



FORMATION DU 12 NOVEMBRE 2018

**CONCERNANT LES CONTRATS DE
CHAUFFAGE COLLECTIF
EN COPROPRIETE**

Intervenant :

Monsieur Jean-Louis ESPIC, ancien Directeur Régional Adjoint et Directeur Commercial (Région EST de la France) , Ingénieur thermicien à la retraite depuis 2013 ,avec 30 ans d'expérience dans la même société connue maintenant sous le nom de DALKA (groupe EDF) qui évoque pour nos adhérents le Contrat d' Exploitation de Chauffage sur du Collectif en Copropriété .

Celui-ci doit atteindre les objectifs suivants :

. **Sécurisation**, veille réglementaire et technologique, contrôle mise aux normes, avec devoir de conseil du Professionnel « le sachant », et amélioration continue.

. **Diminution** de la consommation énergétique grâce au pilotage des installations avec une conduite très fine conduisant à la performance énergétique et environnementale : outils actuels existants de suivi des paramètres à distance et actions correctives en temps réels.

. **Réduction** de pannes par l'entretien préventif de ces mêmes équipements pour leur optimisation, efficacité et allongement de leur durée de fonctionnement.

. **Amélioration** du confort (notamment avec réglages, équilibrage suivant installations et équipements, contrôle des températures, désembouage..., garantie de température dans le logement 19°C.

. **Historique** de toutes les interventions grâce au carnet en chaufferie et sites extranet ... Et relais de toutes ces informations au Syndic de la Copropriété et Conseil Syndical.

Un bilan annuel avec analyse des dysfonctionnements, améliorations et optimisations du budget Chauffage et ECS doit être proposé par l'Exploitant.

. « Patrimoine avec gestion en bon père de famille » ...

Des formules adaptées de Contrats d'Exploitation existent en ce sens et sont plus du ressort du contrat de résultats que du contrat de moyens.

Types de CONTRATS D'EXPLOITATION :

De la conclusion du contrat naissent des obligations à la charge des parties. Ces obligations peuvent être de moyen ou de résultat. En fonction de la nature de l'obligation, la responsabilité de l'Exploitant ne sera pas engagée de la même façon.

On distingue deux (2) grandes familles, par contre tous disposent d'un socle ou tronc commun en terme de prestation basique à savoir le P2 (plus ou moins complet) auquel s'associent suivant le type de Contrat la fourniture de l' Energie P1 , le Gros entretien Renouvellement P3 , voir l' investissement P4 .

Première Famille les Contrats de moyens : essentiellement P2 voire P1 :

Basique contrat P2 AT (Assistance technique) avec un ou deux passages par an, ou maintenance seule, engagement de disponibilité, moyens mis en œuvre. Solution « low-cost » dont il ne faut pas attendre de résultats probants et implique la Copropriété en Responsabilité sur les dérives.

Les marchés P2 PF (Prestation Forfait), conduite, entretien, dépannages, sans clause d'intéressements.

Les Marchés P1 tels que :

- MC (Marchés Compteurs) sans clause d'intéressement, engagement sur rendement de production seul (Chaudière)
- CP (combustible-prestation) : fourniture du combustible, se résume à du négoce et à se substituer au Client pour effectuer le règlement et servir d'intermédiaire alors que la copropriété peut parfaitement prendre naturellement à sa charge cette prestation. Ce type de Contrat de fourniture d'énergie n'amène aucune valeur ajoutée pour les parties, l'exploitant n'est pas incité à faire des économies ni à améliorer le rendement des chaudières et l'efficacité énergétique et environnementale.

Ces Contrats de moyens ne sont pas ceux à privilégier pour la Copropriété car :

L'exploitant ne s'engage qu'à employer et mettre à disposition des moyens, sans s'engager à atteindre le résultat visé (cf. ci-dessus) exemple P2AT Assistance technique.

Dans ce type de Contrat en cas de faute et dérives, c'est du ressort de la Copropriété de démontrer que l'inexécution est due à une faute de son Exploitant.

