

« Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018



LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Eric PALLU- Arc

Conseiller en efficacité énergétique du pôle rénovation et énergie des copropriétés



LES CONTRATS DE CHAUFFAGE



La durée des contrats de chauffage
Les différents type de prestation
Les différents formes de marchés
La renégociation d'un contrat en cours

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

La durée des contrats :

L'article L 241-3 du code de l'énergie stipule les durées maximales de chaque contrat :

- 5 ans pour le P2 ;
- 8 ans pour le P1,P2 ;
- 16 ans pour le P2,P3 ou P1,P2 et P3.

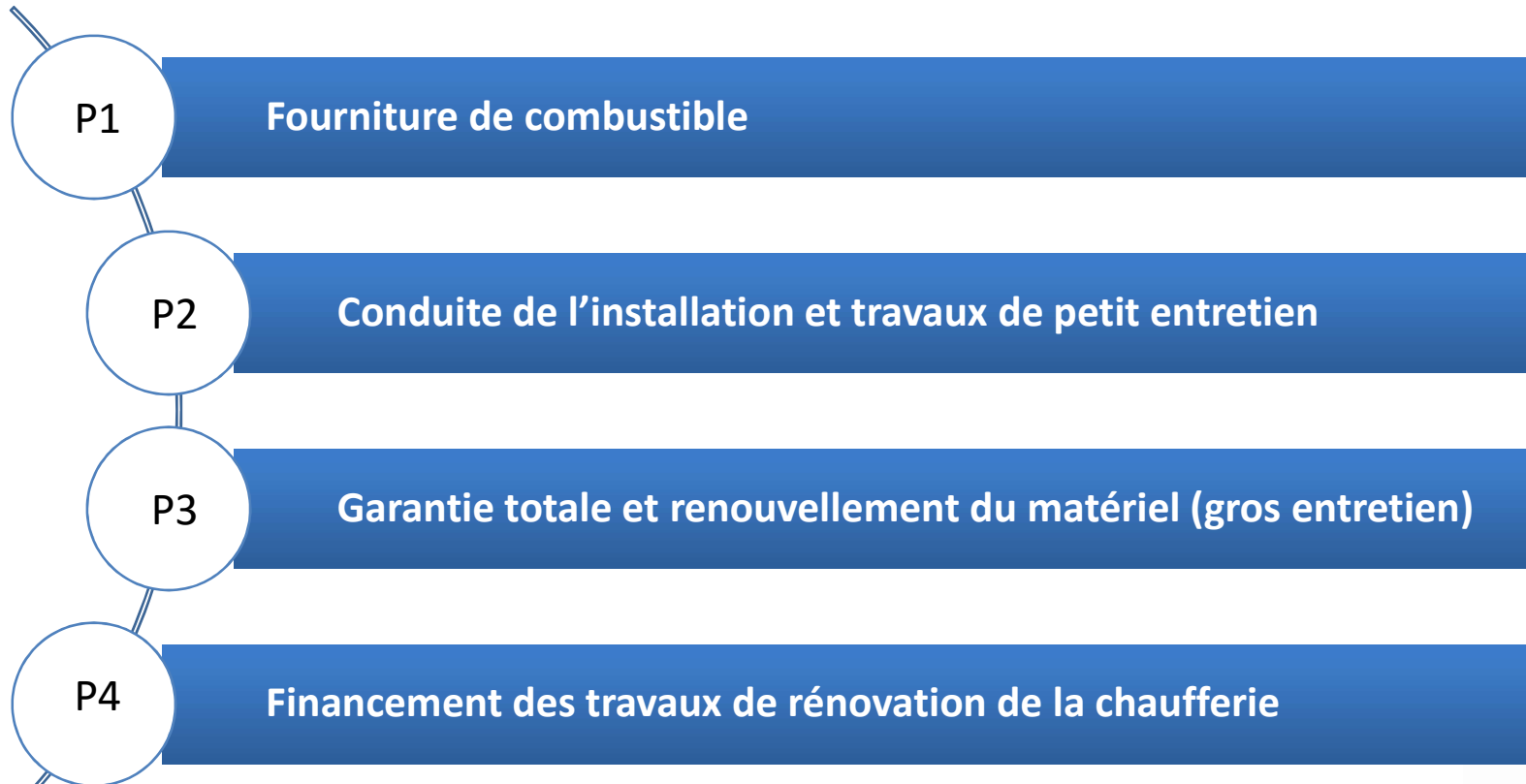
- **La reconduction des contrats :**

Renouvellement de manière tacite. Le délai de préavis pour mettre fin au contrat doit toujours être inscrit dans le contrat. La date de fin et ce délai sont à noter !

