

**climaxion**  
anticiper • économiser • valoriser

Financé par :



# CONTRAT DE MAINTENANCE ET D'EXPLOITATION DE CHAUFFAGE



## CHECK-LIST

Points de vigilance  
autour d'un contrat

**COPROPRIÉTÉS**

**La lecture d'un contrat d'exploitation de chauffage reste un exercice difficile. L'objectif de ce document, réalisé avec le concours de la FNAIM Grand Est et du cabinet Bernard, est de pouvoir faire une synthèse des questions à se poser lors de la signature d'un nouveau contrat d'exploitation de chauffage.**

**Ce document est à destination notamment des syndics et conseillers syndicaux qui gèrent ou traitent déjà des contrats d'exploitation et de maintenance de chauffage afin de leur rappeler les points de vigilance pour chaque type de contrat (P1, P2, P3) et les aider à mettre en place un contrat adapté avec un meilleur suivi dans le temps en se posant les bonnes questions. En effet, l'optimisation des contrats d'exploitation et de maintenance des installations collectives de chauffage fait partie intégrante d'une meilleure gestion de l'énergie en copropriété. Or, il existe différents types de contrats avec pour chacun, des caractéristiques spécifiques :**

- **P1 : fourniture et gestion de l'énergie**
- **P2 : entretien/maintenance du matériel**
- **P3 : garantie totale et renouvellement des équipements**

**La finalité est d'atteindre des économies d'énergie.**

*Ce document ne s'adresse pas à des syndics ou conseillers syndicaux qui n'auraient pas au préalable une solide expérience dans la gestion de contrats d'exploitation de chauffage, ou qui n'auraient pas fait l'objet d'un accompagnement ou d'une formation spécifique à ce sujet.*

---

## Commun à tous types de contrat de chauffage

### Liste des points de vigilance

Le type de contrat est-il clairement précisé (P2, P3, P1P2P3, etc.) ?

- Si P3, est-il transparent ou non transparent ?
- Si P2, est-il de type marché de température, marché compteur... ?

S'agit-il d'un contrat de moyen ou de résultat ?

L'objet de la prestation (chauffage, eau chaude sanitaire...) est-il bien défini ?

Les installations relatives à la chaufferie (ballon, échangeurs, pompes, vannes...) sont-elles bien définies et décrites ?

Les opérations de maintenance/entretien (ex. entretien des brûleurs, ramonage, désinfection ECS...) et leurs fréquences (visites annuelles, mensuelles, mises en route et arrêt, ...) sont-elles bien précisées ?

Les prestations exclues sont-elles explicites ?

**En cas de prestation exclue (ex. purge des radiateurs, distribution et réparation des conduites...), s'assurer d'obtenir un devis de la part du prestataire et de donner son accord avant l'opération.**

La limite des pièces incluses au contrat est-elle précisée ?

Fait-il apparaître le coût de la main d'œuvre en cas de travaux hors contrat ?

Y a-t-il des pénalités pour le prestataire en cas d'engagements non tenus ?

Un calendrier des opérations (délai de révision des prix de l'énergie dans le P1, périodicité des prestations dans le P2, date de renouvellement du matériel dans le P3) précis est-il fourni ?

Le contrat prévoit-il une date de mise en route / mise à l'arrêt du système de chauffage ?  
Si non, qui est responsable ?

Le contrat prévoit-il un carnet de chaufferie\* ?

Le contrat prévoit-il des opérations permettant de garantir un bon rendement (ex. température des fumées) ou des économies (ajustement des courbes de régulation, ralenti de nuit) ?

La durée du contrat est-elle précisée ? Est-elle en concordance avec les besoins de l'immeuble ?

Les modalités pour son renouvellement ou sa rupture sont-elles explicitées ?

Les conditions pour sortir du contrat sont-elles explicites ?

---

\*À faire figurer dans le carnet de chaufferie

- Relevés des températures, du PH et du TH de l'eau
  - Relevés des compteurs (appoints d'eau, ECS et combustible)
  - Affichage des analyses de combustion
  - Les opérations de maintenance correspondent-elles au calendrier du contrat ?
-

---

## Contrat de chauffage de type P1

### Liste des points de vigilance

Quel est le prix du marché ?

*Voir sites des fournisseurs d'énergie ou site du Ministère statistique. [developpement-durable.gouv.fr](http://developpement-durable.gouv.fr)*

En cas de travaux d'isolation, possibilité de renégociation à la baisse ?

S'agit-il d'un contrat P1 forfait (MF) température (MT), compteur (MC) ?

Avez-vous bien compris son fonctionnement ?

Qu'elle est l'indexation des prix P1 (fixe, indexé, PEG..) ?

Avez vous bien compris son fonctionnement ?

Existe-t- il une clause d'intéressement aux économies d'énergie ?

Si oui, qu'elle est la répartition des gains et des dépassements entre l'immeuble et l'exploitant ?

Le prix du m<sup>3</sup> d'ECS est-il précisé clairement ?

