

CONTRAT D'ENTRETIEN ET DE GESTION DES ENERGIES
PETIT BATIMENT - VERSION SIMPLIFIEE

Concerne : **Nom du Bâtiment**
Adresse :

Entre : **Nom Client**
Adresse :

Ci-après dénommé « CLIENT »

ET : **Nom société**
Adresse :

Ci-après dénommé « EXPLOITANT »

Il a été convenu ce qui suit :

Objet du contrat

Le CLIENT confie à l'EXPLOITANT l'entretien et la gestion des installations, sises à l'adresse mentionnée ci-dessus, dont le matériel est énuméré à l'annexe N°1 et suivant les prestations définies à l'annexe N°2 du présent contrat.

Cette mission comprend :

- la maintenance courante des installations (entretien et dépannage),
- la gestion optimale de l'installation sur le plan énergétique afin d'en limiter au maximum la consommation.
- l'information du CLIENT sur les investissements qu'il pourrait réaliser pour améliorer l'installation (équipements et régulation), avec une indication de leur rentabilité.

Afin de collaborer à cet objectif, le CLIENT s'engage également

- à communiquer régulièrement à l'EXPLOITANT l'évolution des périodes d'occupation du bâtiment;
- à sensibiliser les occupants à l'intérêt d'une gestion efficace de l'énergie (gestion des vannes thermostatiques, des thermostats d'ambiance, ...) et à la création d'une relation de partenariat avec l'EXPLOITANT dans ce but;
- à désigner une personne reconnue aux yeux des occupants comme personne de contact avec l'EXPLOITANT. Chargée de recevoir les appels et les plaintes, cette personne devra gérer les oppositions internes afin que l'EXPLOITANT ne soit pas coincé entre les exigences énergétiques du contrat et une attente de confort accru des occupants.

Une fois par an, l'EXPLOITANT et le CLIENT se réuniront de manière à assurer un suivi :

- des performances de l'installation,
- des interventions réalisées (entretien, dépannage, ...) et à réaliser,
- des améliorations apportées et à apporter.

Prix

Le prix annuel s'élève à la somme de : €

Modalités de paiement

30 jours fin de mois, à dater de la réception de la facture, le cachet de la poste faisant foi.

Durée et Résiliation

Le présent contrat est conclu pour une période de ... ans prenant cours le, sans reconduction tacite.

ANNEXE 1 - DESCRIPTION DU MATERIEL

Limites du champ d'application à définir en fonction de l'installation.

Par exemple :

Font l'objet du présent contrat :

1. L'installation de chauffage :

- chaudières,
- circulateurs
- émetteurs de chaleur,
- ...

Et la régulation associée (y compris les vannes thermostatiques).

2. L'installation d'eau chaude sanitaire

- Producteurs d'eau chaude et échangeurs.
- Ballons accumulateurs.
- Circulateurs.
- ...

Et la régulation associée (y compris la robinetterie)..

3. L'installation de ventilation hygiénique :

- Groupes de traitement d'air.
- Ventilateurs et extracteurs d'air.
- Humidificateurs d'air.
- Hottes de cuisine.
- ...

Et la régulation associée.

Remarque : cette dernière partie n'est pas couverte par les clauses reprises dans l'annexe 2 ci-après. Mais le cas échéant, des clauses énergétiques sont reprises dans le CdC énergétique général.

ANNEXE 2 - DESCRIPTION DES PRESTATIONS EN MATIERE DE CHAUFFAGE

Entretien

L'EXPLOITANT assurera les missions d'entretien et de dépannage selon les règles de l'art.

Gestion

En matière de gestion énergétique des installations, il est demandé :

1. la température de chauffage ne dépassera pas 21°C dans les locaux administratifs et dans les classes, et de 16°C dans les couloirs. Dans ce but, l'EXPLOITANT adaptera la courbe de chauffe des régulateurs et vérifiera le bon fonctionnement des vannes thermostatiques éventuelles.
2. En période d'inoccupation (nuit, WE, vacances) :
 - a. l'émission de chaleur dans les locaux sera totalement coupée la nuit et le WE, suivant une programmation horaire (et non un simple abaissement de température de l'eau de chauffage durant la nuit). Par exemple : via un abaissement complet des courbes de chauffe de nuit ou via un contrôle de la température intérieure du bâtiment inoccupé par thermostat d'ambiance.
 - b. la circulation des réseaux d'eau sera automatiquement stoppée, avec une remise en service intermittente des circulateurs pour le maintien d'une température d'eau minimale.
 - c. la température minimale à maintenir sera de 10°C dans tous les locaux, excepté 14°C dans les locaux chargés en humidité (buanderie, sanitaires, etc...) si une évacuation des vapeurs n'y est pas bien organisée.
3. L'EXPLOITANT veillera à ce que la relance du chauffage se fasse le plus tardivement possible, à puissance maximale, de façon à minimiser les durées des phases de transition (rôle d'un optimiseur).

