

L'individualisation des charges locatives en logement social Une expérimentation – un développement.



Présentation de la société.

La SEM Habitat du Pays Châtelleraudais.

Bailleur social

- 1747 logements dont 1357 logements collectifs
- 17 bureaux - commerces
- 2 Foyers Résidences CCAS
- 1 Foyer géré par l'APAJH
- 1 Maison Relais UDAF

- 849 logements en Zone Urbaine Sensible
- Un parc en parti vieillissant 971 logements datent des années 60-70.
- Jusqu'à 3 colonnes montantes pour desservir les appartements en eau.



Au départ du projet: Châtelleraut numérique:

- L'équipement de 1207 logements collectifs par la technologie du courant porteur en ligne (CPL) avec pour objectif de réduire la fracture numérique (Projet Zone Blanche internet).
- Premier objectif, ce projet apporte aux locataires qui s'abonnent un accès internet et téléphonie illimitée low cost.
- Second objectif, s'appuyer sur l'infrastructure télécom installée pour optimiser la gestion et sensibiliser les familles.
- La SEM souhaite autant que possible individualiser les charges pour responsabiliser les locataires.



- Une première expérience porte sur 300 logements pour:
- Individualiser les consommations d'eau
- Maîtriser la consommation de chauffage.

Les logements conçus entre 1962 et 1970 ne favorisent pas une mise en œuvre aisée de nos objectifs.

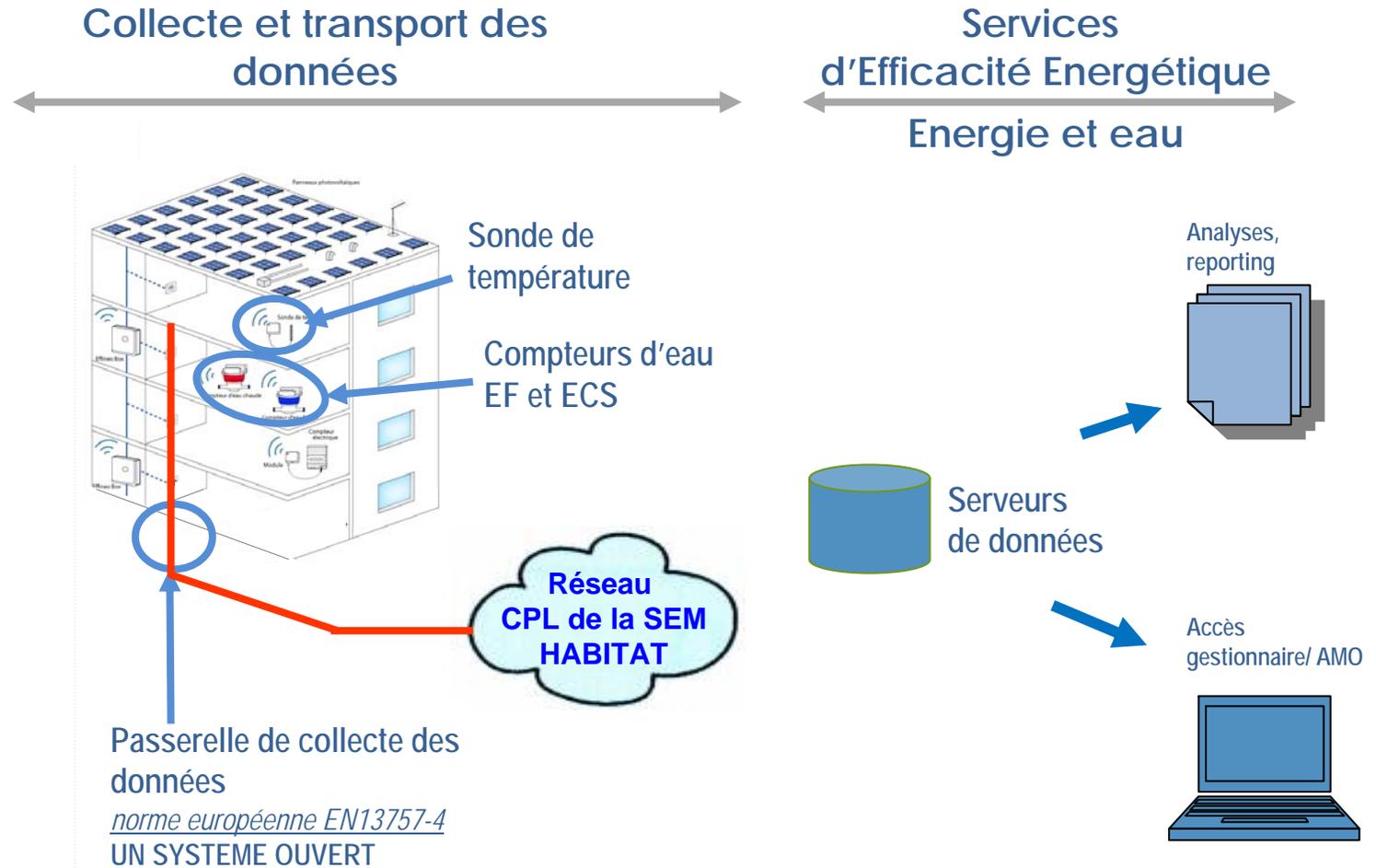
La majorité des appartements est équipée de dalles chauffantes pouvant distribuer plusieurs logements et possède 2 à 3 colonnes d'eau montantes.

Cette première expérience : à nécessité l'installation de :

- 542 compteurs d'eau froide
- 372 compteurs d'eau chaude
- 300 sondes de température



L'architecture technique.



