Compte-Rendu

Conseil Départemental de Concertation Locative

Direction Départementale Val d'Oise

15 Décembre 2022

3F AL
Groupe ActionLogement

PARTICIPANTS

Pour les représentants des locataires

Madame Léone PINEAU	AFOC	Sannois 3009L
Monsieur Jacques NEVEU	INDECOSA CGT	Pierrelaye 1229L
Monsieur Bruno PIRIOU	CGL	Garges 1053L
Monsieur Christian DINGREVILLE	CLCV	Eragny 1344L
Madame Nicole BENKIRANE	CNL	Eaubonne 1293L
Madame Annie CARTIER	CNL	Eaubonne 1293L
Monsieur Georges MAVROYANNIS	AFOC	Administrateur

Pour I3F

Marie-Laure LEMOINE	Directrice Départementale
Rahmouna BOUSHABA	Directrice Départementale Adjointe
Stéphanie WITUSCHINSKI	Responsable Habitat
Jacques de BEAUDRAP	Responsable Gestion

3F AL
Groupe ActionLogement

ORDRE DU JOUR

1. Mesures prises par 3F pour réduire l'impact de la crise énergétique

2. Focus sur le plan de sobriété

3. Individualisation des frais de chauffage

4. Remplacement des compteurs d'eau

3F AL
Groupe ActionLogement

1

Mesures prises par 3F pour réduire l'impact de la crise énergétique

1 - Mesures prises par 3F pour réduire l'impact de la crise énergétique

5 principales mesures prises par 3F pour réduire l'impact de la crise énergétique :

- *Le plan charges locatives : 2021, 2022 et 2023*
- *Des mesures d'accompagnement*
- *La concertation locative*
- *Un plan de communication adapté*
- *Le plan de sobriété énergétique sur nos immeubles*

3F AL
Groupe ActionLogement

1.1 - Le plan charges en Ile de France

✓ **Aucune réévaluation des acomptes de charges en cours d'année 2022**

Mais information auprès des locataires et des représentants des locataires sur l'impact du bouclier tarifaire et sur les écarts débits/crédits.

Pour mémoire :

Augmentation de 15 % en moyenne des acomptes chauffage au 1er Janvier 2022

✓ **Etalement des régularisations de charges débitrices 2021**

Montant maximum facturé de 50 € / mois et ce jusqu'à 9 mois si nécessaire

3F AL
Groupe ActionLogement

1.1 - Le plan charges en Ile de France (suite)

✓ **Un travail de révision budgétaire des charges 2023**

- **Révision des acomptes de charges 2023 :**

Sur le chauffage collectif, projection 2023 prudente avec prise en compte de l'inflation sur les prestations, du bouclier tarifaire 2022 +15 % et hors mesures de sobriété.

Sur les autres postes de charges, prise en compte de l'impact de l'inflation sur la base des révisions d'indices contractuels.

3F AL
Groupe ActionLogement

1.1 - Le plan charges en Ile de France (suite)

Zoom sur le poste chauffage collectif « gaz » en 2023

Réalisation de projections pour les chaufferies collectives 100 % gaz pour estimer les dépenses 2023

4 paramètres ont été pris en compte pour ces projections :

1. Rigueur climatique moyenne (moyenne des dernières années)
2. Prix du gaz
3. Le coût des contrats
4. La prolongation du bouclier tarifaire en 2023, mais modifié par rapport à 2022 (15 % = 75 € / MWh)

Ces projections ont ensuite été appliquées à chaque résidence selon ses caractéristiques spécifiques :

- Consommations de chauffage
- % des besoins en chauffage assurés par du gaz
  (100 % pour les chaufferies, de quelques % à 100 % pour les réseaux urbains)

3F AL
Groupe ActionLogement

1.1 - Le plan charges en Ile de France (suite)

Ces projections ont permis de déterminer par résidence un coût projeté 2023 personnalisé.

C'est ce coût projeté qui est intégré à la revalorisation des acomptes de charges 2023 en lieu et place du taux moyen.

