

La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

JUILLET 2008 ■ 21^{ème} ANNÉE

➤ NOS ACTIONS POUR L'ENVIRONNEMENT...

Nous avons abordé à plusieurs reprises dans la Lettre, les questions liées à l'environnement. Nous y avons évoqué différents aspects touchant à la fois à la vie dans les immeubles et à la protection de l'environnement. Nous y revenons pour évoquer le chauffage, le papier et le traitement des piles.

Très loin des grandes théories, des grands programmes ou des grands discours, nous pensons que la protection de la planète et de notre cadre de vie passe avant tout par de tout petits gestes qui, lorsqu'ils sont répétés dans le temps et par le plus grand nombre, ont des effets bénéfiques pour l'environnement.

Exemple, les quelques actions que nous menons déjà, comme celles qui concernent la gestion du chauffage ou l'utilisation du papier, mais aussi une initiative que nous souhaitons relayer auprès du plus grand nombre au travers de cette Lettre : la collecte des piles usagées...

■ CHAUFFAGE : ENVIRONNEMENT...

Depuis de très nombreuses années, Loiselet & Daigremont s'est impliqué dans la recherche des économies d'énergie et dans la gestion du chauffage. Notre engagement est ancien, antérieur aux grandes campagnes de communication sur ces sujets.

Dès 1982, le Ministère du Logement délivrait ainsi à Loiselet & Daigremont l'Oscar de la maîtrise des charges « pour son action dans le domaine des économies de charges, principalement dans le domaine du chauffage ».

En 1985, Loiselet & Daigremont obtenait le Grand Prix du Management immobilier (*), « pour son action en faveur de la maîtrise de l'énergie ». Nous n'avons eu de cesse, depuis cette époque, de travailler à la recherche de solutions innovantes et performantes dans ce domaine.

Au sein du groupe, notre structure de maîtrise d'œuvre, Exxetude, dispose des ressources nécessaires pour œuvrer à l'amélioration des installations de chauffage collectif et à l'optimisation des contrats de maintenance et d'exploitation.

■ ... ET ÉCONOMIES

Notre action en matière de chauffage se manifeste aussi au travers de notre politique d'achat. La négociation constante des prix (en fioul et chauffage urbain) que nous menons depuis de nombreuses années, nous permet de faire bénéficier nos clients de tarifs qui se situent parmi les meilleurs de la région parisienne, surtout si on examine leur évolution sur la durée.

Le fioul...

En ce qui concerne le fioul, nous avons mis au point une méthode d'achat (Gold Fioul) qui nous permet, depuis plus de dix ans, d'acheter ce combustible entre 3 et 10 % moins cher que les prix

moyens pratiqués en région parisienne, écart confirmé par les chiffres publiés par le Ministère de l'Industrie (MINEFI). Cette méthode d'achat entraîne, évidemment, une hausse moins forte des charges dans les immeubles qui utilisent ce combustible par rapport aux immeubles qui ne l'utilisent pas. Tout le monde le sait, le prix du pétrole a doublé en un an, passant de 60 \$ à plus de 120 \$ le baril. Le prix du fioul domestique suit des évolutions tout à fait comparables, même si l'effet "taxes" limite paradoxalement les hausses.

Les économies liées à nos méthodes d'achat bénéficient directement à nos clients qui limitent ainsi la hausse de ce poste de charges très important.

LOISELET & DAIGREMONT PARTENAIRE DE « VOISINS SOLIDAIRES »

➤ Après avoir été partenaire de l'opération « Immeubles en fête » depuis sa création en 2000, Loiselet & Daigremont s'associe aujourd'hui au dispositif de mobilisation citoyenne lancé par l'association « Voisins solidaires » et le Ministère du logement et de la ville.

L'Observatoire du bien-être dans les immeubles, initié en 2005, témoigne de l'impact du voisinage dans l'évaluation du sentiment de bien-être dans les immeubles. Or, dans notre société, il apparaît que l'individualisme supplante souvent les formes traditionnelles de solidarité familiale ou géographique. On peut toutefois espérer qu'il subsiste des gisements de générosité chez nos concitoyens. C'est le pari fait par l'association « Voisins solidaires ».

Après le mot d'ordre : « Invitez-vous ! », l'association veut aller plus loin, avec la création d'un réseau de voisins solidaires. Venir en aide à une personne âgée, soulager une jeune maman, effectuer des petits travaux, renforcent le lien social au sein d'un immeuble. La solidarité de voisinage est aujourd'hui un complément indispensable aux aides institutionnelles et familiales. Chacun, selon ses compétences et ses disponibilités, peut jouer un rôle réel dans la chaîne de la solidarité.

Une campagne d'adhésion nationale et locale est lancée par l'association "Voisins solidaires", en partenariat avec les mairies, les bailleurs sociaux et quelques gestionnaires privés dont Loiselet & Daigremont.

