



FICHE EXPLICATIVE :

Les contrats d'exploitation et de maintenance des installations thermiques

INTRODUCTION :

Un bâtiment public comporte toujours une installation de chauffage avec des fluides et des organes de production. Cette installation est un système vivant, consommant de l'énergie et s'usant. Il faut donc l'approvisionner, la réguler et la conserver en bon état. Des connaissances techniques et de certains outils sont nécessaires pour ces différentes tâches qui peuvent être transférées à un spécialiste : l'exploitant de chauffage. Pour vous permettre d'appréhender les subtilités qui se cachent derrière les termes utilisés nous vous avons rédigé cette fiche explicative sur les Contrats d'Exploitation et de Maintenance des Installations Thermiques (CEMIT).

Les principaux objectifs d'un CEMIT sont :

- Limiter les pannes
- Assurer le confort des usagers
- Répondre aux obligations réglementaires
- Réduire les consommations énergétiques, les émissions de gaz à effet de serre et les coûts de fonctionnement
- Dans certains cas de provisionner pour investir dans un système plus performant

Un CEMIT concerne principalement les installations de production de chaleur, chaudières/chaufferies, mais il peut également s'étendre à d'autres équipements tels que la ventilation ou la production de froid par des climatiseurs, regroupés dans l'ensemble Chauffage Ventilation Climatisation (CVC).

QU'EST-CE QUE L'ENTRETIEN, L'EXPLOITATION ET LA MAINTENANCE :

- **L'entretien:** ne concerne que la maintenance corrective et le respect de la réglementation en matière de contrôle annuel de l'installation.
- **La maintenance corrective:** maintenance effectuée après défaillance du système. Elle consiste à remettre en état l'installation soit de manière provisoire soit en état de fonctionnement conforme aux conditions données.
- **La maintenance préventive:** Cette maintenance a pour objet de réduire la probabilité de survenance d'une panne ou d'une défaillance du système. Elle s'accompagne de remplacement des pièces ou des fluides de manière systématique selon un calendrier défini ou de manière ponctuelle après analyse de l'état de dégradation des pièces ou des fluides ou encore de manière prévisionnelle pour anticiper et retarder l'intervention de remplacement des pièces ou des fluides.
- **L'exploitation:** l'exploitation consiste à assurer le suivi courant et l'entretien d'une installation. Un contrat d'exploitation peut contenir différents postes de gestion comme la fourniture de l'énergie ou du combustible, la maintenance et le petit entretien, le renouvellement du matériel (gros entretien) ou encore le financement des gros travaux de rénovation, jusqu'à des objectifs en économies d'énergies. Un contrat d'exploitation est signé pour environ 5 ans, et jusqu'à 16 ans selon le périmètre souscrit.

DE QUOI EST COMPOSÉ UN CONTRAT D'EXPLOITATION ?

Les différents postes:

- Le P1 (optionnel) : approvisionnement et gestion du combustible (gaz, fioul, propane, biomasse...);
- Le P2 (obligatoire) : conduite et petit entretien des installations (réglage, petites réparations, surveillance);
- Le P3 (optionnel) : clause de gros entretien et renouvellement du matériel (GER) ou « garantie totale » avec le remplacement de tout matériel déficient identifié dans la liste contractuelle. Il est possible d'intégrer une clause d'évolutivité;
- Le P4 (optionnel) : le financement des travaux importants tels que des rénovations de chaufferies, gros travaux de mise en conformité.

La clause d'intéressement: Parmi les différentes clauses que peuvent revêtir un CEMIT, l'une d'entre elle engage particulièrement l'exploitant à faire faire des économies d'énergie pour la commune. Il s'agit de la Clause d'intéressement. Cette clause permet un partage financier des économies ou des excès de consommation entre l'exploitant des installations et la commune par rapport à une consommation de base et définie pour un hiver moyen.

La clause de gros entretien et de renouvellement des matériels:

La clause de gros entretien et de renouvellement des matériels ou Garantie totale couvre les réparations et le remplacement à l'identique ou à fonction identique, de tous les matériels défectueux quel qu'il soit, listés dans le contrat, de façon à maintenir l'installation en bon état de marche et d'assurer la tenue des performances. Cela nécessite de provisionner un certain montant pour le remplacement futur du matériel. L'objectif du présent groupement de commande est de réaliser des économies d'énergies par la mise en œuvre d'un CEMIT adapté aux besoins de la collectivité. Les clauses d'intéressement et de GER peuvent concourir à l'atteinte de cet objectif ainsi que l'allotissement selon la forme du contrat et la forme du marché souscrit : marché à forfait, marché à température extérieure, marché à comptage, marché combustible et prestation ou marché prestation et forfait.

RESSOURCES DOCUMENTAIRES : SOURCES

Syndicat mixte du Scot du Grand Douaisis (2004) : les contrats d'exploitation et de maintenance des installations de chauffage: <https://urlz.fr/91qj>

Senova : «tout comprendre sur les contrats d'exploitation en copropriété»: <https://urlz.fr/910e>

Site du ministère de l'économie : «Guide de rédaction des clauses techniques des marchés publics d'exploitation de chauffage avec ou sans gros entretien des matériels et avec obligation de résultat»: <https://urlz.fr/910f>

Site de l'ADEME : «Contrats d'exploitation et de chauffage en copropriétés»: <https://urlz.fr/910g>