Résultat au global des projections :

- Nécessité d'augmenter le poste chauffage de 25 % en moyenne par rapport aux provisions 2022 pour que les régularisations des charges ne soient pas trop fortement débitrices

1.1 - Le plan charges en Ile de France (suite)

Zoom sur les autres postes de charges pour 2023

Les autres postes concernent :

- Charges générales
- Ascenseurs
- Entretien des équipements
- Chaudières individuelles
- Locations des compteurs

Des projections basées sur les prévisions d'évolution de l'indice des prix à la consommation et d'entretien-amélioration des bâtiments (IPEA), des indices de révision de nos contrats nous ont amené à prévoir les taux de revalorisation des acomptes suivants :

3F AL
Groupe ActionLogement

1.1 - Le plan charges en Ile de France (suite)

Résultat des projections appliquées par rubrique aux acomptes de charges récupérables 2022

Code	Libellé	I3F	
		% à appliquer pour budget 2023	*RAPPEL % appliqué pour budget 2022*
400	Prov. charges générales	**+ 8,00%**	**+ 1,20%**
401	Prov. ascenseurs	**+ 6,00%**	**+ 1,40%**
402	Prov. entretien équipements	**+ 6,10%**	**+ 1,80%**
501	Prov. entretien chaudières individuel	**+ 6,00%**	**+ 5,00%**
600	Prov. Compteurs eau froide	**+ 6,20%**	**+ 1,74%**
601	Prov. Compteurs eau chaude	**+ 6,20%**	**+ 1,74%**
602	Prov. Compteurs calories	**+ 6,20%**	**+ 1,74%**

Si durant l'année 2023, la situation économique évoluait favorablement, une revalorisation à la baisse des acomptes de charges pourra être réalisée.

1.2 - Des mesures d'accompagnement

Deux principales mesures d'accompagnement mises en place :

Mesure n°1 : La création d'un fond d'aide, le Fonds Energie, dans la perspective d'un effet « bouclier charges » mis en place par Action Logement.

Ce dispositif cofinancé par les bailleurs mobilisera jusqu'à 45 M d'€ pour répondre concrètement aux difficultés financières des locataires liées à l'augmentation du coût de l'énergie.

Ce Fonds est géré par Soli'AL, association du groupe Action Logement.

3F AL
Groupe ActionLogement

1.2 - Des mesures d'accompagnement (suite)

Aide pouvant aller jusqu'à 600 € pour les locataires les plus fragiles.

Aide accessible à tous les locataires (salariés ou non) d'un bailleur participant au Fonds :

- Faisant face à une augmentation de ses provisions de charges supérieure à 100 € / mois au titre des années 2022 et 2023 ou à une régularisation de charges supérieure à 1.000 € au titre de l'année 2022.
- Disposant d'un reste à vivre inférieur à 15 € / personne / jour.
- À jour du paiement de ses loyers et charges ou respectant l'échéancier du plan d'apurement en cas de dette.

3F AL
Groupe ActionLogement

1.2 - Des mesures d'accompagnement (suite)

Mesure n°2 :

Un étalement prolongé, pouvant aller jusqu'à 9 mois, des régularisations de charges.

Etalement avec un plafond mensuel de 50 € (pré régul eau / charges générales).

3F AL
Groupe ActionLogement

1.3 - La concertation locative

Concertation locative avec information en amont et régulière des représentants des locataires

- **Rencontres bilatérales avec les administrateurs locataires et représentants des principales fédérations au niveau de l'Ile de France**
  - ✓ Depuis le 15/09
- **CRCL et CDCL en Ile de France**
- **Bilatérales Agences avec amicales / résidences**
- **Proposition :**
  - ✓ Un protocole avec les représentants des locataires qui acte de nos mesures de sobriété énergétique et engagements en matière d'accompagnement des locataires en difficulté avec les nouveaux représentants élus

3F AL
Groupe ActionLogement

1.4 - Un plan de communication adapté

Actions de communication pour mieux faire comprendre les mesures du plan charges locatives et du plan sobriété

☞ **Communication multicanal** :

- courrier, sms, mail, extranet, accueil agence, téléphonique ...

