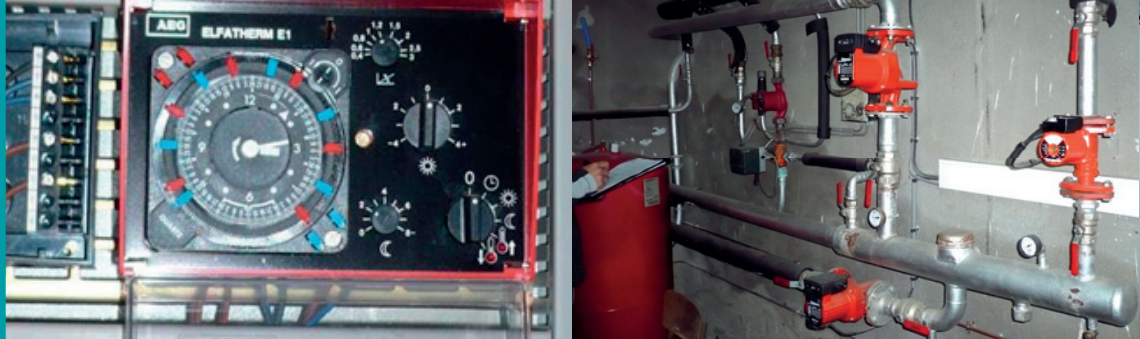


L'entretien annuel par un professionnel est obligatoire pour les chaudières de 4 à 400 kW. Cet entretien est souvent effectué par appel ponctuel à un chauffagiste. Cependant, nombre d'arguments plaident en faveur du recours à des contrats de maintenance dans la gestion des équipements thermiques. Mais quel type de contrat choisir et comment faire pour que le service soit le plus efficace et au meilleur coût ?



## LES CONTRATS DE MAINTENANCE DES INSTALLATIONS THERMIQUES

### ■ Pourquoi un contrat de maintenance ?

Le recours à un contrat de maintenance permet :

- un meilleur entretien du matériel, donc une efficacité accrue et une meilleure longévité des systèmes ;
- de limiter les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et de maîtriser les dépenses de fonctionnement ;
- une sécurité vis-à-vis de la continuité du service aux usagers ;
- un suivi de la réglementation concernant le chauffage, la sécurité des personnes, le risque d'incendie...

Il n'existe pas de contrat idéal, mais selon ses besoins la collectivité est amenée à choisir parmi différents contrats pour l'entretien, la conduite des installations, la fourniture d'énergie, le renouvellement des équipements...

### ■ Un premier niveau de prestation : le contrat d'entretien

Il s'agit d'un **contrat à obligation de moyens**. Le prestataire s'engage à maintenir l'installation dans un état normal de fonctionnement. Il est établi sur la base de plusieurs visites par an (mise en route et arrêt des chaufferies, contrôles périodiques). **Il ne dispense pas la collectivité de la conduite des installations**. Il convient de **s'assurer si le dépannage est inclus ou non**, et s'il est facturable en sus ou compris.

A noter que la loi impose dans le cadre de l'entretien annuel des chaudières de 4 à 400 kW « la fourniture des conseils nécessaires portant sur le bon usage de la chaudière en place, les améliorations possibles de l'ensemble de l'installation de chauffage et l'intérêt éventuel du remplacement de celle-ci » (arrêté du 15/09/2009).

### ■ Le contrat d'exploitation

Il s'agit d'un **contrat à obligation de résultats**. Le prestataire s'engage à obtenir un résultat : en général la température dans les locaux. Il inclut la conduite des installations (surveillance, réglages, paramétrages...). Cette approche est génératrice d'économies d'énergie, et doit être accompagnée d'un suivi rigoureux pour l'évaluation des résultats.

Les contrats d'exploitation comprennent à minima l'entretien et la conduite de la chaufferie (P2) et peuvent, suivant les options retenues, concerner le gros entretien (P3), la fourniture de combustible (P1), le financement (P4)...

