

## Le contrat à intéressement en copropriété

Engagement gagnant-gagnant entre la copropriété et l'exploitant pour des économies d'énergie à « bas coût »

119 rue des Pyrénées  
75020 PARIS

### ■ CONTEXTE DU PROJET

L'un des axes de la performance énergétique en copropriété est d'atteindre puis maintenir la meilleure gestion des systèmes de production d'énergie, comme pour le chauffage et l'Eau Chaude Sanitaire. L'intéressement est une clause adossable aux différents types de contrats d'exploitation de chauffage collectif. C'est à partir d'une moyenne des consommations tirée du Bilan Énergétique Simplifié (BES) ou mieux, de l'audit énergétique, que la copropriété et l'exploitant, s'entendent sur un objectif de consommation d'énergie calculée sur une moyenne trente-

naire fournie par Météo France ou le COSTIC. En fin de saison, les économies bénéficieront pour partie à l'exploitant, alors que les éventuelles surconsommations lui incomberont en majorité. C'est ce principe simplement défini ici qui doit faire l'objet d'un contrat qui ne sera que mieux rédigé avec le concours d'un Bureau d'Études Thermiques (BET) ou Fluides. Ce type de contrat incite donc l'exploitant à conduire et maintenir le bon état de la chaufferie et des équipements de distribution en même temps qu'il garantit une maîtrise des charges pour les co-



© c-map

propriétaires. On le pressent, c'est bien l'association {copropriété-BET-exploitant} qui favorise la juste définition d'un contrat permettant à chacun d'y trouver son compte.



Chaudières de la copropriété 119 rue des Pyrénées  
© Sunsquare

### ■ IDENTITÉ

#### Maître d'ouvrage :

Le syndicat de copropriété  
Année de construction : 1974  
Typologie de bâti : Trente Glorieuses  
Usage : résidentiel collectif  
Surface totale SHON : 18 255 m<sup>2</sup>  
Zone climatique : H1a

### ■ INTERVENANTS

#### Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et BET :

Sunsquare  
Syndic de copropriété :  
Le Dôme immobilier  
Agence Parisienne du Climat :  
Conseil Info Énergie Climat  
CoachCopro®

“ En fin de saison, les économies bénéficieront pour partie à l'exploitant, alors que les éventuelles surconsommations lui incomberont en majorité ”

## ÉVOLUTION DU PROJET

	AVANT	APRÈS	BILAN
<b>Consommation</b>	227 kWhEp/m <sup>2</sup> .an pour le chauffage	<b>Économie prévue de 10% sur le chauffage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût de la renégociation du contrat et coût du suivi d'exploitation par le BET Fluides entre 1 500 et 6 000 €</li> <li>• Amortissement dès la 1<sup>ère</sup> saison de chauffe</li> </ul>
<b>Source d'énergie</b>	Gaz/Électricité	Gaz/Électricité	
<b>Enveloppe</b>	/	/	
<b>Équipements</b>	/	Calorifugeage et équilibrage préalable des réseaux	
<b>Comportement</b>	Parfois des surchauffes (22°C en moyenne)	Habitants plus sensibilisés et chauffagiste responsabilisé	

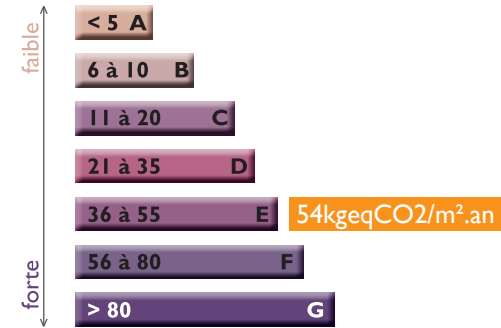
## LES GRANDES LIGNES D'UN CONTRAT À INTÉRÊSSEMENT :

Il nous faut définir l'objectif de consommation, noté NB, pour un hiver moyen, base qu'il faudra « corriger du climat » selon que l'hiver aura été plus ou moins rigoureux par rapport à la moyenne. On notera cette consommation attendue N'B. Il s'agira enfin de la comparer à la consommation réelle NC pour récompenser ou pénaliser l'exploitant selon que NC sera inférieure ou supérieure à N'B. L'intéressement pourrait se définir comme le montant économisé par rapport à la base convenue sur le contrat pour une température fournie, ici 20°C pour

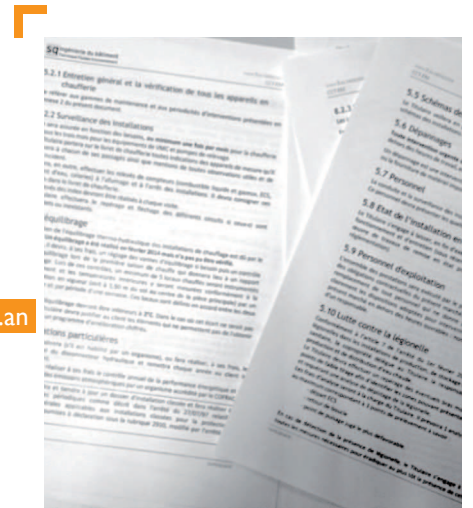
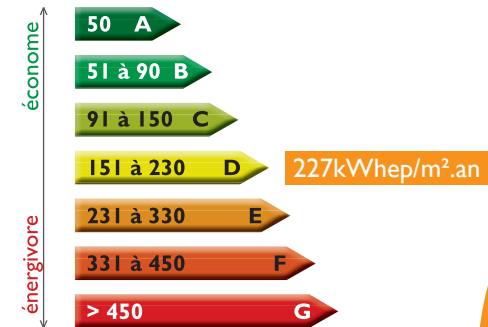
chaque appartement. Il est primordial de bien définir l'objectif de consommation NB. Pour cela la réalisation du BES voire de l'audit énergétique, comme pour cette copropriété, est indispensable. L'intéressement n'est adossé que sur le chauffage, il est donc important de bien définir la quantité d'énergie nécessaire à la production d'ECS dans les cas où l'ECS est également produite par la ou les chaudières. Il suffira de retrancher la quantité « q » d'énergie nécessaire à sa production. Cette quantité d'énergie peut être finement évaluée à partir du BES ou de l'audit

et toujours avec l'aide d'un BET mais l'installation d'un compteur d'eau dédié à l'ECS reste la meilleure solution. Ce type de contrat vertueux permet aux deux parties de tirer bénéfice pour l'une d'une mission bien conduite et récompensée, pour l'autre d'une transparence et maîtrise durables des charges pour le chauffage. L'analyse des offres des entreprises inclut l'étude des objectifs de consommation proposés par les candidats. Une simulation sur 2 années passées permet de visualiser les intéressements ou pénalités potentielles. ■

## ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE



## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Le contrat comporte une vingtaine de pages © Sunsquare

## LES POINTS FORTS

- Conseil syndical moteur
- Plan de travaux sur le long terme
- Contrat incluant des pénalités contrairement aux P2 « secs » classiques des chauffagistes
- Travaux préalables : calorifugeage intégral et équilibrage des réseaux