De quel moyen de contrôle des consommations réelles disposez vous ?

---

## Contrat de chauffage de type P2

### Liste des points de vigilance

Y a-t-il une formule d'indexation des prix ?

*Pour info, l'indice ICHTTS ou ICHTrev-TS (indice du coût horaire de travail révisé) est accessible sur [www.indices.insee.fr](http://www.indices.insee.fr) et l'indice FSD (frais et services divers) sur [services.lemoniteur.fr](http://services.lemoniteur.fr) > Indices-Index*

#### Règlementaire (RSD)

Pour l'entretien des chaudières : est-ce que la vérification, le nettoyage et le réglage sont prévus au moins une fois par an ?

#### Règlementaire (RSD)

Le ramonage du conduit de fumée est-il prévu une fois par an pour le gaz ou deux fois par an pour le bois et le fioul ?

#### Règlementaire (RSD)

Le contrôle du disconnecteur (si chaudière > 70kW) : une vérification est-elle prévue une fois par an par un personnel qualifié ?

#### Vérification du bon rendement de la chaudière

Pour les chaudières de plus de 400 kW, le rendement est-il calculé au moment de la remise en marche et au moins tous les 3 mois pendant la période de fonctionnement (décret du 11 septembre 1998) ?

#### Vérification du bon fonctionnement des appareils de mesure et de contrôle installés dans la chaufferie

Thermomètre en chaufferie, consommations d'ECS et compteur d'appoint d'eau de la chaufferie

Contrôle permettant la prévention de l'embouage\* :

- appoints d'eau
- propreté des filtres et pots à boue
- absence d'air en points hauts du réseau
- analyse de la qualité de l'eau de chauffage (traitement si besoin)

Entretien des postes d'adoucissement et de conditionnement d'eau\* :

- consommations de sel et de produits de conditionnement d'eau
  - analyse de la qualité de l'eau
  - état intérieur des manchettes témoins
  - nettoyage et désinfection périodiques
-

#### Entretien des installations d'ECS\* :

- manœuvre des organes de sécurité
- chasses régulières en point bas des ballons d'ECS
- vidange, inspection, nettoyage, détartrage, désinfection des ballons tous les 5 ans a minima
- suivi des températures d'ECS
- relevé des compteurs d'eau en amont de la production d'ECS

#### Travaux de redémarrage de chauffage\* :

- nettoyage du corps des chaudières
- nettoyage et vérification des brûleurs
- contrôles de combustion
- vérification des sécurités
- vérification des circulateurs
- vérification du paramétrage du régulateur et des organes de régulation (vannes)
- contrôle de la pression du vase d'expansion et de la pression du circuit
- vérification du fonctionnement des dispositifs de dégazage et de l'absence d'air en points hauts
- contrôle de la qualité de l'eau de chauffage et ajout de produits de traitement (si nécessaire),
- vérification de l'armoire électrique

\*À faire figurer dans le carnet de chaufferie

## Contrat de chauffage de type P3

### Liste des points de vigilance

Y a-t-il une formule d'indexation des prix ?

*Pour info, l'indice ICHTTS ou ICHTrev-TS (indice du coût horaire de travail révisé) est accessible sur [www.indices.insee.fr](http://www.indices.insee.fr) et l'indice FSD (frais et services divers) sur [services.lemoniteur.fr](http://services.lemoniteur.fr) > Indices-Index*

Y a-t-il une liste exhaustive du matériel sous garantie et du matériel hors garantie ?

Les travaux devant obligatoirement être faits avant la fin du contrat sont-ils mentionnés ?

Y a-t-il un échéancier précis ?

Le P3 est-il transparent ou non transparent ?

Si le P3 est transparent, le coût de la main d'œuvre et le coefficient sur fournitures est-il précisé ?

Y a-t-il un bilan annuel comprenant :

- les factures du matériel installé pendant l'année
- un récapitulatif de toutes les dépenses du chauffagiste
- les travaux prévus pendant la prochaine saison de chauffe
- un récapitulatif du solde P3 de la copropriété
- une restitution totale ou partielle, en fin de contrat, de l'argent qui n'a pas été utilisé pendant le contrat

Y a-t-il possibilité de changer de prestataire à la fin du contrat ?

Valorisation des CEE : A quel prix sont-ils rachetés (montant et volume en kWh CUMAC)

Quel est le prix du marché ? à comparer sur le site [www.emmy.fr](http://www.emmy.fr)

Vérifier qu'il n'y a pas d'exclusivité de cession des CEE à l'exploitant.

# CONSULTEZ NOS AUTRES PUBLICATIONS : AIDES FINANCIÈRES, RETOURS D'EXPÉRIENCES, CONSEILS...



Tous les contacts  
sur [www.climaxion.fr](http://www.climaxion.fr)

La Région Grand Est, l'ADEME et l'État accélèrent la transition énergétique

**climaxion**  
anticiper • économiser • valoriser

Financé par :



**Grand Est**  
ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE  
*L'Europe s'invente chez nous*