

L'eau dans tous ses états

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

L'eau, c'est la vie. Si l'eau est essentielle à la vie des hommes, elle est dans la vie des immeubles un sujet sensible et omniprésent. L'alimentation en eau d'un immeuble, son utilisation, qu'elle soit individuelle ou collective, son éventuel comptage, son réchauffement pour produire de l'eau chaude sanitaire, la prévention des fuites ou du gaspillage, sont des 'sources' de discussions quotidiennes dans la vie des immeubles. Cette problématique nous a semblé suffisamment forte pour y consacrer toute cette Lettre de rentrée.

Elle constituera également le sujet d'un colloque, que nous organisons à l'intention des membres des conseils syndicaux, ce mardi 6 octobre à Paris, au Pavillon de l'Eau de la régie municipale « Eau de Paris ». Un thème passionnant, car il concerne l'essence même de la vie de tous...

L'utilisation de l'eau est également au cœur d'un accord en préparation avec la régie municipale, accord que nous avons pensé pour votre bien-être et pour votre bénéfice. Nous vous en présentons ici les principaux éléments.

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

11^e ÉDITION DE L'OBSERVATOIRE LOISELET & DAIGREMONT DU BIEN-ÊTRE DANS LES IMMEUBLES

98% des propriétaires en copropriété sont heureux dans leur logement !

Les Français, satisfaits de leur vie dans leur immeuble, le disent clairement depuis 11 ans, à l'occasion de l'Observatoire du bien-être dans les immeubles, sondage Ipsos, réalisé à l'initiative de Loiselet & Daigremont. Point de triomphalisme, mais tout de même, comment ne pas se réjouir devant un tel résultat ?

Pour aller plus loin dans l'examen des résultats, observons les principales leçons de cette cuvée 2015.

86% des individus âgés de 20 ans ou plus et résidant dans des appartements, déclarent se sentir bien dans leur immeuble et, parmi eux, 53% s'y sentent tout à fait bien. Le taux de personnes se sentant bien dans leur immeuble monte à 98 % chez les copropriétaires.

Parmi les facteurs de bien-être relatifs à la qualité de vie dans les immeubles, l'environnement de l'immeuble est retenu en 2015 comme facteur n°1. Pouvons-nous, sans extrapoler, penser que la qualité des prestations des syndicats participe à la satisfaction générale (entretien et aménagement des parties communes, espaces verts, gardiennage, etc.) dont ils ont la charge ?

Par ailleurs, les relations avec le voisinage demeurent essentielles à une sensation de satisfaction générale. 41% des personnes indiquent ne pas se sentir bien en rejettent la faute sur leurs voisins, 37% mettant en cause l'absence d'isolation phonique de leur immeuble.

Les résultats de l'Observatoire du bien-être dans les immeubles prouvent une nouvelle fois que les Français sont bien chez eux, dans leur logement, au sein de leur immeuble, et qu'ils revendiquent ce bonheur de stabilité, de cocooning, l'entre-soi sans être dérangé par autrui. L'environnement ? Oui à 100%. Mais seulement si l'environnement est paisible et non intrusif.

Ces chiffres redorent le blason de la copropriété, quand les Français disent eux-mêmes que la vie en immeuble est un passeport pour le bien-être.



L'eau dans tous ses états

L'eau est source de vie... Mais elle est également source de préoccupations et parfois de controverses. Si nous avons l'immense chance d'être alimentés de façon régulière en eau saine et potable, il n'est pas interdit de se poser des questions sur son alimentation, son utilisation, sa (sur)consommation, son évacuation, son comptage et sur l'entretien des installations qui nous permettent de l'utiliser aussi facilement.

■ LE COMPTAGE DE L'EAU...

Si la loi n'impose le comptage de l'eau froide que depuis 2006 et pour les immeubles construits à partir de 2007, c'est cependant une fonctionnalité qui existe dans beaucoup d'immeubles collectifs. Nombre des immeubles dont nous avons la charge sont ainsi équipés de ces instruments de mesure et de répartition des charges.

Notre propos n'est pas ici de défendre ou de bannir l'idée du comptage individuel, mais d'évoquer les possibilités d'amélioration de ce système. Le comptage de l'eau ne règle pas tout.

