

Compteurs Gold...

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Faire bénéficier nos clients d'avantages exclusifs fait partie de « l'esprit » Loiselet & Daigremont. Dans le domaine du comptage (eau et chauffage) et de la maintenance préventive des installations de distribution d'eau, le dernier né des « Accords Gold » apparaît une fois encore comme un pionnier dans son secteur.

L'eau devenant, année après année, une ressource de plus en plus rare, son comptage semble devenu pour beaucoup une priorité, voire une nécessité. Le législateur avance d'ailleurs de façon régulière vers une obligation généralisée du comptage individuel.

Le moment nous a semblé opportun pour mettre à jour un nouvel accord Gold dans le domaine du comptage...

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET



Observatoire du bien-être dans les immeubles :

L'année 2013 constitue un excellent cru...

Lancé par Loiselet & Daigremont en 2005, l'Observatoire du Bien-Être dans les immeubles, parrainé depuis 2011 par le ministère du Logement, mesure chaque année le sentiment de bien-être des Français vivant en appartement¹, qu'ils soient propriétaires, copropriétaires ou locataires, que l'immeuble soit placé ou non sous le régime de la copropriété, qu'il s'agisse d'un HLM ou d'un immeuble locatif du parc privé, toutes les catégories de personnes vivant en appartements sont concernées par cette étude.

Comme un rappel des éditions antérieures, **85%** des individus âgés de 20 ans ou plus résidant dans des appartements déclarent en 2013 **se sentir bien dans leur immeuble**. **55%** se sentent même « **tout à fait bien** ». Les résultats de 2013 sont en légère augmentation par rapport à l'année précédente.

Les raisons principales de bien-être : **le calme** (60%), **la rue / le**

quartier (45%), **les bonnes relations avec les voisins, le voisinage** (40%), **la proximité des transports en commun** (24%).

Mais ce qui apparaît tout à fait intéressant pour notre groupe et notre profession concerne l'accueil fait aux relations avec le gestionnaire ou leur syndic de copropriété. **77%** parmi l'ensemble des personnes interrogées déclarent avoir des relations **satisfaisantes** (dont **43% tout à fait satisfaisantes**) avec ces derniers.

Ainsi, comme le montrent également nos enquêtes de satisfaction, une très grande majorité de copropriétaires sont satisfaits des relations qu'ils entretiennent avec leurs gestionnaires. Ces derniers s'assurent au quotidien de la bonne marche de l'immeuble et c'est également grâce à leur travail et à leurs missions multiples que les habitants sont heureux dans leur logement.



1 | Étude réalisée par l'institut Ipsos, du 7 au 10 juin et du 14 au 17 juin 2013, auprès d'un échantillon de 759 personnes, âgées de 20 ans et plus, résidant en appartement, issues d'un échantillon national représentatif de 2000 individus, âgés de 15 ans et plus, résidant en France Métropolitaine. Cette population a été sélectionnée selon la méthode des quotas (sexe, âge, profession du chef de ménage) doublée de la stratification région/ catégorie d'agglomération.

Compteurs d'eau : toute une histoire...

Le code de la construction et de l'habitation a rendu (théoriquement) obligatoire, depuis 1975, la pose de compteurs individuels sur les installations d'eau chaude sanitaire, dans les immeubles équipés d'une chaufferie collective assurant cette fourniture dans les appartements.

L'obligation d'équiper les immeubles neufs en compteurs d'eau froide n'existe, pour sa part, que depuis le 30 décembre 2006, dans une loi sur l'eau et les milieux aquatiques et par son décret d'application du 10 mai 2007. Le décret avait notamment précisé que la pose des compteurs devait se faire dans des endroits où il ne serait pas nécessaire de pénétrer dans les parties privatives pour effectuer le relevé.

Ce point est essentiel pour comprendre la réticence de nombreux propriétaires d'immeubles, qui ne sont pas équipés en compteurs d'eau chaude et ceux, plus nombreux, qui ne disposent pas de comptage d'eau froide à voter, en assemblée générale, la décision d'en installer. La loi SRU du 13 décembre 2000 a pourtant voulu faciliter la prise de décision, en permettant que le vote intervienne à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (qui fixe les règles de fonctionnement des copropriétés), c'est-à-dire la majorité des voix de tous les propriétaires et non celle de l'article 26, qui nécessite pour qu'une décision soit adoptée, qu'elle recueille la majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 de leurs voix.