Ils peuvent également s'étendre aux autres installations techniques : ventilation, climatisation, eau chaude sanitaire, installations électriques, ascenseurs...

#### La maintenance des installations (P2)

Il définit la base du contrat d'exploitation. **Le prestataire assure la conduite, l'entretien** (maintenance courante corrective et préventive) **et les dépannages des installations**. Il s'engage à maintenir des paramètres de fonctionnement : températures, eau chaude sanitaire...



### Le gros entretien et renouvellement (P3)

L'option P3 vient en complément du contrat P2. Il couvre le **remplacement des matériels vétustes ainsi que les dommages d'usure**. Le prestataire assure la réparation ou le remplacement à l'identique pour maintenir les installations en état de fonctionner. Le gestionnaire est dégagé de tout souci financier en cas d'intervention lourde, sauf en cas d'amélioration du système où sa contribution peut être légitimement sollicitée.

### La fourniture d'énergie (P1) :

L'option P1 d'un contrat d'exploitation (qui comprend nécessairement un P2), est une délégation de l'approvisionnement en énergie et un transfert des risques associés. Ils peuvent prendre plusieurs formes, avec possibilité d'engager le prestataire sur des consommations de référence. Ce type de contrat nécessite un contrôle permanent.

Il existe **plusieurs formes de contrats P1** :

**Combustible Prestations (CP)** : marché avec fourniture de combustible en régie. Le P1 est réglé en fonction des quantités livrées.

**Marché Forfait (MF)** : le P1 est réglé forfaitairement, indépendamment des conditions climatiques.

**Marché Température (MT)** : le montant forfaitaire du P1 est corrigé en fonction des conditions climatiques ;

**Marché Compteur (MC)** : le P1 est réglé en fonction de la quantité de chaleur fournie mesurée par comptage.

**L'intéressement** : les contrats P1 peuvent être assortis d'une clause d'intéressement aux économies (devenant alors CPI, MFI, MTI ou MCI). A la fin de chaque année contractuelle une comparaison est faite entre les quantités réelles fournies et les quantités théoriques contractuelles, avant de procéder au partage des coûts (gains et pertes) entre les cocontractants. Ceci est surtout intéressant dans les bâtiments où il y a un risque de dérive des consommations, afin de mobiliser l'exploitant.

### Le financement (P4)

L'option P4 comprend :

- le **financement de gros travaux**, généralement choisis pour réaliser des économies d'énergie, sans versement initial ;
- la **garantie éventuelle de ces économies**, en précisant les limites des responsabilités respectives, les moyens de contrôle, etc.

Cette option est une délégation qui équivaut à un transfert des risques moyennant rémunération.



### ■ Quelques conseils pratiques

#### Définir le besoin avant la mise en place du contrat

- Faire l'état des lieux de ses installations ;
- Quantifier et évaluer ses besoins (entretien courant, renouvellement...) ;
- Recenser les compétences internes.

#### Préparer un cahier des charges

Les contrats de maintenance relèvent de la catégorie des marchés de fournitures courantes et de services, avec les procédures qui s'y attachent. Dans tous les cas, quelle que soit l'option de contrat choisie, préciser dans le cahier des charges :

- les installations concernées,
- les résultats attendus,
- les tâches minimales à effectuer,
- les éventuelles clauses d'intéressements,
- les conditions de vie du contrat (moyens, renouvellement, prix des pièces, pénalités...).

#### Suivre et contrôler l'exécution

- Suivre tout au long de la durée du contrat la réalisation des tâches prévues.
- Assurer des visites de contrôle périodiques par les agents.

### ■ L'assistance du SEHV

Le service esp-87 du SEHV est à la disposition des collectivités adhérentes pour les accompagner dans les différentes étapes de la mise en place des contrats de maintenance.

Contact :

Énergies Service Public 87

Xavier SARAZIN

esp.xs@sehv.fr - 05 55 35 06 35