



EXPLOITATION MAINTENANCE BONNES PRATIQUES

Les contrats d'exploitation sont souvent un casse-tête pour les donneurs d'ordre. Entre le manque de clarté de certains contrats, la diversité des types de contrats possibles, les risques de dérives, il est complexe de choisir le contrat adapté aux besoins du patrimoine concerné. Nous tentons ici de vous apporter quelques éléments de compréhension pour vous orienter vers un choix adapté.

QU'EST-CE QU'UN CONTRAT D'EXPLOITATION ?

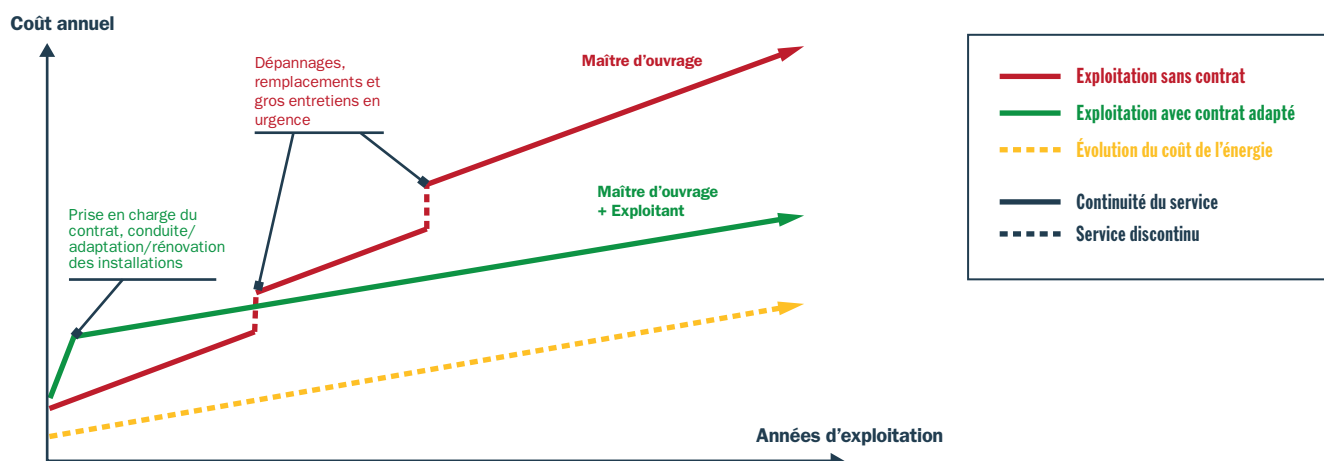
- ▶ Un contrat passé entre un donneur d'ordre et un exploitant, ayant pour objectif d'assurer une maintenance des installations énergétiques dans un bon état de fonctionnement sur une période définie ;
- ▶ Un contrat d'exploitation n'intègre pas systématiquement d'engagement de performance énergétique.



POURQUOI SOUSCRIRE UN CONTRAT D'EXPLOITATION ?

- ▶ Assurer la régularité de la maintenance des installations (limitation des pannes, confort, suivi réglementaire, etc.) ;
- ▶ Déléguer la responsabilité de fonctionnement à un professionnel « sachant » qui doit exercer son devoir de conseil ;
- ▶ Maitriser les coûts de fonctionnement des installations (minimise la prise de risque du maître d'ouvrage) ;
- ▶ Certains contrats peuvent s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et permettent de se mettre en conformité vis-à-vis des lois environnementales ;
- ▶ Un contrat d'exploitation permet d'anticiper et d'avoir une vision à long terme du patrimoine et de ses installations ;
- ▶ Possibilité d'avoir un interlocuteur unique de la fourniture de l'énergie (complexité due aux nombre de fournisseurs) à l'exploitation des installations.

ÉVOLUTION DES COÛTS D'EXPLOITATION AVEC ET SANS CONTRAT ADAPTÉ



LES RÔLES DES PARTIES PRENANTES DU CONTRAT

Le maître d'ouvrage

Il est propriétaire des installations, responsable du quittance des charges, instigateur des objectifs et garant de la sensibilisation des occupants.

L'exploitant

Il est une société de services en efficacité énergétique, responsable de l'entretien et de la maintenance des installations (P2, P3) et garant opérationnel du fonctionnement et de l'optimisation des installations.

Il peut également assurer la fourniture d'énergie (P1) et apporter ses conseils en investissement/stratégie énergétique/sécurité. Il est nécessaire de distinguer les différents types de prestataires intervenant sur une prestation d'exploitation maintenance (grand groupe national, grosse entreprise locale, artisan, producteur d'énergie...)