Un outil d'aide à la gestion des contrats d'exploitation des chaufferies collectives

- Suivi détaillé du confort des résidents
- Estimation des économies d'énergie réalisées et potentielles
- Alarmes « température basse » et « surconsommation »
- Reporting mensuel

Le locataire n'ayant aucune maîtrise du système de chauffage, l'outil nous aide à agir auprès du chauffagiste.



Le volet maîtrise des charges d'eau

Un outil d'aide au pilotage des contrats de sous comptage EF / ECS et d'entretien robinetterie

- Facturation mensuelle sur index réels
- Détection des fuites et des anomalies de comptage (alarmes mail / sms)
- Reporting mensuel



Le volet sensibilisation des locataires



Contenu :

- Suivi
- Comparaison
- Conseils
- Partage des bonnes pratiques
- Alertes SMS (fuites, dépassement de seuils)

Supports :

- Internet
- Feuilleton mensuel
- Réunions périodiques

Moyens :

- Site web (via PC, téléphone portable)
- Kit de sensibilisation (eau, énergie)
- Partenariat local (association locale)





Coût du projet.

INVESTISSEMENT

- ~ **160 €HT** le compteur d'EF posé et ~ **164 €HT** le compteur d'ECS posé
 - *Compteurs volumétriques + vannes d'arrêt + travaux de mise en conformité des installations (trémies, trappes...)*
 - *Création et pose pour l'EF et simple remplacement pour l'ECS*
- ~ **90 €HT** la sonde de température posée
- ~ **94 €HT** par logement pour les passerelles de télérelève

FONCTIONNEMENT

Eau : **14,5 €HT / compteur / an** (Entretien relève)

Chauffage : **14,5 €HT / logement /an** (reporting, alarmes et accompagnement)



Gains attendus au lancement du projet

Chauffage

~ 40 €HT / an / logement, soit environ 10% du P1 à partir d'une optimisation de l'exploitation des chaufferies

Eau

~ 50 €HT / an / logement, soit 15% de la facture d'eau par la mise en place du sous comptage, la facturation mensuelle sur index réels et la communication régulière par feuillet mensuel et portail web





Les partenaires de la phase d'expérimentation.



Premier bilan :

Pour la maîtrise énergétique, un résultat probant avec une baisse de près de 10% de la facture de chauffage. Le simple contrôle de la température suivi de l'intervention du chauffagiste pour « coller » au plus près de 19-20° a suffit.

Pour les consommations d'eau: Des résultats très diversifiés suivant les résidences :

- Sur une résidence principalement occupée par des personnes âgées et déjà habituées au comptage de l'eau chaude, l'économie réalisée n'est pas très significative.
- Sur les 2 autres résidences, 2 cas de figures.



...premier bilan: ...

-Sur les « Tours Chinoises » les premiers comparatifs montrent une baisse de l'ordre de 8% mais la pose des compteurs nous a essentiellement permis de découvrir que la consommation cumulée de nos résidents était bien supérieure à la consommation facturée par le SIVEER: Un compteur avait été « oublié » après changement. Cet état depuis 4 ans n'avait interpellé ni les comptables du SIVEER ni les agents de la SEM, démontrant bien qu'en la matière sans contrôle rien ne va de soit.

-Sur la troisième résidence, très sociale et abritant une grande diversité de types de familles, l'économie réalisée est évaluée à 11% sur deux ans.



.....premier bilan: ...

- Un des aspects le plus positif reste « **la justesse** » du dispositif, les locataires paient ce qu'ils consomment. Une partie de notre parc est constituée de foyers occupant leur logement depuis plusieurs années, pour autant la composition familiale a évolué, les enfants sont partis et ils continuaient auparavant à payer une consommation d'eau répartie à la surface du logement.

Maintenant chacun règle sa consommation réelle.



.....premier bilan: ...

- Une responsabilisation accrue, on ne peut plus masquer ses pratiques ou son manque de rigueur dans une consommation globale.
- Une réelle lutte contre le gaspillage avec les alertes fuites et l'intervention rapide pour leur dépannage.
- Un comptage individuel économique rendu possible avec cette infrastructure, il n'aurait pas été possible de prévoir l'individualisation par le fournisseur d'eau (2 à 3 abonnements par logement).



Premier bilan: ... Les limites

-Malgré une multitude de supports, l'appropriation par les locataires est très variable.

-Les actions d'information et de sensibilisation n'ont pas eu les résultats escomptés (participation faible).

-Le personnel de proximité de la SEM assure le relais mais n'a pas le temps nécessaire à une sensibilisation poussée.

-Une seconde phase nécessitera un partenariat approfondi avec des partenaires pour sensibiliser mieux aux enjeux des économies d'eau. Pourquoi pas des ambassadeurs des énergies et des fluides?



L'extension du projet

Le bilan de la phase expérimentale nous a tout de même amené à étendre l'individualisation du comptage individualisé de l'eau à l'ensemble des logements collectifs de la SEM.

- L'équipement de 804 logements collectif restant en compteurs d'eau froide et quelques compteurs d'eau chaude.
- La relance d'une démarche de sensibilisation des locataires en utilisant les outils actuellement disponibles et par la recherche de nouveaux partenariats. (associations, collectivité,...).



Le financement du projet

Coût estimé pour la pose de 1285 compteurs d'eau froide et 32 d'eau chaude, y compris mise en œuvre et passerelles de télérelève.

Pour un total de 804 logements et 74 locaux techniques:

- 353 100 €

Financement:

Subvention Agence de l'eau:

-176 550 €

Fonds propres budget amélioration de la SEM:

-176 550 €





Merci de votre attention !

