

Les éco-bilans en Copropriété



2 • Bilan « Eau »



La boîte à outils des écopropriétés



Les éco-bilans en Copropriété

- 1 • Bilan Énergétique Simplifié - chauffage collectif
- 2 • Bilan « Eau »
- 3 • Bilan « Électricité »

Des éco-bilans :

POURQUOI ? COMMENT ?

1 • DES « ÉCO-BILANS » POUR COMMENCER À AGIR SIMPLEMENT ET EFFICACEMENT

Comme on le sait, la France s'est engagée à diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, ce qui passe par un programme ambitieux d'économies d'énergie dans le secteur du logement, puisque l'ensemble du parc de logements représente en France **32 %** de l'énergie finale consommée.

Au cœur des bâtiments existants, on dénombre 500.000 copropriétés totalisant 8 millions de logements, c'est-à-dire un immense gisement d'économies d'énergies (et donc de réduction des émissions de gaz à effet de serre), mais aussi de **réduction des charges** de copropriété et d'amélioration du **confort** des habitants.

Mais nous devons aller encore plus loin. En effet, à côté des problèmes liés au chauffage et à l'eau chaude, nous devons aussi nous consacrer :

- à la maîtrise des consommations d'**eau** ;
- à la maîtrise des consommations d'**électricité** liées aux parties communes et aux équipements collectifs.

Bref, nos copropriétés doivent absolument devenir le plus vite possible des **ÉCOPROPRIÉTÉS**, c'est-à-dire des **copropriétés économes et écologiques**.

Mais comment devenir une « **écopropriété** » ? Par où commencer ? Que faire ? Comment faire ?

La réponse est toute simple : il suffit de faire - en ce qui concerne le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide et l'électricité - un premier **bilan** (ou « **éco-bilan** ») de la situation de sa copropriété, en utilisant pour cela les cahiers pratiques mis au point à cet effet, comme on va le voir.

2 • QUE SONT LES « ÉCO-BILANS » ?

Les éco-bilans se décomposent en trois parties :

- 1 - Analyse de la situation existante : quelles consommations ? quelles évolutions ? etc.
- 2 - Repérage des problèmes et anomalies : surchauffes, surconsommations ; fuites ; problèmes de comptage ; évolutions anormales, etc.
- 3 - Recherche des causes de ces anomalies et engagement des premières actions **SIMPLES** et déjà efficaces visant à mieux maîtriser la situation.

L'intérêt de ces bilans qui, pour être efficaces, doivent être réalisés conjointement par le conseil syndical et le syndic, est :

- de permettre de savoir **OÙ** en est chaque copropriété en ce qui concerne le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide et l'électricité ;
- de commencer à se former sur ces sujets difficiles et d'engager des premières mesures d'économie ou de gestion plus rationnelle ;
- d'engager - dans chaque copropriété - un dialogue constructif avec les autres copropriétaires et le syndic mais aussi avec les professionnels qui interviennent (les chauffagistes, par exemple).

Une fois réalisés ces bilans, il sera possible d'aller plus loin rapidement en particulier :

- de mobiliser efficacement les autres copropriétaires sur un projet plus ambitieux ;
- d'approfondir - avec l'aide de professionnels - les études nécessaires ;
- d'élaborer un programme de travaux contrôlés (portant sur les installations et le bâti).

3 • COMMENT FAIRE CES « ÉCO-BILANS » ?

Pour réaliser ces bilans, on peut procéder ainsi :

- a) Il suffit dans un premier temps d'utiliser les différents cahiers mis au point pour aider les copropriétés, à savoir :
 - le « Bilan Énergétique Simplifié » appelé B.É.S ;
 - le Bilan « Eau » ;
 - le Bilan « Électricité » ;

Ces cahiers sont téléchargeables sur le site de l'Unarc : unarc.asso.fr, dans la rubrique « **guides** »

- b) Puis, dans un deuxième temps, les adhérents collectifs à l'ARC qui le souhaitent pourront se faire aider par un de nos conseillers « **chauffage et eau** ».

Comme nous le disions : c'est simple. Il ne vous reste plus qu'à découvrir ces cahiers et à vous mettre à l'ouvrage. Nous vous souhaitons enthousiasme et efficacité. Bon travail.

Fernand Champavier
Le Président.

Sommaire

Des éco-bilans : pourquoi ? comment ?	3
Pourquoi un bilan eau dans les copropriétés	6
Quelques notions préalables avant de commencer	7
PREMIÈRE ÉTAPE	9
Connaître les consommations des trois dernières années (ou plus).	
DEUXIÈME ÉTAPE	14
Savoir combien vous devriez consommer dans votre copropriété.	
TROISIÈME ÉTAPE	16
Analyser les consommations globales et leurs évolutions. En tirer les premières conclusions.	
QUATRIÈME ÉTAPE	20
Analyser les écarts entre les consommations globales et le total des consommations individuelles. En tirer les conclusions et agir pour corriger la situation.	
CINQUIÈME ÉTAPE	22
Identifier et traiter les problèmes liés au « comptage »	
SIXIÈME ÉTAPE	28
Repérer les fuites et agir.	
SEPTIÈME ÉTAPE	32
Identifier certains types précis de surconsommation et agir.	
ANNEXES	37

Pourquoi un bilan eau

DANS LES COPROPRIÉTÉS

On le sait, l'eau est une ressource qui, d'une part, peut venir à manquer (y compris dans nos régions) et, d'autre part, coûte de plus en plus chère.

Dans un certain nombre de communes en France, le prix unitaire du mètre cube facturé atteint et même dépasse 5 € (soit 1 000 € pour 200 m³ d'eau froide, quantité consommée par de nombreuses familles peu économes).

Par ailleurs, qui dit « **eau** » dit aussi « **eau chaude** », c'est-à-dire de l'eau froide **PLUS** l'énergie nécessaire pour chauffer cette eau.

En ajoutant le coût de l'énergie (qui peut atteindre jusqu'à 10 € par m³ d'eau réchauffée), on peut se retrouver avec une facture annuelle de 1 500 € pour 100 m³.

« **Le problème se situe au niveau individuel** », direz-vous peut-être. « **Pourquoi faire un bilan collectif des consommations d'eau en copropriété ?** »

Ceci pour au moins deux raisons :

- 1 - Dans les copropriétés non équipées en compteurs divisionnaires (compteurs qui permettent de connaître la consommation de chacun), on constate souvent des niveaux de consommation très élevés, très pénalisants pour tous, mais surtout pour les personnes « **économes en eau** ».
- 2 - Dans les copropriétés qui sont équipées de tels compteurs, on note aussi des dérives importantes et des transferts en charges collectives (on verra comment) qui - là encore - vont peser sur tous et - une fois encore - pénaliser tous les copropriétaires y compris les plus économes, comme on le verra.