L'Assistant à Maitrise d'Ouvrage – AMO

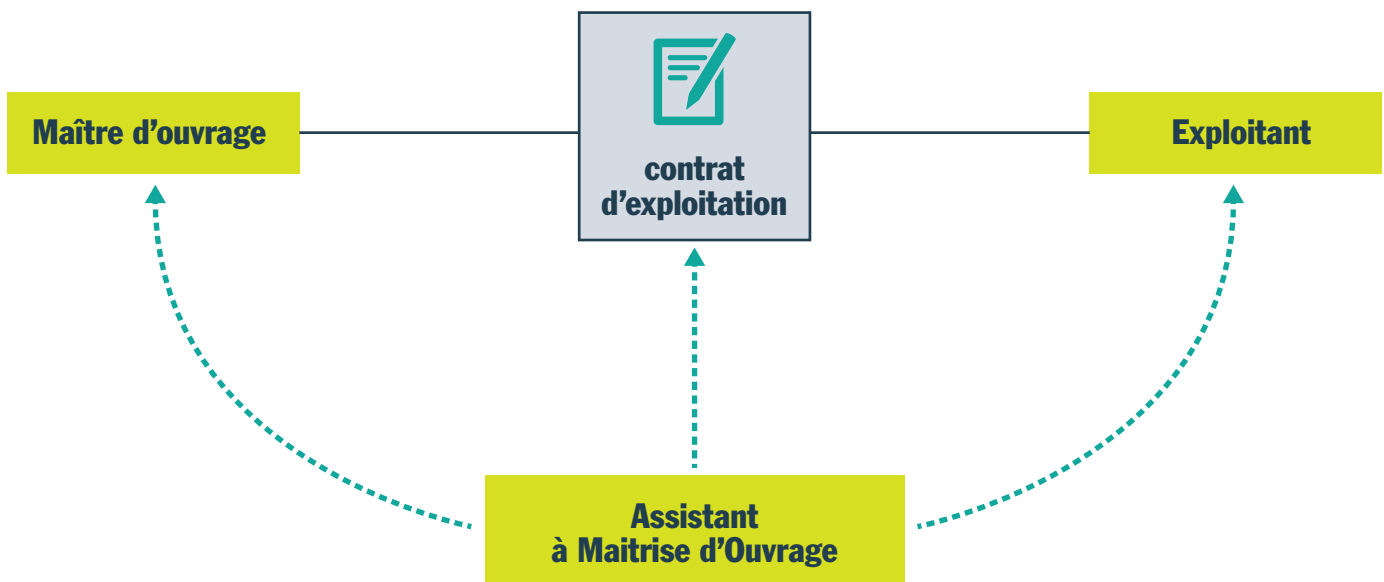
Il est un interlocuteur "sachant" et neutre, partenaire du maître d'ouvrage pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre d'un contrat d'exploitation. Ainsi il assure la rédaction/traduction des objectifs à atteindre et est source de proposition sur la thématique.

Il peut assurer le suivi des prestations de l'exploitant au regard des éléments contractuels (techniques / réglementaires) pouvant inclure des visites des installations, le suivi des consommations, des pannes, des interventions, l'analyse du bilan annuel, l'analyse du bilan sur la durée du contrat et suivi sur la durée pour voir l'évolution (validation des gains...). Il valide les factures (P1, P2 et P3) et le calcul de l'intéressement (administratif).

Il peut également assister le maître d'ouvrage dans la vie administrative du marché (avenants au sens large / réception de travaux / passation entre exploitants...), peut prodiguer des conseils en investissement / stratégie énergétique (rénovation partielle de matériel / rénovation intégrale d'installation...) / sécurité, ainsi qu'en termes de "financements" (aides mobilisables, opérations éligibles CEE / TFPB...)

Enfin, il assure une veille réglementaire sur la thématique.

INTERACTIONS DANS LA PASSATION DES CONTRATS



LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONTRATS

L'exploitation d'installations de chauffage comprend tout ou partie des prestations suivantes :

P1 : Prestation correspondant à la fourniture d'énergie.

P2 : Prestation correspondante à la conduite et l'entretien des installations.

P3 : Prestation correspondante au Gros Entretien et Renouvellement (GER) des matériels.

Le marché comprend au minimum la prestation P2.