Plus de renseignements sur le site : www.voissinsolidaires.fr

Le chauffage urbain...

Dans le domaine du chauffage urbain, nous avons négocié, il y a une quinzaine d'années, avec la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain) un accord tarifaire qui fait bénéficier directement et intégralement nos clients de l'importance du portefeuille géré par Loiselet & Daigremont.

Le tarif du chauffage urbain se décompose en deux parties : l'une fixe, l'autre variable. La partie variable dépend de la consommation, le prix de la vapeur consommée étant indépendant de la taille de l'immeuble.

La partie fixe dépend, en revanche, de la puissance de l'installation et donc de la taille de l'immeuble : plus la taille de l'installation est importante, moins le prix unitaire de la part fixe du tarif (l'abonnement) est élevé.

La négociation menée avec la CPCU aboutit à ce que l'ensemble des immeubles que nous administrons (et qui utilisent le réseau de ce fournisseur) est considéré comme une installation unique. Chaque année, nous effectuons, avec la CPCU, une comparaison entre l'abonnement de la somme des puissances souscrites des installations concernées, et la somme des abonnements de ces installations. La différence est alors remboursée à chaque immeuble, au prorata de sa puissance souscrite.

Les immeubles concernés bénéficient ainsi, depuis quinze ans, d'un bonus qui varie de plusieurs centaines à plusieurs milliers d'euros, uniquement grâce à la négociation et au poids économique que représente Loiselet & Daigremont.

On voit bien, avec ces deux exemples, que contrairement à ce que certains veulent bien penser et laisser à penser, la taille du syndicat et ses capacités de négociations avec les fournisseurs représentent un atout non négligeable pour ses clients. Loiselet & Daigremont est fier de pouvoir faire profiter ses clients de ces avantages tout à fait directs qui bénéficient à leur pouvoir d'achat...

■ PAPIER PROPRE

Une réglementation toujours plus exigeante, notre volonté d'informer... et, de façon paradoxale, le développement de l'informatique, conduisent, dans notre métier, à un accroissement de la quantité de papier utilisé et diffusé à nos clients.

Il n'aura échappé à personne que le volume de papier qui vous est adressé, chaque année, aussi bien pour les convocations que pour les procès-verbaux d'assemblées générales, et depuis cette année pour les comptes annuels(**) est en inflation constante, à notre corps défendant, est-il besoin de le préciser...

Cette situation entraîne, année après année, et de façon inéluctable, une dérive du poste photocopies (alors que le prix unitaire de la photocopie n'augmente plus depuis longtemps) et des frais postaux (situation aggravée par la hausse de 20 % du prix du timbre au cours des cinq dernières années).

Cette dérive de la consommation de papier a des conséquences autres que financières. Ce sujet n'a pourtant, semble-t-il, pas été évoqué lors du Grenelle de l'environnement...

La consommation de papier de Loiselet & Daigremont, pour ses clients, se chiffre annuellement en millions de feuilles A4. Cela nous a amenés

à rechercher de quelle façon notre conduite en la matière pouvait être la plus citoyenne et la plus responsable possible. Quitte à consommer du papier, autant le faire de la façon la plus propre pour notre planète !

Loiselet & Daigremont choisit le label FSC...

Après réflexion et recherches, nous avons finalement pris la décision d'utiliser, désormais, pour tous nos achats de papier, des produits portant le label éco-responsable : FSC Paper (Forest Stewardship Council, traduit officiellement par : Conseil de Soutien de la Forêt). De quoi s'agit-il ?

Le papier est issu de la transformation du bois... ou obtenu par recyclage. Il est toujours possible d'utiliser du papier recyclé. Outre le fait que l'aspect de ce type de papier n'est pas toujours agréable (blancheur, grain), son utilisation n'implique pas nécessairement que ce papier soit « écologique ». Certains producteurs utilisent, en effet, des techniques de recyclage qui font plus de mal à l'environnement que la fabrication du papier neuf !

La seule façon d'être certain que le papier utilisé respecte les règles de protection de l'environnement est d'utiliser du papier portant le label FSC, c'est à dire dont tout le cycle de fabrication, en neuf ou en recyclage, respecte les normes les plus récentes en matière d'environnement.

C'est le label qui est soutenu par l'ONG Green Peace. Voici ce qu'en dit cette association, sur son site Internet :

" Le bois fait partie de notre vie quotidienne et cela ne changera pas beaucoup à l'avenir. Mais ce qui est le plus important, c'est de l'économiser et de le réutiliser autant que possible. Ensuite, choisissez le bon bois et le bon papier : papier recyclé et bois certifié FSC..."

■ PILES USAGÉES : ET APRÈS ?