Ce cahier spécial « **EAU** » doit vous permettre en quelques pages :

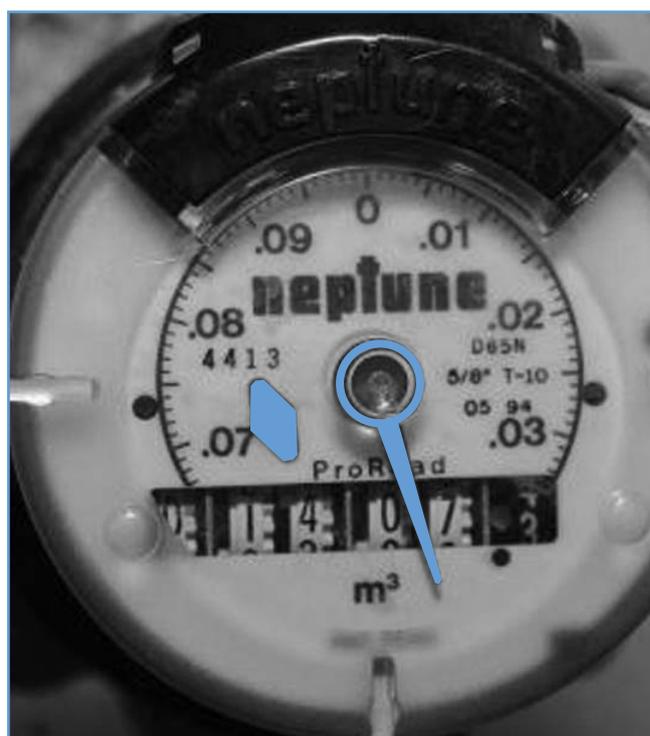
- 1 - de faire le bilan de la situation de votre copropriété, que vous ayez ou non des compteurs divisionnaires ;
- 2 - de repérer les niveaux des surconsommations collectives et les causes ;
- 3 - de comprendre pourquoi - même lorsqu'il y a des compteurs divisionnaires - il est très fréquent qu'une partie des consommations individuelles se retrouve en charges collectives ;
- 4 - de savoir comment agir efficacement pour maîtriser ce problème, ce qui entraînera tout à la fois :
 - une baisse des consommations collectives ;
 - mais aussi une baisse des consommations individuelles, y compris celles des personnes économes.

Quelques notions préalables

AVANT DE COMMENCER

1 • COMPTEURS GÉNÉRAUX, COMPTEURS DIVISIONNAIRES, COMPTEURS INDIVIDUELS

- **Le compteur général** d'eau froide est le compteur situé entre la canalisation publique et la copropriété. Il sert à établir la facture générale, payée par la copropriété. Comme on va le voir plus loin, cette facture est répartie entre les copropriétaires, soit sur la base des millièmes de charges, soit sur la base des compteurs divisionnaires (voir ci-dessous).
- Lorsqu'il y a production collective d'eau chaude, il y a aussi très souvent un compteur (en chaufferie) **appelé compteur général d'eau chaude** (pour être précis, il s'agit en fait d'un compteur général d'eau froide destinée à être réchauffée). Ce compteur est très important pour une bonne gestion de l'eau (comme on le verra), mais n'est – malheureusement – pas suffisamment utilisé. Nous verrons comment bien l'utiliser et pourquoi.
- **Les compteurs divisionnaires** sont les compteurs installés dans chaque lot pour décompter les consommations privatives ; ils servent à « répartir » la facture entre les utilisateurs. On les appelle parfois à tort des compteurs « individuels ».
- Les compteurs individuels **sont des compteurs associés** à un contrat de fourniture individuel, comme les compteurs d'électricité ; en copropriété les compteurs « **individuels** » sont rares sauf dans certaines villes (Nice, Le Havre).
- **Le compteur d'appoint d'eau en chaufferie** : le compteur d'appoint a pour rôle de mesurer les volumes d'eau injectés dans le réseau de chauffage. Comme on le verra plus loin, ces ajouts doivent être minimes.



2 • LES DIFFÉRENTS SYSTÈMES DE RÉPARTITION EN COPROPRIÉTÉ

On dénombre quatre grands systèmes possibles.

- a) Il y a un compteur général et aucun compteur divisionnaire.
- b) Il y a un compteur général et des compteurs divisionnaires **pour les seuls commerces**.
- c) Il y a un compteur général et des compteurs divisionnaires **pour TOUS les lots privés**.
- d) Il y a un compteur général et des compteurs **individuels** (un contrat par copropriétaire) pour **TOUS** les lots privés.

À NOTER

Il existe des variantes.

Exemple : on peut avoir des compteurs divisionnaires **AUSSI** pour les usages collectifs (**exemple :** un pour les espaces verts, un pour le nettoyage) ; mais cela n'est pas toujours possible techniquement, ou peut s'avérer coûteux.

Dans le premier cas, on répartit la facture générale en fonction des millièmes de charges.

Dans le deuxième cas, les commerces paient leurs consommations (relevées sur les compteurs) et les logements se répartissent – en fonction des millièmes – la différence.

Dans le troisième cas, chacun paye sa consommation et la quantité « **résiduelle** » (voir étape 5) se retrouve en « **charges communes** » et est répartie en fonction des millièmes.

Dans le quatrième cas, chacun paye directement sa consommation individuelle au fournisseur. La consommation générale est répartie en fonction des millièmes.

3 • LES « INDEX » : DE QUOI S'AGIT-IL ?

On appelle « **index** » les numéros qui sont relevés sur un compteur et qui donnent le nombre de mètres cubes et de litres.

À chaque relevé on relève donc un **INDEX**. Pour connaître la consommation entre deux relevés on soustrait l'avant-dernier index du dernier index.

Exemple :

nouvel index	00 323 - 475
index précédent	00 302 - 215
consommations	= 21 - 260 soit 21 m ³ et 260 litres

La facture du compteur général d'eau indique systématiquement le volume consommé. Mais il faut quand même vérifier sur la facture s'il s'agit d'un relevé ou d'une estimation.

Première étape

Connaître les consommations
des trois dernières années
(ou plus)

Votre premier objectif va être de rechercher les consommations annuelles dans votre copropriété, ceci en essayant de remonter au moins à trois ans (plus si vous pouvez).

