

LES TYPES DE CONTRAT D'EXPLOITATION

JUILLET 2025

Cible principale de l'outil

Bénéficiaire
et/ou
Assistant Maître d'Ouvrage



Maître d'œuvre



Entreprise travaux



Exploitant mainteneur



Chronologie : à quelle(s) étape(s) du projet utiliser cet outil ?

Amont

Constitution du marché

Contractualisation

Réalisation

Exploitation



Besoin auquel l'outil répond

Le présent guide vise à présenter les contrats d'exploitation avec intéressement et à préciser dans quelle mesure ils peuvent être considérés comme des CPE.

AVERTISSEMENT

Bien que l'AQC et les auteurs aient pris des mesures quant à la qualité des outils et livrables, ils ne peuvent être tenus responsables quant à leur utilisation et aux conséquences en résultant. Le contexte réglementaire est susceptible D'EVOLUER. De plus les données et informations contenues dans ce document peuvent être sujettes à des mises à jour et des modifications sans préavis, il est de la responsabilité de l'utilisateur de s'assurer qu'il dispose des informations les plus récentes et les plus pertinentes.



OUTILS BAO LIÉS

Compartiments N°	Désignation	Quels outils de la boîte à outils CPE sont en lien avec cet outil
1	« Je me renseigne »	<input checked="" type="checkbox"/> 1.1 Présentation pédagogique du CPE
		<input checked="" type="checkbox"/> 1.2 Choisir son CPE
		<input checked="" type="checkbox"/> 1.3 Intérêt du CPE en copropriété
		1.4 Les facteurs clés pour réussir un CPE
		1.5 Rappels sur le cadre juridique d'un CPE
		<input checked="" type="checkbox"/> 1.6 Ressources documentaires sur le CPE
2	« Je monte un CPE »	2.1 Guide de préparation d'un marché CPE - tomes 1 à 3
		2.1.0 Guide de préparation d'un marché CPE - tome 0 - Structure du guide
		2.1.1 Guide de préparation d'un marché CPE - tome 1 - Comprendre les enjeux de préparation d'un CPE
		2.1.2 Guide de préparation d'un marché CPE - tome 2 - Qualifier son besoin
		2.1.3 Guide de préparation d'un marché CPE - tome 3 - Construire la documentation du marché
		2.2 Etablir la situation de référence d'un CPE - Check List
		2.3 Composer l'équipe de pilotage d'un CPE
		2.4 Définir les objectifs d'un CPE
3	« Je réponds à un CPE »	<input checked="" type="checkbox"/> 3.1 Evaluer la qualité de la situation de référence d'un CPE
		3.2 Répartir les honoraires au sein du groupement d'un CPE
		3.3 Partager les tâches du groupement d'un CPE
4	« Nous contractualisons et suivons un CPE »	4.1 Matrice des risques d'un CPE
		<input checked="" type="checkbox"/> 4.2 Contrat-type pour l'établissement d'un CPE
		4.3 Etablir un contrat de groupement pour un CPE - Aide
		4.4 Découvrir les contrats d'exploitation avec intéressement
		<input checked="" type="checkbox"/> 4.5 Outil de suivi de l'engagement d'un CPE - Guide d'utilisation
5	« Je finance un CPE »	4.6 Outil de suivi de l'engagement d'un CPE
		5.1 Les fiches CEE dédiées au CPE Services

Cette présentation vise les installations de production de chaleur pour le chauffage et / ou l'Eau Chaude Sanitaire (ECS).

Dans un objectif de massification des CPE, les contrats d'exploitation avec clause d'intéressement peuvent répondre aux critères de la directive européenne sur la performance énergétique à condition d'y associer un gain par rapport à une consommation de référence, un protocole de mesure et vérification et des pénalités en cas de non atteinte des objectifs de résultat.

Sources :

- 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. 2007 (Source : Observatoire économique de l'achat public).



LES DIFFÉRENTS POSTES DE FACTURATION

Les contrats d'exploitations peuvent comprendre différentes prestations se traduisant par différents postes de facturation :

- Poste P1 : Fourniture d'énergie ;
- Poste P2 : Prestations de maintenance et petit entretien ;
- Poste P3 : Garantie totale et renouvellement de matériel ;
- Poste P4 : Financement de gros travaux de rénovation.



LES DIFFÉRENTS TYPES DE MARCHÉS

Les principaux types de marchés d'exploitation existants :

- MF = Marché « Forfait »
- MT = Marché « Température extérieure »
- MC= Marché « Comptage »
- CP = Marché « Combustible et prestation »
- PF = Marché « Prestation & Forfait »

Le tableau ci-après synthétise le contenu de ces différents marchés :

	MF	MT	MC	CP	PF
P1	Inclus au forfait	Inclus avec correction climatique	Inclus avec facturation suivant comptage	Inclus avec facturation suivant livraison	Non inclus
P2	Inclus au forfait	Inclus au forfait	Inclus au forfait	Inclus au forfait	Inclus au forfait
P3	En option				
P4	En option				
Durée maximale réglementée	8 ans	5 ans	5 ans	5 ans	5 ans
Prérequis	/	Connaître les consommations de référence	/	/	/
Intéressement possible	Non	Oui	Oui	Oui	Oui



3 LA CLAUSE D'INTÉRESSEMENT

Sur la base des marchés MT, MC, CP, PF, il est possible d'ajouter une clause d'intéressement « prévoyant le partage des économies ou des excès de consommation de combustible, par rapport à une consommation de base définie pour un hiver moyen ».