Évoquer le sort des piles usagées dans une Lettre d'information consacrée au logement et à l'immobilier peut paraître un peu incongru. Nous souhaitons toutefois attirer l'attention de tous sur la question de leur traitement après usage.

Nous tentons depuis de nombreux mois, de lancer une initiative en la matière, sans malheureusement obtenir les relais nécessaires. La Lettre sera, nous l'espérons, l'occasion de rencontrer l'écoute que nous recherchons...

La question des piles pose un véritable problème en matière d'environnement. Pourtant, ces petits objets sont très pratiques et véritablement indispensables à la vie technologique que nous connaissons désormais : il est impossible aujourd'hui de se passer de piles.

Si leur utilisation ne pose pas de véritable problème, leur traitement, après utilisation, est un véritable casse-tête en matière d'environnement.

La France et les Français consomment environ 800 millions de piles par an, soit environ 13 piles par an et par personne. Il existe de nombreux types de piles (salines, alcalines...) qui possèdent tous des caractéristiques propres en matière de performance et de prix, mais surtout en terme de potentiel toxique, et donc de risques pour la santé humaine et pour l'environnement.

Les piles sont un concentré de substances chimiques, de toxicité variable : plomb, zinc, mercure, lithium, manganèse, cadmium, nickel... Après usage, si les piles sont jetées n'importe où, ou bien jetées aux ordures, elles s'altèrent par oxydation, et des métaux lourds s'en échappent. En se mêlant

aux eaux de ruissellement, ils pénètrent le sol, puis les nappes phréatiques. Ainsi, 95% du mercure des décharges de déchets ménagers provient des piles.

Incinérées, ce sont leurs composants toxiques qui se dégagent dans les fumées ou restent dans les cendres. Tous les composants toxiques finissent par pénétrer dans la chaîne alimentaire, exposant l'homme à une intoxication lente mais certaine, entraînant à terme des troubles propres à chaque métal (dérangements intestinaux, troubles de l'audition et de la vue, du métabolisme osseux, du système nerveux).

Une réglementation mal respectée...

Il existe une réglementation européenne sur la fabrication, l'utilisation et le traitement des piles. La France, en théorie très en pointe sur le sujet, a transposé cette directive en droit français, en allant sensiblement plus loin et en imposant le recyclage des piles dès 1999.

Malheureusement, et alors que la réglementation existe depuis près de 10 ans, il apparaît qu'elle est très mal appliquée par la plupart d'entre nous : en effet, seul moins d'un tiers des piles est recyclé. La plus grosse part des piles utilisées finit donc à la poubelle, incinérées ou mises en décharge (chiffres 2004). Pire encore, 10 à 15 % des piles jetées sont neuves, ou contiennent encore 50 % d'énergie.

À qui la faute ? À une réglementation méconnue ? À un système de collecte mal organisé ? Probablement un peu des deux...

Force est de constater que, bien que tous les magasins qui commercialisent des piles soient tenus de récupérer les piles usagées, la plupart d'entre elles finissent en dehors de circuits prévus, et de façon nuisible pour notre environnement.

Ce que nous souhaitons faire...

Partant de ce constat, nous avons réfléchi à ce que nous pourrions faire, et nous avons imaginé lancer le principe de la mise en place d'un système de collecte des piles dans les immeubles, c'est-à-dire directement à la source : il n'est pas forcément facile de penser à emporter ses vieilles piles lorsque l'on part faire ses courses... Il serait sans doute plus facile de les déposer dans un réceptacle prévu à cet effet, au pied de son immeuble.

Nous avons donc interrogé les circuits de collecte, qui nous ont plutôt découragés de nous lancer dans une telle initiative.

Après recherches, nous avons trouvé qu'il existait une personne chargée de la mise en place de la politique de l'environnement en France. Le Délégué Interministériel à l'Environnement dépend directement du ministre chargé de l'environnement.

Selon le communiqué de presse du ministre, lors de sa nomination en 2004, il a pour « missions principales d'animer et coordonner l'action de l'ensemble des administrations de l'Etat en faveur du développement durable et de contribuer à la coordination de l'action des établissements publics de l'Etat dans ce domaine ».

Nous pensions donc avoir trouvé, en ce délégué, la personne la mieux placée pour travailler à la mise au point de ce programme. Malheureusement, après deux courriers et un entretien, nous constatons n'avoir pas réussi à retenir son attention sur cette opération.

Nous pensons pourtant que ce projet est viable. Nous lançons donc un appel aux politiques, à l'administration, à des sponsors éventuels... et à toutes les bonnes volontés qui pensent, comme nous, que des petits gestes pour l'environnement peuvent avoir plus de poids que de grands discours...

(**) Les premiers constats que nous avons fait laissent apparaître qu'en moyenne, la mise en place de la réglementation liée au nouveau plan comptable entraîne une augmentation d'environ 60 % du volume de papier utilisé pour présenter les comptes annuels de copropriété !