A • Les consommations annuelles réelles totales

(À PARTIR DES FACTURES DU FOURNISSEUR)

En premier lieu vous rechercherez auprès de votre syndicat ou du fournisseur les factures émises par le fournisseur, ceci pour reconstituer les consommations annuelles (sur douze mois) des années passées.

Vous rechercherez sur ces factures les index **réels** et non estimés et reconstituerez alors les consommations réelles par période de douze mois.

LE PROBLEME DES COMPTEURS GENERAUX

NON RELEVES

Attention, le problème des compteurs généraux non relevés est bien plus fréquent qu'on ne croit. Pourtant, il s'agit d'un problème moins connu que celui de la non-relevé des compteurs divisionnaires (que nous abordons plus loin) mais encore plus important.

Pourquoi les compteurs généraux ne sont-ils pas relevés ? En général, pour de mauvaises raisons : accessibilité difficile, manque de persévérance du fournisseur...

Le risque principal est de se retrouver pendant plusieurs années avec des estimations qui sous-évaluent la consommation. On se retrouve alors, au bout de cinq ans par exemple, à devoir payer une très importante régularisation... De plus, si vous n'avez pas suivi vos consommations pendant une durée importante, des problèmes de fuites d'eau non détectées viennent prendre encore plus d'ampleur.

Comment faire pour s'en sortir ? Pour cela, il faut d'une part obliger le fournisseur d'eau à pratiquer des relevés réels, en faisant jouer le règlement de l'eau (cf. annexes), et d'autre part que le conseil syndical aille contrôler avec le syndicat une fois par an pour vérifier ce compteur (cela permet d'éviter les mauvaises surprises en cas d'estimation)..

À partir des factures, vous êtes donc capables de remplir un tableau de ce type :

COMPTEUR GÉNÉRAL D'EAU FROIDE	
Année	Consommation (m ³)

À NOTER :

Aujourd'hui de plus en plus de fournisseurs d'eau équipent les copropriétés de compteur avec télé-relevé. Ce système permet de faire des relevés journaliers à distance. À Paris, ce système couvre presque toutes les copropriétés, et vous pouvez, en étant munis d'une facture et en vous connectant à Internet, bénéficier de services gratuits pour mieux connaître vos consommations. Il est possible de connaître vos consommations annuelles sur plusieurs années ainsi que le débit minimum relevé au cours des dernières 24 heures. Ce dernier indicateur permet de savoir s'il y a des fuites sur le réseau (en effet il y a toujours un moment où personne ne tire d'eau, la consommation minimum reflète donc l'importance des fuites).

Les factures contiennent de très nombreuses informations, mais nous n'avons besoin pour l'éco-bilan que de vérifier s'il s'agit bien de relevés, la période de relevé et le volume consommé. Toutes ces informations se trouvent au verso de la facture.

N° contrat : 030888 - N° facture : 10118-1-44 - 2904/2010 - N° Brcht : 1470086302

Index et Volumes

N° de compteur	FACTURE SUR RELEVÉ		Index précédent	Volume
	Nouvel index			
D06HB002956-9-20	10983	Relevé 23/04/2010	10149	834 m3
			Relevé 22/01/2010	
DATES DES RELEVÉS				
Consommation totale de la période				CONSUMMATION 834 m3

Historique	Conso.	Montant*
1 Trim 10	168 m3	499,00 €
4 Trim 09	249 m3	725,00 €
3 Trim 09	628 m3	1 819,00 €
2 Trim 09	708 m3	2 086,00 €

*à l'Euro près

Détail de votre Facture

Quantité Unité Prix par m³ (1000 litres) Montant hors taxes Sous-total Hors Taxes Taux de TVA

DISTRIBUTION DE L'EAU					938,88 €	
Fourniture d'eau potable	834	m3	1,0464	872,70 €		5,50 %
Location du système de comptage 2 Trim. 10	1	u.	2,9600	2,96 €		5,50 %
Entretien du système de comptage 2 Trim. 10	1	u.	3,5100	3,51 €		5,50 %
Part communale	834	m3	0,0150	12,51 €		5,50 %
Préservation des ressources en eau	834	m3	0,0566	47,20 €		5,50 %
COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES					816,49 €	
Collecte des eaux usées (coef. 1.00)	834	m3	0,2590	216,01 €		5,50 %
Transport/épuration eaux usées (coef. 1.00)	834	m3	0,7200	600,48 €		5,50 %
ORGANISMES PUBLICS					565,78 €	
Lutte contre la pollution	834	m3	0,3830	319,42 €		5,50 %
Modernisation des réseaux de collecte	834	m3	0,2880	240,19 €		5,50 %
Voies navigables de France	834	m3	0,0074	6,17 €		5,50 %

Eau de Paris, 9 rue Victor Schoelcher - 75014 Paris
RCS Paris - SIREN 510 611 056
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 62 510 611 056

Récapitulatif par taux de T.V.A.

Montant H.T. Taux TVA TVA
2 321,15 € 5,50 % 127,67 €

Total Trimestre 2 321,15 €
Total TVA 127,67 €
TOTAL FACTURE..... 2 448,82 €
Solde Antérieur 0,00 €
Montant Net à Payer 2 448,82 €

TVA acquittée sur les débits

Prix TTC, hors location et entretien du système de comptage, soit 0,0029 euro par litre

Que comprend votre facture d'eau ?

PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU POTABLE :

- le prix de l'eau potable, stabilisé depuis le 1er janvier 2010, intègre le captage des eaux souterraines et le pompage des eaux de surface, le traitement des eaux, leur transport, leur stockage dans les réservoirs parisiens puis leur distribution jusqu'aux immeubles parisiens. Cette part inclut la surveillance de la qualité de l'eau depuis la ressource jusqu'au robinet des usagers, la gestion des pressions, la modernisation de l'ensemble des ouvrages, la conservation du patrimoine, la relation avec les abonnés et les usagers ainsi que la facturation.
- la part de la Ville, destinée à financer les contrôles du service ainsi que des actions dans le domaine de l'eau (actions de solidarité internationales, études, recherches...)
- la redevance préservation des ressources en eau, versée à l'Agence de l'Eau Seine Normandie.

COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES :

-la collecte des eaux usées au pied des immeubles, leur transport et leur traitement avant leur renvoi au milieu naturel.

ORGANISMES PUBLICS :

-les taxes et les redevances prélevées par les services de l'Etat pour contribuer à la lutte contre la pollution et la modernisation des réseaux. Ces fonds sont collectés par l'Agence de l'Eau Seine Normandie et par les Voies Navigables de France.

Le prix de l'eau est assujettie à la TVA, au taux de 5,5%.