Pour engager la responsabilité de ce dernier le Client ne peut se contenter que d'apporter la preuve de la non-réalisation de la prestation qui limite et complexifie son recours.

Deuxième Famille les Contrats de Performance, de Résultat : essentiellement P1 P2 où P1 P2 P3

- **Les Marchés P1MT (Marchés Température)** engagement sur une consommation corrigée des conditions climatiques (DJU local) DJ , soit la dureté réelle de l'hiver .
- **Les Marchés P1 MF Forfaitaires**, engagement sur une consommation forfaitaire quel que soit les conditions climatiques : marché à proscrire !, manque de transparence et entraînant suivant la dureté de l'hiver (d' autant avec le réchauffement climatique) des variations et surfacturations insupportables et à l'inverse aussi pour l'exploitant ou seul la durée peut lisser les écarts.
- **Les Marchés P1** avec Intéressement du type **MTI, MCI voir PFI** avec ou **sans P3**.

Les Marchés du type CPE : Contrat de Performance énergétique avec rénovation Technique où globale (lourde avec bâti) prenant des engagements d'économies importantes énergétiques avec travaux sur Chaudières, Réseaux, Ventilation, isolation, menuiserie, étanchéité.

Ces Contrats de Résultats sont à privilégier pour la Copropriété car :

D'une part ces contrats s'engagent sur des enjeux de disponibilité technique et économiques.

L'obligation de résultat, à contrario de celle de moyen, engage la responsabilité directe de l'exploitant, la faute ici contractuelle de l'exploitant est présumée du fait de l'inexécution de l'obligation et c'est à l'exploitant d'apporter la preuve d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable pour se soustraire à sa responsabilité.

La durée des CONTRATS D'EXPLOITATION

Depuis la loi du 29 Octobre 1974 les Contrats d'Exploitation de Chauffage et Climatisation, qu'ils soient publics ou privés, sont limités dans leur durée :

L'exécution de ces Contrats est limitée à :

- 1) **16 Ans**, s'ils comportent un poste GER P3 Gros entretien et Renouvellement du Matériel.
- 2) **8 Ans**, s'ils comportent une clause de paiement des combustibles forfaitaire et indépendante des conditions climatiques (Marché MF évoqué ci-dessus !).
- 3) **5 Ans**, dans les autres cas

Exclusion les marchés publics de concession ou affermage, les Régies municipales de chauffage urbain et réseaux privés.

En conséquence, passée la durée légale (clauses reconduction automatique) le contrat qui se poursuit n'a plus aucune base légale : il est nul et peut être résilié à tout moment par le Client.

Importance dans les CONTRATS D'EXPLOITATION des PROCES VERBAUX de prise en charge et de restitution des installations :

Le PV de prise en charge :

- **Fixer** l'état des matériels et équipements à l'entrée dans les lieux. En cas de non-conformité le préciser et lister les travaux de remise en état à charge de la copropriété.
- **Vérifier** qu'en l'état les installations est conforme et permet de garantir les engagements contractuels. Exigence de bonne foi.
- **Reconnaissance** de l'état de prise en charge des installations, devoir de conseil et préconisations préalables de l'exploitant (avant signature du Contrat mais également sur la durée de son exécution) sur la conformité en matière (sécurité, réglementaire, chiffrages sous contrôle et choix de la Copropriété quant à l'entreprise ...) afin d'éviter par la suite toute contestations sur ce sujet et surprises sur les remises à niveaux sachant que les évolutions réglementaires postérieures à la prise en charge de l'installation sont à la charge de la Copropriété .
- **Avoir** une photo du patrimoine de l'installation confiée et ceci aussi au regard de l'âge, vétusté du matériel au titre des engagements **P2**,

et surtout **P3** avec programmation prévisionnelle sur la durée du contrat des gros renouvellements à programmer.