☞ **Messages simples et articulés autour de 4 familles d'engagements** :

- Sobriété
- Lissage
- Information
- Solidarité

3F AL
Groupe ActionLogement

1.4 - Un plan de communication adapté

- ☞ **En direction de nos équipes de proximité et de nos parties prenantes** avec les messages/éléments de langage identiques.
- ☞ **En toute transparence vis-à-vis des locataires**
- ☞ **Déclinée sur les 6 prochains mois**

La 5ème mesure prise par 3F pour réduire l'impact de la crise énergétique est la mise en place d'un plan de sobriété sur lequel nous avons souhaité faire un focus.

3F AL
Groupe ActionLogement

Questions / Réponses
Point n°1

Madame BENKIRANE demande quelle est la valeur du débit et du crédit pour le patrimoine du Val d'Oise.

Rahmouna BOUSHABA répond que la réponse sera apportée dans le compte-rendu :

176 résidences ont été régularisées à ce jour :

- *123 sont créditrices (moyenne de 323 €/ logt)*
- *48 sont débitrices (en moyenne 125 €/ logt)*

Monsieur DINGREVILLE ajoute que l'augmentation va être importante sur les quittances.

Marie-Laure LEMOINE répond que cela représente 8 % d'augmentation générale.

Rahmouna BOUSHABA précise que le Département Achat d'I3F a réussi a négocié pour que l'augmentation reste acceptable.

Monsieur NEVEU indique que 3F n'était pas dans l'obligation d'augmenter le loyer.

Marie-Laure LEMOINE répond que cette décision a été votée par le Conseil d'Administration.

Madame BENKIRANE demande quelle démarche doit faire le locataire pour l'aide «Fonds Energie».

Questions / Réponses Suite

Rahmouna BOUSHABA répond que les locataires doivent se rapprocher des Chargées d'Accompagnement Social qui monteront les dossiers qui seront ensuite présentés pour validation à une commission Action Logement en sachant que c'est le même outil informatique que pour l'aide sur quittance.

Monsieur MAVROYANNIS intervient par rapport au plan de sobriété qui ne peut pas être en adéquation avec tout le patrimoine, par exemple par rapport au chauffage dans les appartements.

Marie-Laure LEMOINE répond que la consigne de la température à 19° degrés maximum ne s'applique que sur des immeubles bien isolés.

Madame BENKIRANE indique que les immeubles avec l'étiquette F et G n'auront pas d'augmentation, cela a été validé par le Conseil d'Administration 3F.

Monsieur PIRIOU intervient sur la température à 19° maximum qui ne peut pas s'appliquer sur tous les sites (chauffage au sol , entrées d'air par les portes des halls qui restent ouvertes, etc…). Une communication envers les locataires serait utile.

3F AL
Groupe ActionLogement

Questions / Réponses Suite

Marie-Laure LEMOINE répond que nos gardiens sont tout à fait capables de répondre aux locataires sur ce sujet de chauffage.

Stéphanie WITUSCHINSKI ajoute que pour tout locataire le demandant, des relevés dans les logements sont faisables afin d'avoir la température réelle.

Monsieur DINGREVILLE intervient pour évoquer la loi de 1975 qui est toujours d'actualité et qui précise que pour les personnes âgées, les femmes et les enfants en bas âge, et les malades, que la température distribuée peut aller jusqu'à 22° voire 24° dans les logements.

Marie-Laure LEMOINE répond que la demande peut être étudiée en sachant que le coût supplémentaire serait à régler par les locataires vu que la réglementation est 19 °. Il existe une résidence dans le Val d'Oise sur laquelle les locataires ont tous acceptés.

Monsieur PIRIOU intervient en indiquant qu'il est difficile de répondre d'une manière générale sur le sujet des 19 °. Cela ne peut se résumer à une température, il faut prendre également en compte la conception des installations de chauffage.

Monsieur NEVEU demande s'il y a beaucoup de logements en chauffage individuel sur le patrimoine 3F du Val d'Oise.

Questions / Réponses Suite et fin

Marie-Laure LEMOINE répond que l'information sera transmise dans le compte-rendu.

La réponse est : 25 % de logements sont en chauffage individuel.

Monsieur MAVROYANNIS demande comment cela va fonctionner sur les ballons d'eau chaude.

Marie-Laure LEMOINE répond ne pas avoir l'information pour l'instant mais sûrement avec le système domotique qui permettra de réguler la température du ballon d'eau chaude.