P2+P1+P3

P2+P1 ou P2+P3

P2

DESCRIPTIF DES DIFFÉRENTS CONTRATS

	DÉFINITION	AVANTAGES	SPÉCIFICITÉ	
P2	Entretien Prestation de base Prestation Forfaitaire (PF)	Maintenance préventive (pérennisation des installations), curative (dépannage) et suivi réglementaire.	Possibilité de souscrire à une astreinte en sus.	
	Prestation Forfaitaire avec intéressement (PFi*)	Conduite des installations (suivi énergétique)	Optimiser le fonctionnement des installations La fourniture du combustible est à la charge du client, le montant de l'intéressement ne s'applique qu'au montant de la prestation P2.	
P1	Marché Combustible et Prestation (CP ou CPI*)	L'énergie est réglée en fonction des quantités livrées. Le prix unitaire est contractualisé	Interlocuteur unique pour la gestion de l'énergie (maintenance et fourniture) Fourniture simple d'énergie entrante.	
	Marché à Forfait (MF)	La prestation est réglée à prix forfaitaire (hors fluctuation des prix de l'énergie)	Pas d'influence de la rigueur climatique sur le budget annuel Contrat de moins en moins utilisé	
	Marché à Température extérieure (MT ou MTi*)	La prestation est réglée à prix forfaitaire sur la base d'un hiver moyen. Le montant est corrigé en fonction des conditions climatiques de chaque hiver	Paiement au plus juste. Évite les surchauffes et gaspillages énergétiques.	Prestations plutôt dédiées à l'habitat et aux collectivités.
	Marché à Comptage (MC ou MCi*)	La prestation est réglée en fonction de la quantité de chaleur fournie et mesurée par comptage. Le Prix unitaire est contractualisé	Cette prestation intègre l'efficacité énergétique (performance des équipements).	Ce type de marché peut s'appliquer aussi dans l'industrie et le tertiaire pour d'autres énergies transformées (air comprimé, vapeur, froid). Les consommations liées aux dérives d'usage sont assumées en totalité par le MOA.
P3	GROS ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT (GER) Prestation couvrant les réparations et le remplacement à l'identique du matériel déficient arrêté dans le contrat	Sécuriser le fonctionnement des équipements. Lisser les investissements. Accompagnement sur les choix techniques.	Le périmètre des installations à renouveler sera défini de manière contradictoire (CF focus P3 GER)	

i = intéressement : définition de l'objectif de consommation avec partage des gains et des excès (MOA / Exploitant). L'intéressement est plafonné et proportionnel au montant de la prestation.

Focus sur la prestation P3 GER :

La prestation P3 GER couvre les réparations et le remplacement à fonction identique ou performance équivalente de tous les matériels défectueux dont la liste a été arrêtée contractuellement et pendant la période du contrat. Tout au long du contrat, l'utilisation de la redevance P3 est suivie de manière transparente.

Le plan de renouvellement du contrat P3 démarre à l'issue d'une période de prise en charge qui est effectuée par l'exploitant (état des lieux en fonctionnement réel des installations et définition du périmètre, pouvant durer jusqu'à 3 mois).

Remarque sur la Garantie de Parfait Achèvement (GPA) :

Dans le cas de travaux de création ou de rénovation d'installations thermiques, la GPA ne concerne que la reprise de malfaçons ou d'insuffisances et ne peut en aucun cas se substituer à un contrat d'exploitation. En absence de contrat d'exploitation, la responsabilité du maître d'ouvrage peut être engagée et empêcher l'application correcte de la GPA.

TÉMOIGNAGES

Conseil Départemental du Loiret

« Le conseil départemental du Loiret a souscrit deux contrats d'exploitation-maintenance. Un contrat de performance énergétique avec intéressement sur les consommations (PFi) et gros entretien renouvellement (GER) pour l'Hôtel de département et 24 collèges du département. Un contrat de maintenance multi-technique (P2) pour 26 bâtiments techniques appartenant au Département et 75 casernes du SDIS45.

Le conseil départemental a choisi de recourir à ces contrats afin de pérenniser ses installations et de respecter les obligations réglementaires. Le Département ne dispose pas d'agents de maintenance pour ces bâtiments, sauf dans les collèges où les compétences techniques restent disparates et où les installations deviennent de plus en plus complexes à piloter. Ces contrats permettent d'obtenir un niveau de prestation uniforme sur un périmètre donné et d'avoir un interlocuteur unique.

La mise en place de ces contrats implique un déplacement de compétences du technique vers le suivi des prestataires. »

Ville de Vierzon (Cher)

La ville de Vierzon dispose de trois marchés d'exploitation-maintenance qui couvrent la majeure partie du patrimoine de la Ville et du centre communal d'action sociale (bâtiments administratifs, scolaires, culturels, salles des fêtes, logements...).

Un premier marché à température extérieure avec intéressement (MTi) a été mis en place sur 110 sites, un second marché de prestation et forfait (PF) couvre 21 sites pour l'exploitation de chaudières murales de logements et enfin un marché à comptage avec intéressement (MCi) a été choisi pour l'exploitation du chauffage urbain sur 7 sites.

La ville est satisfaite de ces contrats qui permettent d'optimiser les dépenses énergétiques. De plus, l'instauration des formules d'intéressement rend le contrat « gagnant-gagnant » pour le maître d'ouvrage et l'exploitant. Ce type de contrat, avec instauration de pénalités financières en cas d'excès de consommations, permet donc de responsabiliser l'exploitant et de l'obliger à suivre les installations. La ville souligne aussi que le personnel des sociétés titulaires de contrats d'exploitation-maintenance est plus professionnel et réactif.

Document réalisé en partenariat avec :