Chacun considère en général que l'existence des compteurs doit entraîner une baisse de consommation et une baisse corollaire des charges. Il serait mensonger de prétendre que cette vérité est universelle. En effet, si la pose de compteurs, toutes choses étant égales par ailleurs, peut certes faire baisser les charges de certains, elle ne change rien pour d'autres et entraîne même une augmentation de la participation de ceux qui consomment le plus. Cependant, couplée à des mesures efficaces, elle peut entraîner une baisse globale de la consommation si les occupants se responsabilisent.

Le comptage a pour effet principal de remplacer la répartition de la facture commune, calculée à l'aide d'une règle de trois, par une répartition en fonction des consommations réelles de chaque logement. Il n'est pas rare que cela entraîne, au sein de certaines copropriétés, des discussions et des controverses que nous devons gérer. Il faut savoir que le comptage individuel est à l'origine de près de la moitié du volume du courrier comptable que nous recevons.

Les différends peuvent avoir plusieurs sources, en dehors des dysfonctionnements parfois (mais rarement) rencontrés sur les compteurs qui sont certifiés par le Service des Instruments de Mesure (Ministère de l'Industrie). Des fuites pas toujours décelées ou réparées, des compteurs difficilement accessibles (encastrés dans des coffrages par exemple), l'absence de certains

occupants qui, de ce fait, se voient attribuer un forfait qui sera régularisé plus tard, un écart de dates entre les relevés de l'ensemble des compteurs d'une résidence, surtout quand celle-ci est de grande taille, la difficile concordance entre les dates de relevage de la compagnie des eaux et celles de la relève des compteurs individuels, sont autant de facteurs de polémiques liées au comptage.

■ GOLD COMPTAGE...

Nous avons souhaité, il y a quelques années, éliminer certaines causes des difficultés rencontrées. C'est dans ce cadre que nous avons signé, avec les principaux prestataires du comptage, un accord prévoyant notamment le remplacement programmé de l'ensemble du parc de compteurs traditionnels par des compteurs qui permettent leur relève à distance et de s'affranchir ainsi d'un certain nombre des difficultés signalées :

- la « télérelève » permet la relève des compteurs, même en l'absence des occupants,
- elle permet de faire toutes les relevés au même moment,
- elle permet même la relève des compteurs encastrés ou difficilement accessibles.

Gold Comptage, négocié et signé en 2013, prévoit ce remplacement, dans le cadre des contrats existants, sans aucun coût additionnel. Sa mise en place est prévue sur plusieurs années, en fonction de l'âge des compteurs d'origine et de la date de souscription du contrat correspondant.

■ HARMONISATION...

Nous avons voulu aller plus loin pour améliorer la gestion du comptage. En effet, les dates des relevés des compteurs généraux et divisionnaires (individuels) sont rarement concordantes. Ce qui entraîne, pour tous, une difficulté de récolement entre la somme des compteurs individuels et la consommation générale relevée par le distributeur d'eau.

Or la plupart des distributeurs d'eau ont également mis en place des systèmes de télérelève sur leurs compteurs. L'étape suivante est donc d'obtenir des différents intervenants (prestataires du comptage individuel et distributeurs d'eau) qu'ils s'accordent sur les dates de leurs relevés, pour que celles-ci aient lieu au même moment. Les négociations ont été entamées dans ce sens ; nous avons bon espoir de conclure des accords sur ce sujet avec les différents opérateurs. Ce sera la première fois qu'un système de cette nature sera mis en place dans ce domaine.

■ ÉCONOMISER L'EAU, SIMPLEMENT...

Compter l'eau est une idée intéressante. Mettre en place les moyens de nature à l'économiser en est certainement une meilleure.

Depuis de nombreuses années, nous incitons nos clients à entretenir leurs installations d'alimentation : vannes de pieds de colonnes dans les parties communes, robinets d'arrêt et robinets de puisage, mécanismes de chasses d'eau, alimentation des lave-linges et des lave-vaisselles dans les parties privatives. Des fuites, même au goutte-à-goutte, peuvent en effet entraîner des surconsommations et donc une importante augmentation des charges, d'autant que le prix de l'eau a beaucoup augmenté au cours des 20 dernières années.

Mais, même lorsqu'aucune fuite n'existe plus, il est également possible de diminuer la consommation d'eau potable dans les immeubles, sans modifier le confort ni le bien-être de chacun.