Monsieur PIRIOU ajoute que pour les ballons d'eau chaude et les radiateurs électriques, l'élément fondamental est la qualité du produit et que la température soit à 55°.

3F AL
Groupe ActionLogement

2

Focus sur le plan de sobriété

2 - Focus sur le plan de sobriété

PATRIMOINE EN CHAUFFAGE COLLECTIF

- **Baisser la température de consigne (cible 19°C)** - 1°C => 7 % d'économie

- **Appliquer un réduit de nuit**, dès que c'est possible techniquement, en excluant les bâtiments étiquettes F & G, de 22 heures à 5 heures à 17°C => 2 % d'économie

- **Réduire la période de chauffe**, en fonction des conditions météorologiques (cible: 20 jours de réduction => 2 % d'économie).

- **Déployer l'individualisation des charges de chauffage (IFC) :**
  14 904 logements en IDF sur 2023/2024 (perspective 20 000 à horizon 2025).

3F AL
Groupe ActionLogement

2 - Focus sur le plan de sobriété

PATRIMOINE EN CHAUFFAGE INDIVIDUEL

- **Sur les ballons électriques d'eau chaude sanitaire :** installation de boîtiers pour les piloter à distance selon les besoins des usagers pour réduire les consommations d'énergie
  - ⇨ Solution ELAX testée chez 3F Grand Est et Immobilière Basse Seine ; expérimentation à venir sur quelques résidences sur le patrimoine francilien

- **Sur les radiateurs électriques** : installation de boîtiers pour les piloter à distance selon les besoins des usagers pour réduire leurs consommations
  - ⇨ Solution TIKO testée chez 3F Sud (18% d'économie d'énergie en moyenne) ; expérimentation à venir sur quelques résidences sur le patrimoine francilien

3F AL
Groupe ActionLogement

2 - Focus sur le plan de sobriété

TOUT LE PATRIMOINE

- **Alerte vigilance coupure « *EcoWatt* »** : inciter nos locataires à s'inscrire sur monecowatt.fr à l'alerte Vigilance coupure électrique pour les inciter à réduire leurs consommations électriques les jours de forte tension sur le réseau électrique. Service gratuit.

- **Eclairage parties communes** : campagne de remplacement des lampes des parties communes par des éclairages LED, réflexion sur la pertinence des éclairages permanents.

- **Eau froide** : pose systématique de brise-jets économiseurs d'eau lors des opérations de réhabilitation, réservoir WC double-débit

3F AL
Groupe ActionLogement

2 - Focus sur le plan de sobriété

- **Eau chaude sanitaire** : douchettes « pédagogiques » (un jeu de lumière indique le volume d'eau consommé en temps réel)

Solution HYDRAO testée sur l'agence des Yvelines lors d'une opération de réhabilitation

- **Sensibilisation aux écogestes** : agir sur son chauffage, agir sur ses appareils électroménagers (usage en heures creuses), agir sur son éclairage, agir sur ses appareils numériques, agir sur sa mobilité, …

- **Accompagnement à la sobriété spécifique pour les personnes les plus fragiles** (séniors, personnes en situation de handicap, …)

3F AL
Groupe ActionLogement

2 - Focus sur le plan de sobriété

D'autres actions qui répondent également au plan de sobriété énergétique ont déjà été mises en place :

- Réflexion sur la performance des contrats d'exploitation (optimisation et suivi régulier des consommations d'énergie).

- Travaux sur les installations de chauffage:

• Sur les installations et réseaux de chauffage collectif (environ 1.000 installations en IdF):

2019 : 5,8 M d'€

2020 : 10,5 M d'€

2021 : 13 M d'€

2022 : 18 M d'€

3F AL
Groupe ActionLogement

2 - Focus sur le plan de sobriété

- Remplacement de chaudières individuelles

(environ 40.000 chaudières individuelles gaz):

2019 : 7 M d'€

2020 : 5 M d'€

2021 : 3,8 M d'€

- Eradication des étiquettes F et G

La loi Climat et Résilience du 22.08.21 prévoit l'interdiction à la location des logements énergivores (étiquettes G à partir de 2025, étiquettes F à partir de 2028 et étiquettes E à partir de 2034).