Pour mémoire : article 1 de la loi Châtel du 3 janvier 2008

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Les différents type de contrat :



LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

La prestation P1 : fourniture d'énergie

L'achat de l'énergie est géré par l'exploitant qui la revend à la copropriété (Gaz, fioul, vapeur ...).

La fourniture de gaz n'est plus réglementé par l'Etat, marché ouvert (2015) !

Majorité du temps, le P1 ne réalise pas d'économie (or interressement ..)

La copropriété ne reçoit pas systématiquement les factures de combustibles et donc la quantité d'énergie consommée (kWh, Tvapeur, Litres de fioul)

Article L241-4 du code de l'énergie oblige leur communication

Conseil de l'ARC : négocier le tarif de l'énergie directement avec un fournisseur



LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Le contrat P2 : conduite de l'installation et travaux de petit entretien

Il précise les moyens mis en œuvre par le chauffagiste pour assurer la conduite, la surveillance, le réglage, l'entretien courant, les menues réparations et petites fournitures des installations.

Prestation minimum, centrale à toute chaufferie collective

Obligatoire selon les articles R224-41-4 et R224-21 à 30 du code de l'environnement pour toutes chaufferies comportant des appareils de combustion

Ce contrat est composé de **9 clauses essentielles** !

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Les 9 clauses constituant le contrat P2

Descriptif des installations prises en charge

Procès verbal de prise en charges des installations

La gamme de maintenance (liste des actions à mener sur chaque équipements du descriptif)

Contrôles réglementaires

L'analyse de la qualité de l'eau

Livret de chaufferie

Les dépannages et travaux hors contrat

La température contractuelle

Révision du prix forfaitaire

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Exemple d'une gamme de maintenance

OPERATIONS	M	T	S	A
POMPES CIRCULATEURS				
Fonctionnement				
Contrôle et manœuvre des vannes d'isolement		X		
Contrôle hauteur manométrique	X			
Permutation des pompes	X			
Réglage du débit				X
Mécanique				
Contrôle échauffement des pompes	X			
Contrôle des fixations	X			
Contrôle vibration (équilibrage de pompe / supports antivibratiles)				X
Graissage des paliers				X
Nettoyage				
Corps de pompe, moteur, ouïes				X
Presse étoupe : réfection des garnitures non mécaniques			X	
Presse étoupe : nettoyage de l'écoulement d'eau			X	
Électricité				
Mesure d'isolement				X
Contrôle fonctionnement des protections				X
Contrôle échauffement des câbles				X
Serrage des connexions				X

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

La prestation P3 : garantie totale et renouvellement du matériel (gros entretien) :

Une redevance annuelle versée au chauffagiste et dont ce dernier se sert pour financer les différentes opérations de renouvellement de matériels

Contrat facultatif et contextuel.

Il peut-être très opaque si il est mal négocié et se transforme en gouffre financier !

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Les clauses clarifiant le contrat P3

La liste des équipements pris en charge dans la garantie totale

La clause de rapport annuel d'exploitation

La clause de répartition de fin de P3

La clause de pénalités

La clause d'évolutivité

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

La prestation P4 : financement des travaux de rénovation de chaufferie

Un prêt souscrit par l'ensemble des copropriétaires dans le cas d'une rénovation globale de la chaufferie

Pratique illégale en copropriété car c'est l'équivalent d'un prêt collectif à adhésion obligatoire.

Disposition illicite d'après l'article 26.4 de la loi de 1965 modifié par **la loi Warsmann de 2013.**

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Les différentes catégories de marchés d'exploitation :

5 types de marchés qui se différencient principalement selon que le **paiement du combustible est forfaitaire ou non** (P1) et **qu'il est indépendant des conditions climatiques ou non** (prise en compte de la rigueur climatique de chaque hiver - DJU)

Donc tous les marchés peuvent être contractés dans le cadre d'une prestation P2 (conduite de l'installation et petit entretien) et **que l'inclusion du P3 (garantie totale) et P4 (financement des travaux de rénovation de chaufferie) sont optionnelles pour tous.**

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Les formes de marchés possibles

Prestation & forfait (Pf)

Marché sous forme de Forfait global

P2

Forfait (Mf)

Marché sous forme de forfait basé sur la T_{int} et la quantité d'énergie vendue

P1/P2

Température extérieure (Mt)

Marché sous forme de forfait basée sur les DJU de chaque hiver

P1/P2

Comptage (Mc)

Marché basé sur la conso relevée et par rapport à un prix du kWh fixé

P1/P2

Combustible & Prestation (Cp)

Combustible acheté par l'exploitant et revendu à la copropriété

P1/P2

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

- **La clause d'intéressement :**

Clause prévoyant **le partage des économies ou des excès de consommation de combustible** par rapport à **une consommation de base définie pour un hiver moyen.**

L'exploitant et la copropriété sont les acteurs dans ce projet d'économie d'énergie :

- L'exploitant via le réglage et le bon fonctionnement de l'installation ;
- Les copropriétaires via l'usage du bâtiment.