Le PV de restitution :

- **Constater** la restitution des installations dans le respect des engagements contractuels, en cas de dysfonctionnements et dégradations l'exploitant doit remettre à niveau. Au titre du P3 et de son bilan cette démarche est essentielle, l'installation doit pouvoir assurer son bon fonctionnement au regard de la vétusté pour une saison de chauffage à venir.
- **Dans l'hypothèse** de relations contractuelles qui pourraient devenir conflictuelles, la présence d'un huissier pour établir le procès-verbal est conseillée.

Points Divers évoqués, questions, compléments , précisions ; échanges :

Nous pensons suite aux échanges nourris sur le vécu d'un certain nombre de Copropriétés :

- **Que** lors de la contractualisation, la copropriété doit exiger une facture « pro forma » pour la compréhension de la facturation suivant ses échéances et des formules de révision des paramètres (P1, P2, P3) et d'intéressement de fin de saison.
- **Revoir** tous les ans les conditions de base pour les faire évoluer en adéquation avec les modifications de l'installation, voir ajustement, remplacement ou suppression d'indices.
- **Qu'un contrôle** par un indépendant (Be ...) tous les deux ans ou plus où du moins lors de l'échéance du Contrat , suivant importance de l'installations , devrait être prévu pour vérifier la bonne tenue des engagements contractuels de l'Exploitant et pistes d'améliorations à présenter lors de l'AG avec ses incidences sur les paramètres du Contrat d'exploitation : non figé sur la durée mais doit vivre et évoluer .
- **Qu'il faut** insérer une clause qui impose à l'exploitant la remise annuelle d'un rapport d'exploitation (de fait sur une majorité de Contrats) mais à vérifier pour que la copropriété conserve une visibilité sur l'ensemble des actions menées et sur le solde de chaque compte (en particulier le Gros entretien Renouvellement **P3** et bilan **P1**).
- **Insérer**, si non présent, également une clause de pénalités en cas de manquement sur les engagements pris par l'Exploitant (délais d'intervention, coupure de chauffage d'un certain

nombre d'heures par exemple ; clauses classiques sur les contrats types d'engagement de résultats).

- **Prévoir** le contrôle régulier des températures ambiantes délivrées (**19°C**) et la bonne application du ralenti de nuit pour optimiser les consommations d'énergie.

- **Insérer** (si ce n'est pas déjà le cas) une clause de rencontre dans le **P3** qui garantira qu'en cas de remplacement on évite de changer par du matériel à l'identique. La copropriété pourra négocier et bénéficier des nouvelles technologies, voir moduler la puissance, pour optimiser le fonctionnement et les économies d'énergie.

- **Qu'il** faut anticiper à l'avance la préparation de la renégociation du contrat avant l'échéance et voir à faire intervenir un spécialiste (bureau d'étude ...) pour faire l'état des lieux des installations et de leurs performances, pour préparer un cahier des charges intégrant les évolutions nécessaires pour les années futures et la tenue des performances énergétiques optimales.

Il faut savoir que pour la fourniture d'énergie, les taxes et frais d'acheminement distribution (transport suivant clients : gros) sont identiques pour tous les fournisseurs, il s'agit de tarifs régulés (administrés).

Seul la part du combustible lui-même ; molécule pour le Gaz représentant environ 1/3 de la facture est sur le marché libre et concurrentiel.

Faire préciser quel fournisseur d'énergie va être sollicité et s'il y aura liberté de changer sans pénalités ?

Question : Quels sont les avantages de laisser ce poste à l'exploitant sachant que nous n'avons plus la possibilité de négocier avec le fournisseur puisque c'est l'exploitant qui s'en charge et en général de façon opaque ? :

Réponse JLE : Le Contrat peut parfaitement prévoir le libre choix sous mandat entre l'exploitant et la Copropriété de procéder à une consultation sur plusieurs fournisseurs d'énergie du marché concurrentiel et retenir en commun la meilleure offre pour la Copropriété qui sera intégré dans le P1 de l'exploitant. Périodiquement en fonction de la durée souscrite avec le fournisseur d'énergie ce dernier sera remis en concurrence suivant la même règle et ceci offre une transparence et implication sur le choix par la Copropriété en toute transparence. L'exploitant associant à la fourniture l'engagement d'économie sur les consommations et partage des gains et excès que le fournisseur ne peut prendre.