Eau de Paris rappelle que tout retard de paiement expose l'abonné à des frais de retard de 15 euros et le cas échéant à un surcoût de facturation de 3% du montant total TTC dû, conformément à l'article 20 du règlement du service public de l'eau à Paris.

Voie de recours : Dans un délai de deux mois suivant la notification du présent acte (article L1617-5 du code général des collectivités territoriales), vous pouvez contester la somme mentionnée au recto de la présente facture, en saisissant directement le tribunal d'instance si le montant de la créance est inférieur ou égal à 10 000 euros et le tribunal de grande instance au delà de ce seuil.

Information à l'usage de nos services : 86528

B • Les consommations annuelles globales réelles d'eau chaude

Si vous disposez d'une production collective d'eau chaude dans votre copropriété (ou si celle-ci est raccordée au chauffage urbain), il est essentiel aussi de pouvoir reconstituer les consommations réelles globales d'eau chaude (on verra plus loin le grand intérêt de ces chiffres).

Pour cela vous pourrez :

- a) soit reprendre les factures du fournisseur de chaleur (chauffage urbain) si celui-ci émet des factures d'eau chaude sanitaire ;
- b) soit reprendre les relevés des index du compteur général d'eau chaude qui se trouve dans votre chaufferie (ces index sont – en principe – relevés dans le carnet de chaufferie).

À NOTER

Parfois ces index ne sont PAS relevés ou bien l'on s'aperçoit qu'ils ne bougent pas ou peu (ce qui veut dire que le compteur est bloqué).

Cette situation est anormale et signifie qu'il y a défaillance de la part du chauffagiste.

Il faudra y remédier sans attendre car le suivi des index de ce compteur est, comme on le comprendra plus loin, très important.

Si vous n'avez pas de compteur d'ECS, il faudra penser à en installer un lors de la prochaine rénovation de votre chaufferie (la pose d'un tel compteur varie en général de 500 à 1000 € TTC et peut être difficile à faire accepter en dehors d'une rénovation).

COMPTEUR GÉNÉRAL D'EAU chaude	
Année	Consommation (m ³)

C • Total des consommations individuelles

IMPUTÉES AUX COPROPRIÉTAIRES

Si vous disposez d'une production collective d'eau chaude dans votre copropriété (ou si celle-ci est raccordée au chauffage urbain), il est essentiel aussi de pouvoir reconstituer les consommations réelles globales d'eau chaude (on verra plus loin le grand intérêt de ces chiffres).

Pour cela vous pourrez :

- a) soit reprendre les factures du fournisseur de chaleur (chauffage urbain) si celui-ci émet des factures d'eau chaude sanitaire ;
- b) soit reprendre les relevés des index du compteur général d'eau chaude qui se trouve dans votre chaufferie (ces index sont – en principe – relevés dans le carnet de chaufferie).

À NOTER

Parfois ces index ne sont PAS relevés ou bien l'on s'aperçoit qu'ils ne bougent pas ou peu (ce qui veut dire que le compteur est bloqué).

Cette situation est anormale et signifie qu'il y a défaillance de la part du chauffagiste.

Il faudra y remédier sans attendre car le suivi des index de ce compteur est, comme on le comprendra plus loin, très important.

Mais pour l'instant il s'agit uniquement de CONNAITRE le total des consommations individuelles. Pour cela, il suffit de récupérer le listing des index, fourni par la société en charge du relevage, et de faire l'addition des consommations des différents appartements.

On peut donc dresser deux tableaux, un pour l'eau froide et un pour l'eau chaude, à partir du modèle suivant :

TOTAL DES CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES			
Année	Consommation (m ³)	Nombre de relevés réels	Nombre de relevés estimés

D • Tableau de synthèse

SYNTHÈSE DES CONSOMMATIONS (m ³)				
Année	Compteur général	Compteur global d'eau chaude	Total des consommations des individuelles EF	Total des consommations individuelles EC

Deuxième étape

Savoir combien
vous devriez consommer
dans votre copropriété

A • Consommation d'eau moyenne

Pour aller plus loin dans l'analyse de votre consommation d'eau, il est important de savoir combien vous consommez (chapitre précédent) mais aussi de savoir combien vous « devriez » consommer. L'objectif sera ensuite de comparer ce que vous consommez réellement et ce que vous devriez consommer avec une bonne gestion de l'eau.

On considère que, dans une copropriété qui fait attention à ses consommations d'eau, une personne consomme en moyenne 40 m³ d'eau (chaude et froide) par an.

À partir de là, vous pouvez estimer la consommation d'eau optimale de votre copropriété, en sachant à peu près combien il y a de personnes dans chaque logement. Pour faire ce travail, rien de tel que de solliciter un des « anciens » de la copropriété.

Par exemple, une copropriété de 10 logements occupés par 19 personnes devrait consommer, avec une bonne gestion, environ 760 m³ d'eau par an.

B • Répartition des consommations d'eau froide et d'eau chaude

CE POINT NE CONCERNE QUE LES COPROPRIÉTÉS AVEC EAU CHAUDE COLLECTIVE.

Il faut savoir que la proportion entre l'eau froide consommée et l'eau chaude consommée est d'environ 2/3 d'eau froide pour 1/3 d'eau chaude (soit 2 m³ d'eau froide pour 1 m³ d'eau chaude).

Cela signifie qu'un adulte qui consomme 40 m³ d'eau utilisera environ 27 m³ d'eau froide et 13 m³ d'eau chaude.

Lors de l'analyse des consommations d'un immeuble, il sera important de contrôler ce point. Si ce rapport deux tiers/un tiers ne se retrouve pas, on cherchera à comprendre ce qui se passe. Souvent cela permet de soulever des problèmes importants.

Troisième étape

Analyser les consommations
globales et leurs évolutions.
En tirer les premières conclusions

Grâce aux données recueillies dans les deux premières étapes nous allons pouvoir :

- a) tirer les premières conclusions ;
- b) poser des hypothèses ;
- c) déterminer un programme simple, à savoir :
 - le traitement des problèmes identifiés – pour les problèmes les plus complexes ;
 - des recherches complémentaires.