Il a été souvent prétendu que les professionnels ne soutenaient pas ces dispositifs législatifs et réglementaires en faveur du comptage, au motif que l'individualisation des charges d'eau chaude et d'eau froide rendrait la gestion plus contraignante. Ce grief n'est que partiellement fondé. Il est en effet indéniable que la répartition des charges d'eau entraîne une charge de travail plus importante lorsqu'il existe un système de comptage que lorsqu'il n'existe pas. Mais ce n'est pas en soi la répartition qui pose un problème, mais les résultats de comptage obtenus par les sociétés prestataires, ainsi que la gestion d'une répartition individuelle qui entraînent de nombreuses questions de la part des occupants (tout du moins de la part de ceux qui ont une consommation importante...).

Par ailleurs, il est facile de comprendre que le taux de relevés ne peut quasiment jamais atteindre les 100%, à partir du moment où l'accès aux parties privatives est nécessaire pour procéder à la relève des compteurs. Les difficultés d'accès sont connues : absence des occupants, locaux vacants, refus de laisser entrer...

La part des compteurs n'ayant pas fait l'objet d'un relevé est la source de nombreuses difficultés et de tous les conflits dans ce domaine.

■ POUR COMPRENDRE LES COMPTEURS DIVISIONNAIRES...

Il faut d'abord rappeler que le sujet traité dans cette lettre porte sur l'individualisation des consommations d'eau froide et d'eau chaude à partir des consommations collectives et non sur la facturation directe de l'eau par les compagnies des eaux, comme peuvent le faire les distributeurs de gaz ou d'électricité. Rappelons toutefois que la loi SRU a prévu cette possibilité : une copropriété peut décider d'individualiser les contrats de fourniture avec la compagnie distributrice d'eau. Mais les coûts liés à une telle mise en place et à une exploitation de ce type sont tellement élevés que cette solution n'existe dans les faits que si elle a été prévue dès la conception de l'immeuble.

Dans une copropriété sans compteurs individuels, la consommation globale d'eau à partir du compteur

général de l'immeuble est répartie, comme la plupart des autres charges, en fonction des tantièmes de chaque appartement ou local commercial tel que défini par le règlement de copropriété par une « règle de trois ». Le volume d'eau froide réchauffée pour faire de l'eau chaude par une chaufferie collective est, pour sa part, réparti avec les charges de chauffage, selon les règles également définies par le règlement de copropriété.

Lorsqu'il existe des compteurs divisionnaires d'eau chaude, le volume global d'eau chaude produite est réparti sur chaque lot, en fonction des consommations enregistrées par les compteurs. Il s'agit bien d'une modalité de répartition : le prix de l'eau chaude produite étant défini par la copropriété en fonction des caractéristiques de chaque installation, du type d'énergie qui alimente la chaufferie ou la sous-station, et du coût de l'eau froide qui a été réchauffée. *Dans les comptes annuels que vous recevez figure sur une ligne spécifique ou deux, si vous disposez de compteurs d'eau chaude et d'eau froide, la consommation en volume de votre logement ainsi que le coût du m³.*

Le relevé permet non seulement de connaître les consommations, mais également de constater des éventuelles anomalies, comme une surconsommation, un compteur bloqué ou une erreur de lecture lors d'un précédent passage du technicien.

■ LOISELET & DAIGREMONT, PIONNIER DANS LES ACCORDS-CADRES...

Depuis plus de vingt ans, Loiselet & Daigremont souhaite faire bénéficier ses clients d'avantages spécifiques au travers d'accords-cadres avec des prestataires intervenants dans la plupart des domaines de la gestion d'un immeuble. Nés de notre programme qualité Gold (Gestion Optimale Loiselet & Daigremont) ils concernent des métiers aussi variés que le chauffage, les ascenseurs, la maintenance électrique, la fourniture d'énergie (gaz, fioul, chauffage urbain) ou l'hygiène.

