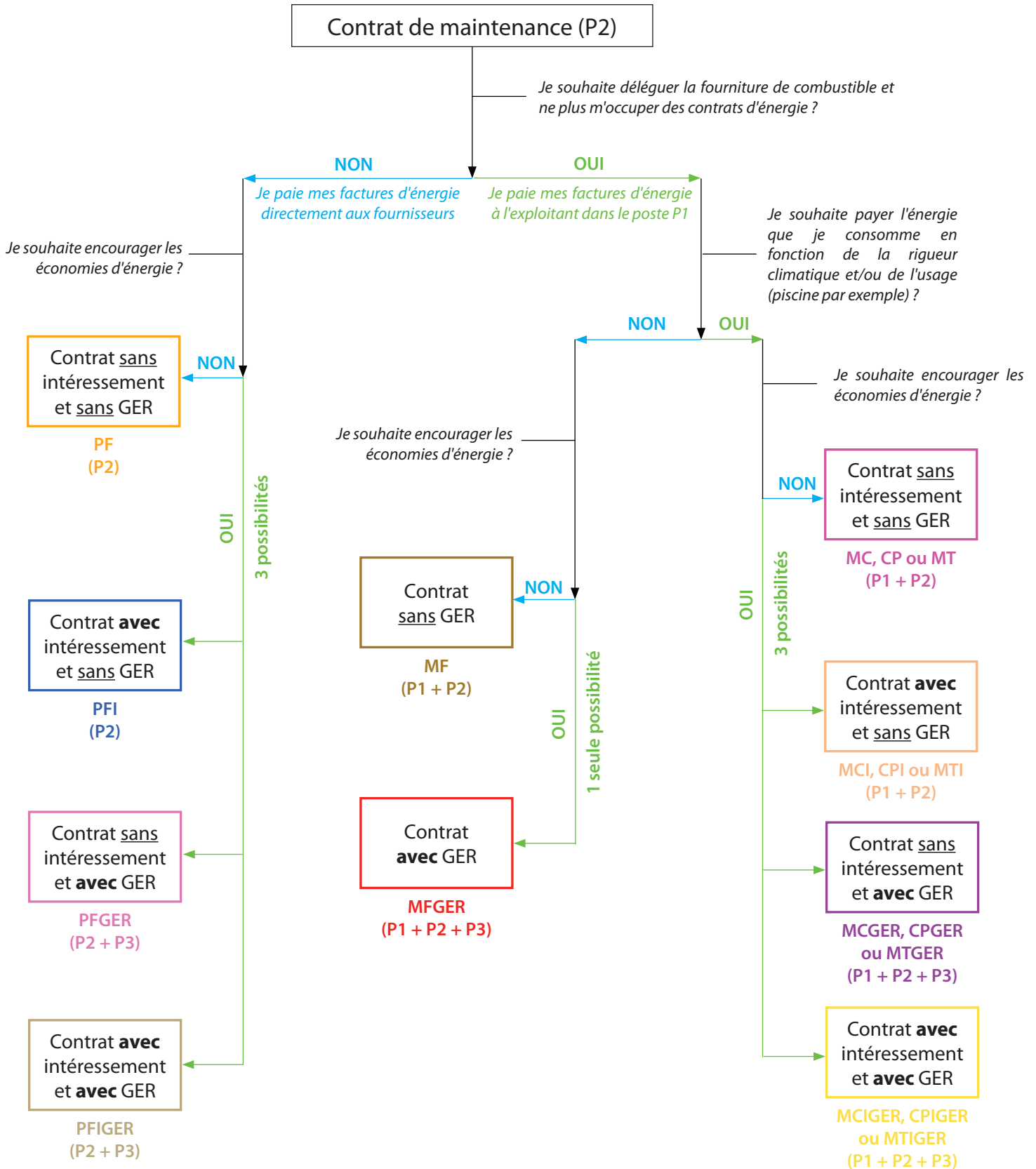
\* Dans ce cas, la prise en charge des excès par le titulaire d'un marché du type PFI ne doit pas dépasser 35% du prix P2.



Oct 2014

# Les contrats d'exploitation et de maintenance des installations de chauffage

En fonction des besoins, quel type de contrat choisir ?



### Plus d'informations

Pôle Climat SM SCOT Grand Douaisis  
03 27 98 52 00  
planclimat@grand-douaisis.org  
www.douaisis-pourleclimat.fr

### Crédits photos

SM SCOT Grand Douaisis

### Sources :

ALEC 37