



**Audit de fin  
de concession ou  
affermage**

Série Juridique  
N° RC J08

2000

## Plan type

### **Objectifs**

L'audit de fin de contrat a pour objectifs:

- de s'assurer que les installations sont en bon état de fonctionnement,
- de définir les travaux à réaliser pour remettre les installations en bon état si nécessaire,
- de contrôler les aspects financiers de la gestion du réseau du point de vue de la collectivité et des usagers.

### **L'organisme chargé de l'audit**

L'audit doit être réalisé par un organisme de conseil indépendant des deux parties, spécialisé dans le domaine spécifique des réseaux de chaleur.

Il doit avoir une double compétence : technique (thermique essentiellement) et comptable.

### **1 - Audit technique**

#### **1 . 1 - Chaufferies**

Pour chaque chaufferie, l'audit comprendra :

#### **Analyse**

- une inspection détaillée de tous les organes de combustion, comptage, régulation, évacuation des résidus, dépoussiérage, sécurité,
- une mesure des rendements,
- une analyse attentive des livrets de chaufferie pendant la durée du contrat,
- l'étude des diagnostics et visites périodiques obligatoires (arrêté de juillet 1977) effectués pendant la durée du contrat,
- une reconstitution de l'histoire des installations : grosses réparations, travaux d'entretien annuels,
- une analyse de la conformité aux normes de sécurité et d'environnement,
- la vérification de tous les plans.

#### **Synthèse**

- L'auditeur devra émettre un avis sur la durée de fonctionnement probable des principales parties de l'installation.
- Il devra dresser la liste des travaux conseillés pour poursuivre la bonne marche des installations, leur programmation dans le temps, et leur coût prévisionnel.
- Il devra proposer un programme chiffré de modernisation de la chaufferie : adoption de nouvelles techniques, amélioration des rendements, diminution des émissions polluantes, changement de combustible.

## **1 . 2 - Canalisations**

L'audit comprendra :

- un examen de l'état des canalisations et des branchements (état du réseau, des isolations, des vannes), aux points de visite possibles, et par un ou plusieurs sondages en section courante,
- une identification des fuites par mesure des débits, et, si c'est possible, par thermographie infrarouge,
- une reconstitution des travaux de réparation et des incidents survenus pendant la durée du contrat,
- une mise à jour des plans si nécessaire.

### **Synthèse**

L'auditeur devra émettre un avis sur l'état du réseau, la durée de fonctionnement probable.

Il devra dresser la liste des travaux conseillés pour une éventuelle remise en état, leur programmation dans le temps, et leur coût prévisionnel.

## **1 . 3 - Sous stations**

Pour chaque sous-station, l'analyse concernera la partie primaire incluse dans le contrat de concession.

Cependant, l'auditeur examinera sommairement les installations secondaires afin de signaler tout problème qui pourrait influencer sur la bonne marche du réseau primaire.

### **Analyse**

- une inspection détaillée de tous les organes d'échange, comptage, régulation, sécurité,
- une reconstitution de l'histoire des installations : grosses réparations, travaux d'entretien annuels,
- une analyse de la conformité aux normes de sécurité et d'environnement,
- la vérification de tous les plans.

### **Synthèse**

L'auditeur devra émettre un avis sur la durée de fonctionnement probable des principales parties de l'installation.

Il devra dresser la liste des travaux conseillés pour poursuivre la bonne marche des installations, leur programmation dans le temps, et leur coût prévisionnel.

Afin de réduire le coût de l'audit, on pourra envisager une analyse complète sur les sous-stations les plus importantes et une visite plus légère sur les autres.

## **2 - Audit de gestion**

### **2 . 1 - Du point de vue des usagers**

- Tarifs pratiqués pendant la durée du contrat : tarifs initiaux, révisions successives, examen des évolutions et comparaisons aux coûts du chauffage dans les autres réseaux ou avec d'autres combustibles,
- Gestion des pannes et des incidents : point de vue des organismes clients (HLM, syndics) et des usagers eux-mêmes (associations de locataires ou de copropriétaires),
- Information des usagers : méthodes employées, satisfaction des clients.

Synthèse sur la qualité des rapports entre l'exploitant et ses clients.

### **2 . 2 - Du point de vue de la collectivité**

#### **Le contrat**

Reconstitution de l'histoire du contrat (contrat initial, avenants, modification de périmètre, nouveaux clients, changement de combustible, nouveaux investissements, modification de la tarification).  
Conformité ou différences avec le contrat type de 1982 (non obligatoire, mais conseillé).

#### **La concertation**

- Analyse des comptes-rendus annuels de gestion établis par l'exploitant tout au long de la durée du contrat.
- Analyse des relations entre la collectivité et l'exploitant (nature des informations fournies, courriers, incidents, fréquence et qualité de la concertation).

#### **Les comptes**

- Analyse du compte R1 (combustible) : suivie, révision, conformité des tarifs pratiqués avec les prix des énergies, ristournes obtenues par le concessionnaire.
- Analyse des dépenses de maintenance et d'entretien : nombre de personnes, travaux d'entretien réalisés, niveau des dépenses.
- Analyse des dépenses de gros entretien et réparations : reconstitution de ces dépenses sur la durée du contrat, comparaison avec les provisions correspondantes (compte P3). Détermination du solde du compte et de sa propriété.
- Analyse de l'amortissement des installations (surtout dans le cas de l'affermage) : méthode d'amortissement pratiquée, conformité avec les règles comptables des concessions, garantie d'emprunt de la collectivité.

Synthèse sur la bonne ou mauvaise gestion financière du contrat.

Point de vue sur la propriété et l'utilisation de l'excédent éventuel du compte P3.

### **3 - Conclusions et propositions**

Diagnostic sur l'état technique des chaufferies, canalisations, et sous-stations.

Diagnostic sur les travaux à réaliser avant la fin du contrat.

Diagnostic sur la gestion pour les usagers et pour la collectivité.

Propositions des points à négocier avec l'exploitant pour la période restant à courir jusqu'à la fin du contrat.

Définition des points importants à inclure dans le cahier des charges de la consultation des entreprises pour le renouvellement du contrat.