Conscient des difficultés particulières liées au comptage de l'eau, notamment en l'absence de relevés, Loiselet & Daigremont s'est impliqué auprès des principaux intervenants de ce secteur, pour les amener à signer un accord qui apporte des avantages, notamment dans trois domaines :

- Le taux de relève : pour les immeubles déjà équipés de compteurs, le taux de réussite des relevés devait être au moins égal à 85%. Si l'objectif n'est pas atteint, une pénalité est appliquée. Ce point est essentiel en ce qu'il motive l'entreprise à organiser des campagnes de relevés efficaces.
- Le traitement des anomalies : toute anomalie dans un relevé doit être traitée et, en cas de contestation, un mode opératoire est mis en place : nouveau relevé contradictoire, étalonnage du compteur, vérification par un tiers sur un banc agréé, etc. Dans tous les cas, le parc des compteurs installés doit être rigoureusement entretenu et remplacé, si nécessaire.
- L'installation des nouveaux compteurs : l'accord prévoit enfin une procédure particulière pour l'installation de compteurs dans les immeubles qui en sont dépourvus. Un rapport de pose exhaustif permet d'assurer la traçabilité des installations (situation, modèle, numéros des compteurs, etc.).

■ UNE ÉTAPE DÉCISIVE...

Le comptage de l'eau est un acte essentiel dans une perspective nécessaire d'économiser un bien vital qui devient rare et coûteux à produire. Certes, le comptage de l'eau ne modifie que rarement de façon radicale les habitudes de consommation des occupants, mais il est déterminant dans la lutte contre le gaspillage. L'entretien des installations individuelles est amélioré, les bailleurs disposent par ailleurs d'un moyen fiable de contrôle, le coût de l'eau froide et de la production d'eau chaude est mieux appréhendé, l'investissement dans des équipements peu consommateurs est privilégié.

Pour que ces objectifs soient atteints, il fallait trouver le moyen que les relevés soient fait dans 100% (ou presque) des locaux desservis. La technique le permet désormais, avec l'utilisation des compteurs avec radio-relevés, dont le coût était jusqu'alors sensiblement supérieur à celui d'un compteur traditionnel non doté de cette fonctionnalité.

Loiselet & Daigremont vient d'aboutir, au début de l'été, à la signature d'un accord-cadre avec les principaux intervenants du comptage immobilier. Cet accord prévoit le remplacement, sans majoration du contrat, de tous les compteurs classiques par des compteurs radio-relevés. Seuls, des frais relatifs aux opérations de remplacement du compteur seront, dans certains cas, à prévoir.

Une campagne de remplacement, qui n'a bien sûr rien d'obligatoire, sera proposée par nos gestionnaires pour une période de trois ans se finissant le 30 juin 2016. Les modalités de remplacement des compteurs existants sont définies dans l'accord-cadre. Il passe naturellement par la décision préalable de chaque copropriété concernée.

Ce dispositif s'applique aussi aux copropriétés qui décideraient d'installer des compteurs, en particulier sur l'eau froide, s'ils n'existent pas. Les avantages du comptage radio-relevés sont multiples. En dehors du taux de relevage, il permet de détecter des anomalies de consommation beaucoup plus rapidement et de façon beaucoup plus fiable. Il permet en outre de connaître l'index d'un compteur sans avoir à pénétrer dans un logement, de comparer sans équivoque l'évolution des consommations d'une année sur l'autre.

Cet accord-cadre et la campagne de remplacement proposée constitueront, nous en sommes persuadés, une indéniable amélioration des systèmes de comptage, de la qualité de vie des occupants... et contribuera à l'apaisement du débat sur cette question !...

Les portes peuvent aussi être Gold...

Autre aspect de la maintenance des immeubles, les portes automatiques, principalement les portes de garage. Depuis quelques semaines, un accord, spécifique à ces installations, a été mis au point et signé par un premier prestataire.

Il sera prochainement proposé à la signature des principales entreprises de ce secteur d'activité, intervenant dans les immeubles dont Loiselet & Daigremont assure la gestion.

Cet accord-cadre prévoit des avantages, des délais et des garanties particuliers au bénéfice exclusif de nos clients. Parmi ceux-ci, **la mise à disposition d'un agent de sécurité lorsqu'une porte est arrêtée pendant plus d'une demi-journée, jusqu'à la remise en service de la porte.**

Comme pour l'accord relatif au comptage, votre gestionnaire peut vous donner connaissance du détail de cette convention.