Pendant la première saison de chauffe, la clause d'intéressement n'est pas applicable dans le cas d'une rénovation complète de la chaufferie.

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

- **Les éléments à savoir avant de souscrire à une clause d'intéressement :**

Avant de négocier ce type de marché avec intéressement, il faut établir avec précision les éléments suivants :

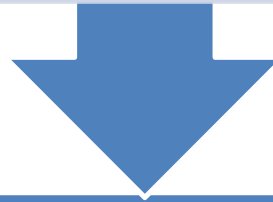
- La consommation de base selon un hiver moyen ;
- La quantité de chaleur nécessaire pour assurer un bon maintien des besoins en eau chaude sanitaire (noté q) ;
- Le calcul de l'intéressement ;
- Le choix de la bonne station météo conforme à localisation de la copropriété.

Ces éléments devront être donc inscrit dans votre contrat !

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Les marchés Pf, Mf, Mt, Mc et Cp

Avec la clause d'intéressement



Les marchés Pfi, Mfi, MTi, MCI, CPI

Économie financière partagée

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

- **Exemple :**

Une copropriété en chauffage collectif a souscrit un contrat P2 avec marché PFi (prestation forfait avec investissement).

Contrat signé en année N pour un forfait global de X € TTC pour une consommation de **400 000 kWh**.

À la fin de saison de chauffe (Année N+1) : la consommation de gaz est de **300 000 kWh**.

Calcul de l'Intéressement :

$400\ 000 - 300\ 000 = 100\ 000\ \text{kWh}$

Comme 1 kWh gaz = 0,037 € kWh HT (Source ARC 4 trimestre en 2017)

Donc : $100\ 000 \times 0,037 = 3\ 700\ \text{€ HT}$ à partager entre l'exploitant et la copropriété.

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

- **Le contrat de performance énergétique service :**

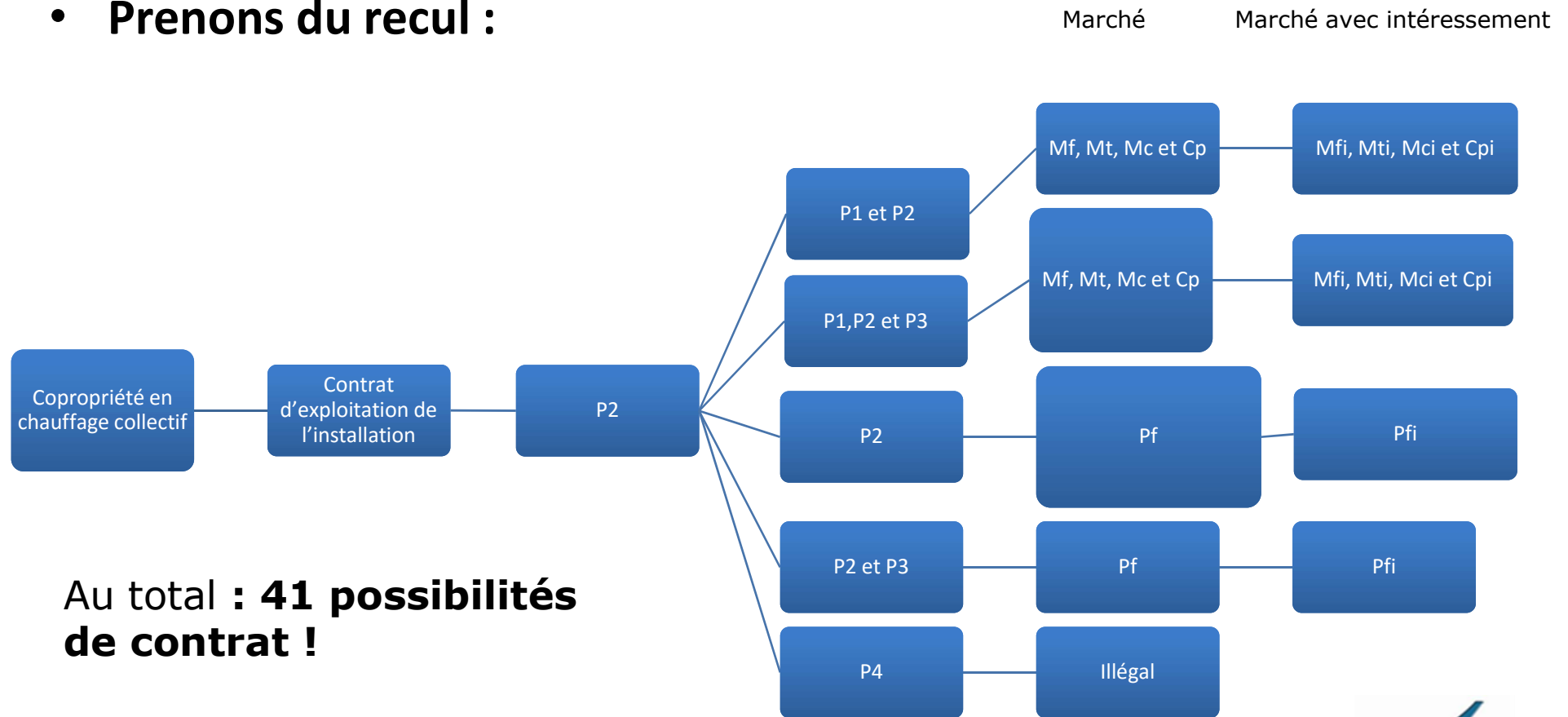
Le CPE service fait entrer une nouvelle variable dans les contrats, celle de l'amélioration de l'efficacité énergétique de manière vérifiable et mesurable. Ces services sont assortis d'une Garantie de Résultats (GRE), dans la durée, apportée par l'exploitant.