A défaut d'optimiseur, si l'enclenchement se fait par une simple horloge, il adaptera début novembre et début mars l'horaire d'enclenchement des installations.

En présence d'un optimiseur, il vérifiera que l'horaire d'enclenchement programmé corresponde bien à l'horaire d'occupation et non à l'horaire de démarrage imaginé de l'installation.
4. Une fois durant la saison de chauffe, l'EXPLOITANT enregistrera durant une semaine, les températures obtenues dans un local témoin par circuit de distribution.

De plus, un capteur de température sera placé sur un radiateur ou son alimentation en chaufferie.

Les valeurs obtenues seront comparées aux consignes et aux horaires de coupures donnés par le CLIENT.
5. L'EXPLOITANT tirera le meilleur parti des chaudières. Il veillera à assurer un rendement de combustion supérieur à 91 %.
6. Il vérifiera la fermeture complète, à l'arrêt du brûleur, du clapet d'admission d'air des brûleurs à air pulsé. Si nécessaire, il modifiera le câblage électrique correspondant.
7. Si l'installation de production comprend une chaudière à condensation, l'EXPLOITANT s'assurera que la température de l'eau de retour vers les chaudières permette une condensation optimale.
8. Lorsque la production de chaleur est maintenue en activité en été, par exemple pour assurer la production d'eau chaude sanitaire, l'EXPLOITANT envisagera la mise à l'arrêt (avec arrêt de l'irrigation) des chaudières dont la puissance n'est pas nécessaire.
9. L'EXPLOITANT contrôlera l'écart de température entre le départ et le retour des circuits de distribution d'eau. Si les valeurs constatées sont nettement inférieures à 15 K pour une température extérieure inférieure à 0°C, il envisagera de réduire la vitesse des circulateurs ou, le cas échéant, de remplacer la pompe.
10. Dans le cas de circuits équipés d'une régulation du débit (régulation par vannes thermostatiques, vannes 2 voies modulantes), en cas de remplacement nécessaire de pompe ou circulateur, le choix se portera sur une pompe ou un circulateur à vitesse variable.

Améliorations

Une fois par an, l'EXPLOITANT proposera des améliorations énergétiques de l'installation. Voici quelques exemples d'améliorations possibles :

- a. Une meilleure information des utilisateurs sur l'usage des équipements.
- b. L'isolation des conduites et des vannes.
- c. Une modification de l'emplacement des sondes de régulation : sondes extérieures, sondes d'ambiance, vannes thermostatiques, sondes de température d'eau et d'air, ... Celles-ci doivent être situées dans un endroit représentatif de l'ambiance à contrôler.
- d. le placement d'un régulateur adéquat (horloge annuelle programmable, optimiseur, thermostats programmables de zone, bouton poussoir avec temporisation, contact de porte, détecteur de présence, ...), tout en prévoyant une possibilité éventuelle de dérogation au mode de coupure, suivi d'un retour automatique.
- e. le placement des portes entre les zones chauffées et les zones non chauffées.
- f. le remplacement du brûleur ou de la chaudière, si un rendement de chaudière de 91% est inaccessible
- g. Si l'installation ne favorise pas un retour d'eau froide vers la chaudière à condensation (boucle primaire fermée, présence d'une bouteille casse-pression, température de départ trop élevée, ...), l'EXPLOITANT proposera une adaptation de la régulation et/ou de l'installation hydraulique (tout en respectant les prescriptions de débit du fabricant).
- h. Dans le cas d'une installation au fuel, l'EXPLOITANT proposera un moyen de mesure des consommations précis : compteur fuel, jauge,
- i. Si l'installation présente un déséquilibre majeur de distribution et ne comprend pas de vannes d'équilibrage, l'EXPLOITANT proposera leur placement et le réglage des débits des circuits de distribution secondaires. Le cas échéant, l'EXPLOITANT envisagera en parallèle le remplacement des pompes.
- j. Si une partie du bâtiment doit être chauffée en dehors des heures d'occupation du reste du bâtiment (conciergerie,), un circuit spécifique ou une production spécifique (convecteurs gaz indépendants, chaudière indépendante, voire chauffage d'appoint électrique) sera proposée.