A • Niveau des consommations

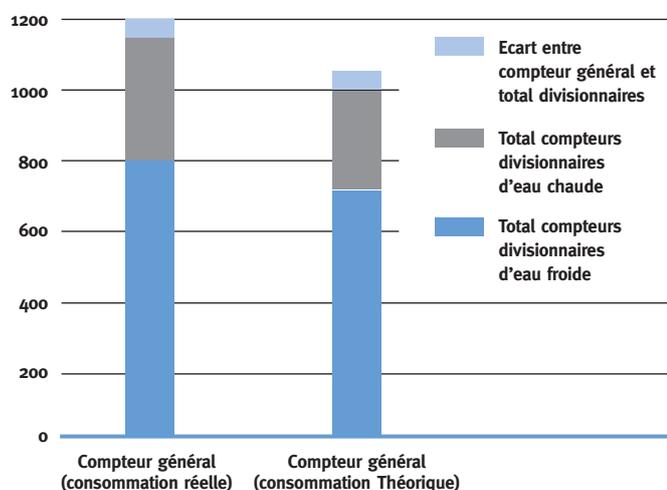
Il va falloir tout d'abord comparer les consommations réelles et les consommations théoriques.

Pour repérer les problèmes des consommations anormales, on va comparer la consommation réelle de l'immeuble avec la consommation théorique. On peut utiliser un tableau très simple :

CONSOMMATIONS (m ³)		
	Réelles	Théoriques
Compteur général eau froide		
Total des compteurs divisionnaires d'eau froide		
Total des compteurs divisionnaires d'eau chaude		

Pour exploiter ce tableau, il est bien plus confortable d'en présenter les résultats sous forme de graphique. En voici un exemple :

Figure 1 : comparaison des consommations réelles et théoriques



L'écart entre la consommation théorique et la consommation réelle doit être faible. Si ce n'est pas le cas, il faut en rechercher la cause.

On a trois situations possibles :

1 • L'OCCUPATION DE VOTRE COPROPRIÉTÉ EST ATYPIQUE

On n'a pas les mêmes consommations d'eau dans des copropriétés dont la majorité des habitants passent la journée chez eux et dans celles où les gens travaillent à l'extérieur... Dans le premier cas, il paraît logique que la consommation soit supérieure à la moyenne théorique (plus d'eau pour les WC, pour cuisiner et faire la vaisselle, etc.)

2 • LA CONSOMMATION « RÉELLE » EST ANORMALEMENT ÉLEVÉE

Le but de l'opération est de repérer les anomalies causant des surconsommations.

Voici la liste des anomalies courantes :

- fuites (voir plus loin) ;
- surconsommations de certaines familles ;
- interventions ayant entraîné des consommations d'eau inhabituelles de façon ponctuelle : travaux, essais incendie, purges, etc. ;
- problèmes de pression dans le réseau d'eau ;
- délais pour obtenir l'eau chaude dans les logements (problèmes de calorifugeage, de bouclage de l'installation) ;
- eau chaude trop tiède (température mal réglée, etc.) ;
- etc.

On verra plus loin comment faire pour trouver la ou les bonnes solutions.

3 • LA CONSOMMATION « RÉELLE » EST ANORMALEMENT BASSE DU FAIT DE :

- la présence dans l'immeuble d'un nombre important d'habitants ne vivant que quelques mois dans la copropriété ;
- une forte sensibilité aux économies d'eau... ;
- un occupant absent ;
- un logement vacant ;

Pour conclure, il faut rappeler que les ratios sont seulement des points de repères qui permettent de vous alerter. Il faut donc dans un premier temps mettre de côté les sur ou sous consommations dites « normales » pour traiter les vrais anomalies (fuites, piquages, etc).

B • Évolutions des consommations sur plusieurs années

IL VA FALLOIR MAINTENANT ÉTUDIER LES ÉVOLUTIONS DANS LE TEMPS.

ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS GÉNÉRALES

Une fois votre tableau des consommations générales constitué, vous verrez que le plus souvent les consommations ne sont pas constantes d'une année sur l'autre, les hausses et les baisses sont même parfois assez importantes.

Cela n'est pas forcément alarmant. Le but de l'exercice suivant est d'identifier si les variations que vous observez relèvent de causes légitimes ou de la présence d'un problème réel.

Il faut donc, dans un premier temps, corrélérer les consommations avec l'occupation des logements. Dans un second temps, repérer les fuites. Pour cela la manière la plus simple est de connaître le débit minimum journalier, information que vous pourrez trouver sur le site Internet du fournisseur d'eau si votre compteur est équipé d'une télé-relève. Dans le cas contraire, prenez contact directement avec l'ARC.

Dans tous les cas, il faut essayer de mieux connaître son réseau en suivant méthodiquement les canalisations accessibles ou non afin de repérer d'éventuels fuites ou piquages. Ce travail est détaillé un peu plus loin, mais dans certains cas particulièrement complexes, vous devrez faire appel à un professionnel. Pour trouver le bon, contactez l'ARC.

On sera aussi attentif aux évolutions différenciées concernant l'eau chaude et l'eau froide. Ainsi on peut avoir une faible augmentation de l'eau froide et une forte augmentation de l'eau chaude ou inversement.

Dans les deux cas, il y a une cause qu'il vous faudra identifier. Voici une liste non exhaustive :

- 1** - Le changement de la température de l'ECS aura un impact direct sur les consommations. En effet une eau plus chaude devra être plus « diluée » avec de l'eau froide pour être à 40°C. Dans ce cas, les consommations d'eau froide vont augmenter et les consommations d'ECS vont diminuer. Cette situation est normale, faites attention tout de même à ne pas trop chauffer l'ECS car les canalisations s'entartrent plus vite.
- 2** - Des modifications sur les réseaux privés peuvent parfois être très mal réalisées. Il arrive que les canalisations d'eau froide (EF) soient en contact avec les canalisations d'ECS (rénovation de douche). Dans ce cas, il arrive que de l'ECS aille dans le réseau EF, les conséquences peuvent donc s'étendre à l'ensemble de la copropriété. On pourra remarquer que l'eau froide est tiède ou que l'ECS est froide. Pour résoudre ce problème, prenez contact avec un professionnel compétent.
- 3** - Des travaux sur le réseau peuvent modifier la pression générale de l'eau. Dans ce cas, les consommations générales d'eau froide peuvent augmenter.
- 4** - De manière générale les mêmes problèmes de pression impactent sur beaucoup de choses. Si vous constatez une modification des consommations, il faudra consulter un professionnel.
- 5** - etc.

Cette liste n'est pas exhaustive. Elle a pour but de vous faciliter la tâche dans votre recherche des causes d'évolution des consommations d'eau.

Quatrième étape

Aanalyser les écarts entre
les consommations globales et
le total des consommations individuelles.
En tirer les conclusions
et agir pour corriger la situation.

Comme dans la troisième étape il s'agit d'utiliser les chiffres recueillis dans les deux premières étapes pour en tirer les premières conclusions.