Question : **Contrat MC** (marché comptage) : semble attrayant mais sans clause d'intéressement ce contrat peut très vite dériver,

Réponse JLE : il est un fait que si nous voulons maîtriser en aval les consommations et l'efficacité énergétique seul l'intéressement permet de brider les consommations et engager une démarche vertueuse de baisse des consommations.

Question : **Contrat PF** (Prestations et forfait) : la copropriété a son propre abonnement au fournisseur d'énergie : contrat le plus simple et le moins coûteux. Mais il faut très bien négocier le P2 sous peine que l'exploitant manque d'implication dans sa gestion de l'installation :

réponse JLE : la responsabilité de l'exploitant sur le Résultat se dilue, même en prenant le fournisseur d'énergie choisi par la Copropriété, multiplicité des interlocuteurs, de plus l'absence de P3 à la charge de l'exploitant rend la Copropriété en risque sur la responsabilité de dérive, panne indépendamment des renouvellements programmés et votés par la copropriété, facilité de prise de décision et réactivité avec P3 exploitant. Les conséquences peuvent pénaliser la Copropriété et au contraire lui coûter plus cher au final.

. **Contrat P1 MF** (Marché Forfait) à ne pas souscrire car aucune visibilité et réalité face à la météo.

. **Contrat CP** (Marché Combustible et Prestation) : des avantages certes mais l'exploitant ne sera pas incité à améliorer le rendement des chaudières.... On reste sur du négoce et non incitatif sur les économies et maîtrise de l'énergie.

. **Contrat P1 MT** (Marché Température) : fonction du nombre de DJU (degrés jours unifiés) fixé dans le contrat et ajusté à la réalité de la rigueur de l'année de chauffage. Intéressant mais risque de surévaluation des consommations contractuelles par l'exploitant et sans clause d'intéressement ce contrat ne s'adaptera pas aux consommations réelles et ne récompensera pas les économies d'énergie réalisées par les copropriétaires. Il faut en outre bien évaluer le niveau de consommation en ne se basant sur les consommations des dernières années. Faire préciser également la station météo de référence.

Réponse JLE : La Base référentielle et sa pertinence est essentielle pour partir sur des bases solides et vers de réelles économies et productivité sur l'efficacité énergétique. Ne pas se référer uniquement à la moyenne des consommations des 3 dernières années et rigueur de l'hiver mais aussi une analyse de l'ensemble des installations : production, distribution, émission, équilibrage, réglage ?, désembouage ?, ... bien étudier la signature énergétique de la Copropriété.

. **Contrat MTI** (Marché Température Intéressement) à choisir en priorité mais en négociant justement cet intéressement avec des objectifs de consommation d'énergie pertinents.

La répartition conseillée est 50/50. Avec pourcentage rectificatif selon les excès ou les économies où suivant contrats :

Si économie : 2/3 pour copropriété 1/3 pour exploitant

Si dépassement : 2/3 exploitant 1/3 copropriété

Avantages : la copropriété et le prestataire sont incités à faire des économies. L'exploitant est enclin à surveiller le bon état et le bon fonctionnement de tout le matériel, obtenir une relation gagnant-gagnant !.

Vigilance sur les consommations sur plusieurs années pour renégocier éventuellement le pourcentage d'intéressement, possibilité de réajuster les cibles tout au long du contrat et le faire vivre sans rester figé, devoir de conseil de l'exploitant, voies d'améliorations et progrès quitte à investir avec des temps de retour garantis sur les économies générées.