Pour la mise en place de cette clause, différentes données techniques sont nécessaires au préalable :

- La consommation de base pour un hiver moyen. Cela nécessite d'avoir une référence fiable au préalable à la fois sur les consommations (avec une répartition entre le chauffage et l'ECS et d'éventuels facteurs de correction) et sur la rigueur climatique (DJU de la station météo sélectionnée) sur chaque saison de chauffe ;
- La valeur du coefficient qECS quantifiant la quantité de chaleur nécessaire pour produire 1 m³ d'ECS à une température fixée, pendant la période de chauffe.

Le contrat doit nécessairement indiquer :

- La consommation énergétique de base annuelle : indicateur NB ;
- La rigueur climatique de base : DJU correspondant à la consommation annuelle de base ;
- La station météo ayant permis de déterminer la consommation énergétique de base et qui sera par la suite utilisée pour analyser les consommations pendant la durée du contrat ;
- Les modalités de calcul de l'intéressement et des pénalités.

Pour les installations ne disposant pas de données antérieures fiables permettant de déterminer la consommation de base, la première année du contrat peut servir de référence pour les années suivantes du contrat. Ceci peut être le cas pour une installation neuve ou après des changements importants (rénovation énergétique ou changements d'usages).

1.3.1 DÉFINITION DES CONSOMMATIONS DE BASE

Pour la détermination des consommations de base les outils édités dans le cadre du présent guide peuvent être utilisés.



Pour être considéré comme un contrat de performance énergétique « services », le contrat d'exploitation avec clause d'intéressement doit intégrer un gain énergétique par rapport à la consommation de référence déterminée en pourcentage.



Dans le cadre d'un CPE, les consommations de base sont à définir suivant un protocole de mesure et vérification. Il est alors recommandé si les consommations de chauffage et d'ECS sont confondues de définir la corrélation entre les consommations énergétiques, la rigueur climatique (DJU) et les volumes de puisage ECS suivant une régression linéaire (sur la base de données mensuelles au minimum).

1.3.2 SÉLECTION DE LA STATION MÉTÉO

Le choix de la station météo doit être représentatif du climat du site. Par simplicité, les données de DJU publiées par le COSTIC sont généralement utilisées et font référence dans la profession.

Les données de DJU base 18 sont calculées annuellement entre la date de mise en service et d'arrêt du chauffage et sont à comparer aux DJU contractuels de la consommation de base.

1.3.3 AUTRES CONDITIONS TECHNIQUES CONTRACTUELLES

Afin de définir le contexte du niveau de performance et de confort attendus, le contrat doit préciser :

- La température extérieure de base du site suivant la norme EN 12831 et son annexe NF P 52-612 CN ;
- Les températures intérieures (confort, réduit, hors gel) ;
- Les plages horaires ou temporelles correspondant à ces niveaux de températures ainsi que le délai pour passer d'une température à une autre (relance) ;
- Les dates de début et fin de période de chauffe ;
- La température contractuelle de l'Eau Chaude Sanitaire ;
- Une description des éventuels autres besoins thermiques ;
- Le protocole de mesure et vérification.

1.3.4 LES CLAUSES D'INTÉRESSEMENT

Les recommandations du « 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. 2007 » peuvent être utilisées :

- Pour les marchés du type MTI, MCI ou CPI, les clauses d'intéressement ne s'appliquent que sur le prix du combustible P1. Ces clauses s'appliquent pour les marchés du type PFI sur le prix P2 rémunérant les prestations de conduite de l'installation et les travaux de petit entretien ;
- Les clauses d'intéressement ne sont pas applicables pendant la première saison de chauffage si l'installation est nouvelle. Pour cette première saison, les paiements sont effectués conformément aux clauses du marché correspondant MT, MC, CP ou PF ;
- Les clauses d'intéressement s'appliquent sur le total des économies ou des excès de consommation de combustible constatés, sans neutralisation d'une partie de ceux-ci ;

- Cependant, pendant la période de chauffe où sont réalisés des travaux portant sur le bâti ou la rénovation des installations de chauffage, les clauses d'intéressement ne jouent pas ;
- Les économies de consommation de combustibles bénéficient à l'acheteur public et au titulaire à hauteur de 50 % chacun ;
- Les excès de consommation de combustible sont pris en charge à hauteur de 1/3 par l'acheteur public et de 2/3 par le titulaire ; cependant, pour les marchés du type MTI, MCI ou CPI la partie des excès de consommation de combustible dépassant 15 % est à la seule charge du titulaire ;
- La prise en charge des excès par le titulaire d'un marché du type PFI ne doit pas dépasser 35 % du prix P2 ;
- La quantité NB de combustible théoriquement nécessaire pour le chauffage des locaux dans les conditions climatiques moyennes, pendant la période contractuelle de chauffage, peut être modifiée à la demande de l'acheteur public ou du titulaire, si pendant au moins un an la quantité NC de combustible réellement consommée est supérieure ou inférieure de plus de 15 %, à la quantité N'B de combustible théoriquement nécessaire pour le chauffage des locaux durant la période effective de chauffage dans les conditions climatiques de la saison considérée.



Ces clauses sont des recommandations pour les acheteurs publics visant à équilibrer les risques et à encourager l'exploitant à réaliser des économies énergétiques. Elles peuvent également être utilisées en marché privé, adaptées ou abondées en fonction des enjeux. Elles sont à abonder d'exigences spécifiques au CPE dont la mesure et vérification (voir outil 4.2 « Contrat-type pour l'établissement d'un CPE »).

La démarche d'intéressement peut être élargie à d'autres postes de consommations énergétiques, le principe restant le même avec une consommation de référence et un plan de mesure et vérification associé.

Accéder gratuitement à l'ensemble des ressources et outils PROFEEL sur www.proreno.fr