Néanmoins on va pouvoir - sur ces problèmes - aller tout de suite plus loin en étudiant les relevés des consommations - ou d'estimations - individuelles.

Avec cette étape nous abordons une série de points un peu curieux.

En effet chacun pense - lorsqu'il y a des compteurs divisionnaires - qu'une copropriété est protégée contre les mauvaises surprises et que chacun va payer ce qu'il consomme.

Malheureusement ce n'est pas toujours le cas et, dans un certain nombre de copropriétés, la différence entre ce qui est réellement consommé (facture globale) et les volumes mesurés par les compteurs divisionnaires auprès des occupants est importante.

Cela a deux conséquences :

1. Cette différence se retrouve dans les charges générales qui augmentent donc de façon anormale.
2. Les occupants, qui payent de moins en moins ce qui correspond à leur consommation réelle, font de moins en moins attention, ce qui entraîne – en retour – des surconsommations...

Comme on le voit le dérèglement du système entraîne un double effet négatif. D'où l'importance de comprendre pourquoi il peut y avoir ces dérèglements et comment les repérer.

A • L'écart entre les consommations réelles totales

ET LE TOTAL DES CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES EST ÉGAL OU INFÉRIEUR À 5 %

S'il n'y a pas de compteurs pour les usages collectifs, on estime que l'écart entre la facture globale et le total des consommations individuelles ne doit pas être supérieur à 5 %.

Si c'est le cas, vous êtes donc à peu près dans la norme. Il n'y a donc pas lieu de vous inquiéter (ce qui ne vous empêche pas de faire les vérifications qui suivent).

B • L'écart entre les consommations réelles totales

ET LE TOTAL DES CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES EST SUPÉRIEUR À 5 %

Si cet écart est supérieur à 5 %, cela peut signifier :

- 1 - soit – ce qui est le cas le plus fréquent – que les consommations individuelles sont sous-évaluées. Il peut y avoir pour cela plusieurs raisons qui sont liées aux compteurs eux-mêmes, aux relevés ou aux occupants ;
- 2 - soit qu'il y a une fuite ou plusieurs sur les parties communes ;
- 3 - soit que vous avez des usages collectifs importants (exemple : nombreux espaces verts à arroser) ; vous pouvez alors envisager de poser des compteurs divisionnaires pour les usages collectifs afin de mieux suivre vos consommations et mieux contrôler la situation.

Cinquième étape

Identifier et traiter les problèmes
liés au « comptage ».

A • Comment - concrètement

ÉTUDIER D’OÙ VIENNENT LES PROBLÈMES ?

On vient de voir les sources possibles d’erreurs. Pour repérer les problèmes réels, il va falloir – maintenant – étudier les listings de « **relevés-estimations** », ce qui va permettre de découvrir – cas par cas – les problèmes.

• Que sont les listings généraux ? Quelles informations donnent-ils ?

Le listing général est le document établi par l’entreprise de « location – entretien – relevé » des compteurs. Il rassemble tous les index relevés. Il est présenté sous forme de tableau qui reprend la liste des occupants, et qui précise pour chacun le numéro de compteur, les quatre derniers index (en général), la nature du dernier index (relevé fait par l’entreprise ou par l’occupant) et la consommation suite au dernier relevé. Vous pouvez à tout moment demander ce document à votre syndic. Ce document recèle une mine d’informations pour celui qui prend la peine de s’y pencher...

DATE DE FABRICATION DU COMPTEUR				DATES DES RELEVÉS				CONSOMMATION		OBSERVATION DU SERVICE	
TYP	COMPTEUR			F	E	L	E	CONSO.	DEFINITION		
GT.	PT	EMP	TYP	N° DU				RELEVÉ			
CT	CTR	COMPTEUR			(4)	(3)	(2)	(1)	(0)	(- 1)	
01	CAN	8700	093513	F	2317	2450	2512	2583	2654	71	Total Occ./Fluide Lgt./Fluide
01	CUJ	05PM	104904	F	113	167	201	231	252	21	Total Occ./Fluide Lgt./Fluide
01	CUJ	8800	111805	F	618	629	637	649	658	9	Total Occ./Fluide Lgt./Fluide

• Que peuvent nous apprendre – lot par lot – les informations que l’on trouve sur ces listings ?

Tout d’abord, les listings nous renseignent surtout sur les consommations à imputer à chaque logement. Mais les listings permettent aussi de relever des anomalies :

- **Index identiques** sur deux relevés :
 - soit le compteur est bloqué ;
 - soit le logement n’est pas utilisé ;
 - soit il y a eu erreur, volontaire ou non, dans le relevé.
- **Index diminuant** d’un relevé à l’autre : il faut accéder au compteur pour vérifier qu’il est posé dans le bon sens, et le changer si nécessaire.
- Index indiquant de **fortes consommations** : il y a probablement une fuite qu’il faut stopper ; sinon, ce peut être une surconsommation par les occupants. Il peut être intéressant de vérifier les listings antérieurs pour voir depuis quand date cette consommation importante.
- Index indiquant de **faibles consommations** : cela peut signifier que le compteur « sous-compte » (avec transfert vers les charges communes). Il faudra vérifier en fonction de la taille de la famille, de l’occupation réelle du logement.

• Distorsion importante dans les proportions d’eau froide et d’eau chaude

(en principe, EF = 2/3 et EC = 1/3). Par exemple, s’il y a très peu d’eau chaude par rapport à l’eau froide, cela peut signifier :

- que le compteur d’eau chaude sous-compte ;
- que les mitigeurs ne sont pas étanches, et que de l’eau froide passe dans l’eau chaude, faisant plus tourner le compteur d’eau froide et faisant tourner à l’envers le compteur d’eau chaude.

À NOTER

si les mêmes distorsions se remarquent chez tout le monde, c’est que nous avons affaire à un problème général (**exemple** : eau chaude fournie trop **CHAUDE** ou trop **TIÈDE**...).

B • Principaux problèmes liés aux compteurs divisionnaires :

COMPRENDRE ET AGIR

1 • LES RELEVÉS SONT PLUS OU MOINS BIEN FAITS

Premier problème : même si les compteurs ne sont la source d'aucune erreur, les relevés peuvent quand même en comporter. En effet, on relève les difficultés suivantes :

- personnes absentes plusieurs fois de suite voire tous les jours ;
- estimations trop faibles ;
- erreurs de lecture ou de report ;
- absence de compteurs pour certains lots ;
- etc.

En principe ces problèmes ou erreurs devraient être corrigés un jour ou l'autre. Mais cela n'est pas toujours le cas (exemple : estimations trop faibles plus compteurs qui finissent par se bloquer).