I3F s'est donné pour objectif de traiter par anticipation les logements énergivores : éradication des étiquettes F et G avant 2024, et des étiquettes E avant 2031.

Sachant que le parc francilien compte 19.009 logts en E (13,4 %), 2.151 logts en F (1,5%) et 664 logts en G (0,5%).

3F AL
Groupe ActionLogement

3

Individualisation des frais de chauffage

3 - Individualisation des frais de chauffage

Réglementation

L'individualisation des frais de chauffage a été introduite par le décret n°2016-710 du 30 mai 2016, en application de la Loi pour la Transition Energétique pour la Croissance Verte.

La loi Elan et son arrêté d'application en date du 6 septembre 2019 sont venus préciser le dispositif réglementaire applicable.

L'USH a déposé un recours contentieux en date du 5 mars 2020 contre ce dispositif réglementaire. La décision du Conseil d'Etat qui a été rendue le 29 décembre 2021 a confirmé le bien fondé du dispositif réglementaire.

3 - Individualisation des frais de chauffage

De quoi parle-t ’on ?

- Jusqu’à maintenant le coût du chauffage collectif était refacturé au locataire sur la base de la surface habitable de son logement.

- Avec l’individualisation des frais de chauffage (IFC), ce coût sera refacturé sur la base des consommations individuelles du locataire pour 70 % et toujours sur la base de la surface habitable de son logement pour 30 % (afin de tenir compte des déperditions du réseau de chauffage dans le bâtiment).

3F AL
Groupe ActionLogement

3 - Individualisation des frais de chauffage

Pourquoi mettre en place l'IFC ?

- Le dispositif d'individualisation de frais de chauffage a pour but de sensibiliser et de responsabiliser les occupants utilisant un chauffage collectif sur leurs consommations d'énergie.

- Compte-tenu du contexte actuel, le chauffage occupe une place de plus en plus importante dans le budget des locataires. La facture chauffage représente le plus gros poste de dépenses dans un logement.

- Selon les calculs de l'ADEME, ce dispositif devrait générer des économies d'énergie pour les habitants à hauteur de 15 % en moyenne.

3F AL
Groupe ActionLogement

3 - Individualisation des frais de chauffage

- **Sélectionner le patrimoine éligible (avec un <u>BET spécialisé indépendant</u>) à la suite :**

  - d'une étude des consommations (programme éligible si sa consommation de chauffage est > 80 kWh/m²/an)
  - d'une étude technique (vérification de la faisabilité technique de mise en place des équipements)
  - d'une étude de rentabilité (amortissement de l'investissement compte-tenu d'une économie de 15% estimée par l'ADEME).

La méthode (1/3) : périmètre

3F AL
Groupe ActionLogement

3 - Individualisation des frais de chauffage

La méthode (2/3) : les équipements

- **Déterminer la consommation individuelle de chauffage de chaque logement :**

Installation des appareils de mesure :

- répartiteur de frais de chauffage installé directement sur chaque radiateur (patrimoine plutôt ancien, antérieur aux années 1980)

- ou d'un compteur d'énergie thermique installé à l'entrée de chaque logement (patrimoine postérieur aux années 1980)

3F AL
Groupe ActionLogement

3 - Individualisation des frais de chauffage

- La réglementation relative à l'IFC impose l'installation de robinets thermostatiques sur chaque radiateur

- Permettre à chacun de moduler la température de son logement.

La méthode (3/3) : les travaux complémentaires

3 - Individualisation des frais de chauffage

Périmètre 3F en Ile de France

DPTS	Nbre résidences	logts RFC	logts CET	Nbre logts
78	26	1 525	216	**1741**
92	17	1 288	125	**1413**
94	45	2 450	719	**3169**
95	18	694	372	**1066**
77	11	218	300	**518**
93	46	2 635	700	**3335**
75	21	1 153	200	**1353**
91	33	1 433	876	**2309**
TOTAL	**217**	**11 396**	**3 508**	**14904**

3F AL
Groupe ActionLogement

3 - Individualisation des frais de chauffage

Calendrier en Ile de France

	Phase 1	Phase 2
Agences	78 - 92 - 94- -95	75 - 77 - 91 - 93
Déploiement des équipements de comptage	janvier à juillet 2023	octobre 2023 à juillet 2024
Déploiement des robinets thermostatiques	été 2023	été 2024
Démarrage prévisionnel de la relève	janv-24	janv-25

3F AL
Groupe ActionLogement

Questions / Réponses
Point n°3

Monsieur DINGREVILLE demande pourquoi la refacturation est de 70 et 30 %.