Attentes envers L'Exploitant : échanges

Le chauffagiste doit nous donner accès au site des professionnels indiquant le nombre de DJU (Degrés Jours Unifié) car le site météo ouvert au public donne des valeurs différentes pour les DJU car pour chaque exercice, la consommation de combustible nécessaire au chauffage des locaux est réglée à prix forfaitaire (P1) corrigé des variations climatiques en contrat MTI. Ces valeurs sont publiques et accessibles par tous sur internet, l'Exploitant avec ses outils de mise à jour a possibilité de vous y faire accéder régulièrement (hebdo, mensuel etc...).

Par ailleurs le contrat peut prévoir un réajustement des cibles de consommation et intéressement réajustable sur la durée du contrat avec des coefficients définis lors de la négociation, sans rester sur la clause classique des 15 et 20% de renégociation sur 2 ans et 1 an.

Pour tous ces contrats, il faut négocier l'intéressement

Attention à la révision du prix du combustible

Contrat P2 PF : concerne conduite, entretien et dépannage des installations de chauffage ainsi que la maintenance préventive et la surveillance de la bonne température

AT (Assistance Technique) : passages une à deux fois par an. Pas onéreux mais pas de suivi suffisant des installations

PF (Prestation Forfaire) : engagement de moyens – définir les pièces comprises et leur prix – dépannage également à définir : 24/24, 5J/7, 7J/7, 365 J par an - délais d'intervention : en général mini 2 heures - garantie de température - Télé assistance avec télérelèves des alarmes et dérives en chaufferie

Contrat P3 : concerne la garantie dite « totale » des équipements où plutôt leur gros entretien et renouvellement, transparent, à répartition, forfaitaire, avec clause de partage ou restitution du solde etc Il y a lieu de bien inventorier au départ ces équipements et leur vétusté (âge) et liste exhaustive du matériel pris en compte au titre du P3.

Certaines installations en fonction de la durée et importance des matériels peuvent nécessiter du moins pour les matériels les plus significatifs (chaudières, brûleurs ...) un plan prévisionnel de renouvellement sur la durée du contrat annexé au dit contrat.

Notre conseil est de faire établir en particulier sur les installations complexes, importantes un constat par huissier par exemple avant la signature du contrat : prise en charge et un autre au moment de sa sortie : restitution.

Il faut exiger :

Une transparence totale

Un planning de remplacement des pièces sur les années à venir durant le contrat.

Un rapport annuel des prestations réalisées

Il est utile d'inclure une clause pour la répartition du poste **P3** qui définira les règles de répartition de ce poste en fin de contrat et en fonction des pourcentages indiqués la copropriété et l'exploitant se partageront les gains réalisés (ou les excès)

Inclure également une clause d'évolutivité pour que les remplacements ne soient pas faits à l'identique mais avec du matériel dernière génération pendant toute la durée du contrat lié à accord entre l'exploitant et la Copropriété.

Cette partie du contrat est en général forfaitaire (exception) mais nous nous apercevons qu'il peut y avoir une formule de révision suivant sa durée. En général formule d'indexation sur tous les contrats maintenant.

Contrat avec poste P4 : concerne le financement par l'exploitant des travaux de rénovation importants. Attention à sa durée cf. durée du contrat d'exploitation et non corrélé avec la durée d'amortissement, son taux d'intérêt et l'application de la TVA car il revient souvent plus cher qu'un prêt bancaire... ! L'Exploitant n'a pas vocation à faire le

banquier mais peut offrir ce service si présente un intérêt pour la Copropriété (lissage des charges avec le contrat compensé par les économies générées dans certains cas).

En conclusion une « Lapalissade » :

L'énergie ne va pas baisser : taxes ! Dont taxe carbone, énergie fossile avec prix du baril, raréfaction, etc...

D'où Obligation et priorité donnée à la réduction des consommations et aux Energies Renouvelables et réduction de l'emprunte énergétique : Les contrats CPE de performance énergétique et environnemental sont contributeurs s'ils sont bien pilotés ...

**L'énergie la moins chère et la moins polluante
est celle que l'on ne consomme pas**