Comment agir contre les problèmes liés au faible taux de relevés ou aux estimations fantaisistes ?

Plusieurs voies possibles :

a) AMÉLIORER LE CONTRAT DE RELÈVE DES COMPTEURS

En effet, la première chose à faire est de vérifier que votre contrat de relève est bien adapté pour votre copropriété. Si vous vous rendez compte que le releveur accède à trop peu de logements, c'est qu'il y a un problème ! Vous payez un contrat pour une prestation inutile. Il faut donc négocier les passages avec votre prestataire qui relève les compteurs :

- Vous pouvez par exemple demander à prévoir deux passages avec possibilité de rendez-vous payant sous huitaine pour les absents.
- Vous pouvez aussi insérer des « **objectifs** » dans le contrat : demandez à ce que le releveur pénètre dans au moins 80 % ou 90 % des logements au deuxième passage par exemple. Si ce n'est pas le cas, à charge au releveur de revenir sans frais supplémentaires. Cela permettra d'éviter les passages éclairs de certains prestataires qui sont déjà montés à l'étage suivant avant que l'occupant n'ait le temps de venir ouvrir la porte.

b) METTRE EN PLACE DES MESURES DISSUASIVES

Si malgré les précautions prises au niveau du contrat le releveur ne peut accéder à un certain nombre de logements pour cause d'absence répétée des occupants, il faudra prévoir deux choses :

- une règle pour forfaitiser les consommations des appartements où les compteurs n'ont pas pu être relevés ;
- un protocole à engager contre les personnes de mauvaise foi.

1. Les forfaits

Il existe deux sortes de forfaits :

- le forfait dissuasif qui, par nature, constitue une pénalité. Ces forfaits, même s'ils sont validés par l'AG, sont en réalité de nature pénale. Or il n'est pas légal de voter des résolutions d'ordre pénal. Cela signifie que si l'affaire va devant un juge, la copropriété sera déboutée et devra rembourser au copropriétaire la pénalité. Par exemple, la copropriété devra rembourser deux ans après une somme importante qui engendrera des problèmes de trésorerie pour le SDC. C'est pour cela que nous vous conseillons le second type de forfait ;
- le forfait estimatif. Celui-ci doit se rapprocher au maximum de la réalité. Ainsi si la personne ouvre sa porte alors que l'exercice comptable est clôturé, le différentiel entre l'estimation et la réalité n'impactera pas de manière significative la trésorerie de la copropriété. Pour calculer ce forfait, deux méthodes :
 - vous pouvez prendre les consommations moyennes de cet occupant lorsque les relevés sont bien faits ;
 - vous pouvez prendre un ratio moyen en fonction du nombre d'occupants : 40 m³ d'eau par personne.

2. Le protocole

Ce protocole devra être voté en AG et appliqué une fois que vous aurez la certitude que les occupants sont de mauvaise foi. Il s'agit d'une technique dite de la « bombe atomique » car elle doit être assez dissuasive pour que les récalcitrants n'aient plus envie de « tenter le diable ».

Voici la résolution :

« L'AG décide que toute personne devra obligatoirement faire relever son ou ses compteurs et les rendre accessibles au moins une fois par an. L'AG autorise le syndic à engager une procédure en référé devant le tribunal d'instance, pour se faire autoriser à pénétrer dans les logements où les relevés auront été impossibles, avec le concours d'un huissier accompagné d'un commissaire de police, le tout aux frais des contrevenants. Dans l'attente de l'aboutissement de la procédure, le copropriétaire concerné devra régler un forfait de 50 m³ pour l'ECS, forfait remboursé après lecture du compteur. » (Vote à l'article 24)

c) FAIRE POSER DES COMPTEURS À RADIO-RELEVÉ

Cette solution est celle qui convient aux copropriétés dans lesquelles les consommations d'eau et la difficulté à relever les compteurs posent un réel problème : avec ce système, on a accès systématiquement, à la même date, à tous les compteurs.

Il s'agit de compteurs spécifiques, qui sont installés dans les logements mais dont le relevé peut se faire à distance : soit en radio-relève (les compteurs sont relevés directement depuis la rue grâce à un système d'ondes radio), soit en relève à distance (c'est une centrale placée dans l'immeuble qui envoie les relevés sur un ordinateur chez le prestataire).

Cette solution « miracle » est évidemment un peu plus coûteuse, puisqu'elle nécessite de changer la totalité des compteurs pour des compteurs plus chers.

Attention, cette solution ne décharge pas la copropriété du contrôle des index pour pister les erreurs de transmission qui auraient pu se glisser dans les listings ou les problèmes liés au sous-comptage. Mais si ce travail est bien fait, c'est un excellent outil pour bien compter ses consommations d'eau et relever les anomalies.

2 • LES PROBLÈMES LIÉS AUX COMPTEURS

d) FAIRE POSER LES COMPTEURS À L'EXTÉRIEUR DES LOGEMENTS

Cette solution s'avère parfois difficile à mettre en œuvre. En effet, en fonction de la configuration de votre réseau, l'installation des compteurs à l'extérieur des logements sera compliquée (si les canalisations qui alimentent les appartements à partir des colonnes montantes traversent directement le mur sans espace pour y placer un compteur, si les canalisations sont trop hautes pour y placer un compteur, etc.).

D'autre part, une bonne ambiance générale dans la copropriété est nécessaire pour éviter tout problème de vandalisme.

Cependant, si cette solution est possible dans votre copropriété sans travaux sur le réseau, c'est une solution à envisager, notamment si vous souhaitez renouveler entièrement votre parc de compteurs devenus trop vieux.

e) FAIRE POSER LES COMPTEURS QUI N'ONT PAS ÉTÉ POSÉS À L'ORIGINE

On a assez souvent le cas de lots qui ne sont pas équipés de compteurs ou qui ne disposent que d'un compteur alors qu'il y a deux arrivées (cas de commerces). Cela est une quatrième source de distorsion.

Comment savoir si chaque lot dispose ou non d'un compteur ?

Demandez à votre syndic le contrat de location ou de relevé des compteurs pour savoir exactement combien de compteurs sont loués.

Puis faites le compte des compteurs qui devraient être posés, il y a souvent une différence (qui vient du fait que quelques occupants ont obstinément refusé d'ouvrir leur porte lorsque les compteurs ont été installés et que le syndic de l'époque ne s'en est pas aperçu ou a fini par se lasser...).

a) CERTAINS SONT PLUS OU MOINS SENSIBLES

Il y a, en effet, des « **bons** » et « **moins bons** » compteurs. Or ce qui caractérise un bon compteur est principalement sa capacité à être sensible aux petits débits. La qualité d'un compteur est définie par sa « **classe** ». Il y a quatre classes, de A à D. La classe A est la moins précise et les classes C et D les plus précises (**attention**, la classe D n'existe que pour les compteurs d'eau chaude).