Cette garantie est calculée par rapport aux consommations historiques corrigées selon les DJU. La consommation à garantir devra donc être inférieure à la consommation théorique calculée.

L'économie est exprimée en % et inscrite au contrat. **C'est la ligne directrice de l'exploitant.** En cas de non respect de cette performance, des pénalités sont mises en place.

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

- Prenons du recul :



LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

La renégociation de son contrat de chauffage

1^{er} étape : Anticiper l'expiration de son contrat actuel

Un contrat ne peut être résilié **par la copropriété** qu'à la date anniversaire et qu'en respectant strictement le préavis prévu à cet effet. (Si il est indiqué ..).

Le présent contrat est établi pour une durée d'UN AN à compter de sa date de prise d'effet.

Toutefois, s'il n'est pas dénoncé TROIS MOIS avant la date d'échéance annuelle contractuelle, par l'une des deux parties contractantes, il se continuera par tacite reconduction par périodes annuelles.

En cas de manquement le contrat peut être considéré comme caduque mais c'est une démarche procédurière (formaliser les manques, mise en demeure..).

L'exploitant et la copropriété ont chacun des engagements à respecter.

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

2^{ème} étape : l'analyse de ses besoins

Analyser ses besoins par rapport au contrat actuel et faire un état des lieux de équipements :

- Mon carnet de chaufferie est-il bien rempli ?
- Le chauffage fonctionne-t-il bien tout au long de la période de chauffe ?
- L'entretien des équipements est-il satisfaisant ?
- Comment évoluent mes consommations sur les 3 dernières années ?

Il faut prendre du recul ! Si cela vous semble compliqué, l'ARC ou un bureau d'étude thermique peut vous aider.

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

3^{ème} étape : La fourniture d'énergie par l'exploitant est-elle nécessaire à garder ?

Le contrat P1 n'est pas obligatoire, et l'approvisionnement en énergie est un marché libre. Donc la fourniture peut-être aisément gérée par la copropriété !

La mise en concurrence est le meilleur moyen de se sortir d'un P1. La coopérative de l'ARC peut vous accompagner dans cette démarche.

Souscrire à un P1 peut-être intéressant avec des contrats avec clauses d'intéressement (Mfi, Mci, Mti et Cpi).

> par exemple une copropriété ayant fait de gros travaux de rénovation énergétique.

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

4^{ème} étape : la pertinence de renouveler le P3 ?

C'est la prestation qui sollicite le plus d'attention. Il faut donc analyser l'état de fonctionnement de la chaufferie et les bilans annuels de P3 transmis (ou non) par le chauffagiste qui synthétise :

- Le montant restant du solde ;
- Les actions menées durant le contrat ;
- Le plan d'action concernant la rénovation de la chaufferie.

Les bureaux d'étude chauffage peuvent vous accompagner dans ses sorties de P3 qui sont très importantes car de grosses sommes peuvent être en jeu !

A noter : après 20 ans de P3, une chaufferie est censée être en bon état...

LES CONTRATS DE CHAUFFAGE

Questions/réponses

Merci de votre attention

Venez nous retrouver sur notre stand (n°11 – village Energie)