Rahmouna BOUSHABA répond que c'est la réglementation. Avec l'individualisation des frais de chauffage, le coût sera refacturé sur la base des consommations individuelles du locataire pour 70 % et toujours sur la base de la surface habitable de son logement pour 30 % (afin de tenir compte des déperditions du réseau de chauffage dans le bâtiment).

Monsieur PIRIOU ajoute que la position géographique du logement devrait être prise en compte.

Jacques de BEAUDRAP répond qu'il y avait la possibilité de prendre en compte l'exposition des logements mais que ce critère n'a pas été retenu pour l'instant. Pour information, sur le Val d'Oise, 244 logements concernés (233 en F, 9 en G et 2 en E).

Monsieur NEVEU demande quelles résidences sont concernés par l'individualisation des frais de chauffage.

Jacques de Beaudrap répond que cette installation se fera sur 16 résidences (près de 1 000 logements), soit par la pose de compteurs thermiques (CET) et de répartiteurs de frais de chauffage (RFC). Ce qui représente 6,2 % du patrimoine du Val d'Oise.

3F AL
Groupe ActionLogement

Questions / Réponses Suite

Monsieur NEVEU indique que dans un logement avec par exemple 5 radiateurs, le locataire devra régler 35 euros.

Marie-Laure LEMOINE répond que le locataire fera quand même une économie sur sa consommation de chauffage.

Rahmouna BOUSHABA ajoute que la liste des résidences sera incluse au compte-rendu.

Monsieur NEVEU intervient sur cette information qui en fin de compte ne concerne que très peu de locataires.

Monsieur PIRIOU demande s'il y a une vérification par thermographie pour contrôler les travaux sur les réhabilitations.

Marie-Laure LEMOINE répond que la réponse sera apportée dans le compte-rendu et que Stéphanie WITUSCHINSKI va se renseigner auprès de la DGRDI.

3F Groupe ActionLogement

Questions / Réponses Suite

Liste des résidences « individualisation des frais de chauffage »

Agence	Phase	Date de démarrage de la relève	Code ESI 1	Adresse	Ville	Nbre de logts
95	Phase 1	01/01/2024	1351L	59/61/63/65/67, Rue Jacques	ST LEU LA FORET	194
95	Phase 1	01/01/2024	1522L	3, Ruelle Marianne	MONTMAGNY	107
95	Phase 1	01/01/2024	1807L	12, Rue des Silos à Grain	EZANVILLE	14
95	Phase 1	01/01/2024	1807L	21, Rue Colbert	EZANVILLE	13
95	Phase 1	01/01/2024	1807L	23, Rue Colbert	EZANVILLE	13
95	Phase 1	01/01/2024	1989L	199, Boulevard des Aviateurs	ERAGNY	60
95	Phase 1	01/01/2024	2196L	223, Avenue de la Division	ENGHIEN LES BAINS	14
95	Phase 1	01/01/2024	2331L	25, Route de Calais	MONTMAGNY	43
95	Phase 1	01/01/2024	2451L	RUE Noyer des Belles Filles	GARGES LES GONESSE	46
95	Phase 1	01/01/2024	2640L	121 AVENUE DU NORD	CERGY	90
95	Phase 1	01/01/2024	2696L	6 rue Saint Gervais	BESSANCOURT	12
95	Phase 1	01/01/2024	2742L	5, Rue de la Charue	LOUVRES	19
95	Phase 1	01/01/2024	2742L	1 Avenue Charles de Gaulle	LOUVRES	38
95	Phase 1	01/01/2024	2851L	1 Allée Raoul Dufy	SARCELLES	43
95	Phase 1	01/01/2024	3014L	329, Rue de Paris	TAVERNY	95
95	Phase 1	01/01/2024	3154L	ZAC DES MEUNIERS	BESSANCOURT	59
95	Phase 1	01/01/2024	3502L	4, Rue Gambetta	MONTMAGNY	20
95	Phase 1	01/01/2024	4750L	199, Boulevard des Aviateurs	ERAGNY	52
95	Phase 1	01/01/2024	9022L	1 RUE DE LA JONCTION	MONTMAGNY	26

3F AL
Groupe ActionLogement

Questions / Réponses Suite et fin

<u>Réponse de la DGRDI</u> :

La thermographie est utilisée uniquement lors de la recherche de ponts thermiques, le plus souvent au moment des diagnostics de MOE.