Loiselet & Daigremont / Eau de Paris :
Un accord de partenariat pour faciliter l'utilisation de l'eau à Paris dans les immeubles gérés par Loiselet & Daigremont...

Eau de Paris et Loiselet & Daigremont ont entamé au début de l'été des négociations en vue d'améliorer le service, l'utilisation, le comptage et les économies d'eau dans les immeubles parisiens dont Loiselet & Daigremont assure la gestion.

Les grandes lignes de cet accord particulièrement innovant peuvent être résumées de la façon suivante :

- harmonisation des dates de relève des compteurs entre Eau de Paris et les prestataires du comptage individuel,
- proposition de fourniture gratuite de « mousseurs » économiseurs d'eau dans tous les immeubles qui en feront la demande par l'intermédiaire de leur syndic. Ces appareils seront livrés gratuitement dans les immeubles concernés,
- promotion de l'utilisation de l'eau non potable pour des usages qui le permettent : arrosage des espaces verts, nettoyage des parties communes. Cette eau est moins coûteuse à l'utilisation et préserve les ressources d'eau potable.

Cet accord est le premier de cette ampleur mis au point entre Eau de Paris et un gestionnaire privé. Il souligne :

- notre volonté de participer au bien-être des habitants au sein des immeubles,
- notre contribution — le plus simplement, mais le plus efficacement possible — à la protection de notre environnement (préservation de la ressource, prévention du gaspillage),
- notre souci permanent de veiller à la limitation des charges dans les immeubles.

Cet accord se met en place à une date particulièrement adaptée, à quelques semaines du rendez-vous international COP 21 Paris Climat 2015...

Tout d'abord en utilisant l'eau non potable. Paris dispose d'un réseau d'eau non potable, dont l'utilisation est sans risque pour les habitants. Il est ainsi possible d'utiliser cette eau non potable pour arroser les espaces verts, ou nettoyer les parties communes. En accord avec Eau de Paris, Loiselet & Daigremont proposera cette solution dans les immeubles non abonnés à ce réseau.

Une telle utilisation permettra de faire baisser les charges liées à la consommation collective de l'immeuble et contribuera à préserver les réserves d'eau potable de la capitale.

■ FOURNITURE DE « MOUSSEURS »...

Autre solution pour limiter sa consommation d'eau potable, sur le plan individuel cette fois-ci : l'installation de « systèmes hydro-économiques » ou « mousseurs » sur la robinetterie classique des installations privatives. En injectant simplement de l'air dans l'eau passant dans le robinet, la consommation de ce robinet peut être diminuée jusqu'à 50 %, sans aucune baisse de confort, ni contrainte de quelque nature que ce soit.

L'accord en cours de négociation avec la régie Eau de Paris nous permettra de vous proposer la fourniture gratuite de ces appareils dans les immeubles qui le demanderont à leur gestionnaire.

Cette proposition sera, dans un premier temps, limitée aux seuls immeubles parisiens, mais nous avons le projet de proposer la même démarche dans les immeubles situés en dehors de la capitale. N'hésitez donc pas à en parler avec votre gestionnaire si vous êtes intéressés. Nous serons heureux et fiers de pouvoir étendre ce programme d'économies et environnemental dans tous les immeubles qui le souhaiteront.

Colloque : l'eau dans tous ses états

C'est le 6 octobre 2015 au Pavillon de l'eau de la régie de distribution de l'eau parisienne Eau de Paris que se déroule le 2^e colloque ouvert aux membres des conseils syndicaux des immeubles dont nous sommes syndic. Ces entretiens permettront aux participants d'écouter trois sujets principaux sur le thème : l'eau dans tous ses états.

- Célia Blauel, présidente d'Eau de Paris, présentera les projets de sa régie en matière de distribution de l'eau dans la capitale.
- Laurent Sireix, président de la société ISTA, prestataire de comptage et d'entretien de robinetterie, traitera du thème : du comptage à la maintenance, pour économiser l'eau.
- Frédéric Sépot, ancien chef d'état-major des Pompiers de Paris, chef d'état-major du secrétariat général de la zone de défense et de sécurité Ile-de-France, traitera du risque lié à la crue centennale de la Seine, de sa prévention, de l'exercice « grandeur nature » qui aura lieu au printemps 2016 et des conséquences pour la vie des Parisiens. En effet, les lois statistiques font craindre, dans les prochaines années une crue dite centennale, dont la dernière édition remonte à 1910...