Lors de la réalisation d'une opération d'isolation partielle des façades, cette technique est utile pour vérifier si les hypothèses de la MOE sont concluantes (amélioration de la situation existante / suppression d'un pont thermique).

Le résultat de nos réhabilitations est vérifié par un DPE post travaux afin d'obtenir la garantie de :

- *La classe énergétique (suppression du E, F et G)*
- *La classe carbone (suppression du E, F et G)*

3F AL
Groupe ActionLogement

4

Remplacement des compteurs d’eau

4 - Remplacement des compteurs d'eau

CONTEXTE :

Remise en concurrence du marché de comptage d'eau arrivé à échéance au 31/12/2022.
Prestataire retenu : **OCEA**

NOUVEAUTE :

Remplacement de l'ensemble des compteurs par des **compteurs télé-relevés** permettant une relève mensuelle, à distance, sans pénétration dans le logement :

- Fiabilisation de la relève
- **Déploiement de la mensualisation**
  (= facturation mensuelle réelle des charges d'eau)

3F AL
Groupe ActionLogement

4 - Remplacement des compteurs d'eau

Organisation de la campagne de remplacement des compteurs :

- **Accompagnement d'un AMO** pour la phase chantier (bureau d'études C3E)

- **Réunions hebdomadaires de suivi** entre Agences, AMO et prestataire (suivi de l'avancement, levée des éventuels points de blocage…)

3F AL
Groupe ActionLogement

4 - Remplacement des compteurs d'eau

1. **Remplacement des compteurs** et pose des passerelles de télé-relève (à partir de mi-février)

2. **Intégration de relèves tests mensuelles dans ULIS** : correction des rejets, détection des anomalies (incohérence avec l'historique de relève, compteur tournant à l'envers…), calcul test de pré-régul et de facturation.

3. Lorsque les tests sont concluants, **arrêt des provisions et calcul de pré-régul** de la période précédente

4. **Information des locataires et lancement de la facturation mensuelle**

3F AL
Groupe ActionLogement

Questions / Réponses
Point n°4

Monsieur PIRIOU demande si le remplacement des compteurs d'eau est à l'identique.

Jacques DE BEAUDRAP répond que le changement concerne le compteur et la coiffe. Les compteurs d'eau froide seront plus petits car à ultrasons. Les compteurs resteront positionnés à l'identique.

Monsieur PIRIOU demande si le coût sera plus élevé.

Jacques DE BEAUDRAP répond que cela reviendra moins cher du fait qu'il n'y a plus à régler les techniciens pour la relève.

Monsieur PIRIOU demande pour quelle raison les compteurs ultrason n'ont pas été retenus pour le comptage eau chaude.

Jacques de BEAUDRAP répond que le coût était trop important.

Monsieur NEVEU demande s'il y aura des provisions sur les loyers.

3F AL
Groupe ActionLogement

Questions / Réponses Suite et fin

Jacques DE BEAUDRAP répond que la consommation de Décembre sera imputée en Janvier mais toutes les anomalies seront détectées chaque jour. L'agence aura accès à une plateforme permettant un contrôle.

Monsieur PIRIOU demande si ça n'aurait pas été plus simple que ce soit le locataire qui accède directement à l'information.

Jacques DE BEAUDRAP répond que c'était une possibilité mais il a été privilégié la passerelle via I3F.

Monsieur DINGREVILLE intervient sur les meubles sous-évier qui ont été endommagés.

Jacques DE BEAUDRAP répond que les compteurs doivent être faciles d'accès et non encombrés pour permettre les interventions.

3F AL
Groupe ActionLogement

FIN DE LA REUNION

À

12H20

3F AL
Groupe ActionLogement