Ainsi - si vous avez des compteurs de classe A - en cas de légères fuites sur parties privatives, une partie de l'eau consommée ne sera pas enregistrée sur le compteur divisionnaire.

Par contre ces fuites seront bien enregistrées sur le compteur général qui, lui, est toujours très sensible (classe C).

Comment connaître la classe d'un compteur ?

C'est simple : c'est marqué dessus. Sur chaque compteur, vous devez ainsi retrouver la lettre A, B, C ou D (rappelez-vous que A = la moins bonne qualité, C et D les meilleures). Pour ceux qui veulent en savoir plus sur le compteur, nous les renvoyons aux annexes.

À NOTER :

Il est aujourd'hui possible de faire poser des compteurs de vitesse de classe C. L'intérêt est qu'ils prennent moins de place que les compteurs volumétriques. Ainsi s'il n'est pas possible de faire poser dans tous les appartements des compteurs volumétriques en raison d'un manque de place, sachez qu'il existe aujourd'hui une solution alternative.

b) LES COMPTEURS « VIEILLISSENT » OU S'ENTARTRENT

Autre problème important : les compteurs de classe A et B ont tendance à s'entartreter et à sous-compter ; il faudrait les changer tous les sept à dix ans. Or, souvent les compteurs ont quinze, voire vingt ans ! Voici une deuxième raison qui explique certaines faiblesses du comptage et les « différences » recherchées.

Comment savoir si vos compteurs ne sont pas trop vieux ?

Là encore c'est simple : sur la plupart des compteurs, soit la date de fabrication est indiquée directement, soit il faut prendre les deux premiers chiffres du compteur (notés sur le compteur lui-même).

Exemple : le numéro de compteur 93.023768 indique qu'il a été fabriqué en 93.

c) COMPTEURS QUI SOUS-COMPTENT : COMMENT AGIR ?

Pour cela deux voies possibles :

- si les compteurs sont trop vieux, exigez de la société qui loue les compteurs qu'elle les change ;
- si les compteurs sont des compteurs de classe A, faites en sorte – si c'est possible (il peut y avoir un problème de place) – de les faire remplacer par des compteurs de classe supérieure.

3 • DES OCCUPANTS PEUVENT ÊTRE INDÉLICATS

Enfin les occupants eux-mêmes peuvent, par leurs comportements, amplifier les problèmes.

Certaines personnes empêchent l'accès à leur logement, d'autres vont même jusqu'à démonter les compteurs pour les retourner ou pour les remplacer par un simple tuyau, et d'autres encore arrivent à bloquer la lecture radio... En ce qui concerne les compteurs avec relevé à distance, il peut aussi y avoir des problèmes liés au vandalisme (fils arrachés, par exemple). Comme on le voit, rien n'est simple.

Agir contre les occupants « indéliçats »

Il existe différents systèmes (plombage, bague « *anti-fraude* »). Une fois ces systèmes posés, les releveurs doivent signaler impérativement les incidents sans délai (ce qui n'est pas toujours fait).

Si vous avez déjà eu des problèmes pour que votre releveur répertorie les compteurs dont le système anti-fraude a été violé, il faudra penser à inclure dans votre contrat une clause pénalisante pour le prestataire en cas de non-respect de cette partie de son intervention.

Comment repérer les personnes indéliçates ?

- en faisant le tour des installations et en vérifiant les systèmes anti-fraude ;
- en comparant la consommation réelle du logement avec sa consommation théorique (à ce sujet, voir précédemment).

À NOTER :

Pour gérer ces litiges la plus sage décision est avant toute chose de prendre rendez-vous avec un juriste de l'ARC. En effet les jurisprudences étant nombreuses il est important d'avoir les dernières informations en la matière.

Ainsi de nombreuses raisons peuvent expliquer que les « *consommations individuelles* » (celles imputées à chacun) soient très inférieures aux consommations réelles globales facturées aux copropriétés.

On va voir maintenant comment faire pour savoir, dans chaque copropriété, d'où viennent les problèmes.

Sixième étape

Repérer les fuites et agir

Le problème des fuites

Aujourd'hui, 15 à 25 % de l'eau facturée dans un immeuble est due aux fuites des robinets, des WC, des parties communes, etc. D'où l'intérêt d'identifier ces fuites et de remédier à ce gâchis !

Rappelons quelques chiffres :

- goutte à goutte = 4 litres par heure soit 35 m³ par an, c'est-à-dire de 100 à 175 € par an ;
- mince filet d'eau = 16 litres par heure soit 140 m³ par an, c'est-à-dire 400 à 700 € par an ;
- chasse d'eau = 40 litres par heure soit 350 m³ par an, c'est-à-dire 1 000 à 1 750 € par an.

A • Les différents types de fuites en copropriété

1 • LES FUITES EN PARTIES PRIVATIVES

Très fréquentes, les fuites dans les logements engendrent bien souvent des surconsommations conséquentes. Ainsi, une famille de quatre personnes particulièrement négligente peut consommer 400 m³ d'eau par an au lieu de 120 à 150 m³.

Certaines fuites de WC sont difficiles à détecter car peu visibles (petit filet d'eau s'écoulant sans bruit par intermittence).

On note aussi des fuites nombreuses (20 % des fuites) sur les groupes de sécurité des cumulus (ballons d'eau chaude). En effet, l'eau doit être maintenue chaude en permanence. Or, certains groupes de sécurité mal entretenus, ne pouvant absorber tous les problèmes liés aux fortes pressions, entraînent une perte d'eau sur le circuit de vidange. C'est le type même de fuite difficilement détectable.

Ensuite, reste les fuites classiques, liées aux joints qui vieillissent, aux robinets qui ferment mal ou qui fuient à la base, mais qui ne sont pas traitées par les occupants.

En principe ces problèmes ou erreurs devraient être corrigés un jour ou l'autre. Mais cela n'est pas toujours le cas (exemple : estimations trop faibles plus compresseurs qui finissent par se bloquer).

2 • LES FUITES EN PARTIES COMMUNES

• Sur le réseau de distribution

Dans tout ensemble immobilier important (plusieurs bâtiments, hauteur importante, etc.), les risques intérieurs de fuites sur le réseau de distribution sont élevés, ce qui doit inciter à la plus grande vigilance. Il faut surveiller de près les robinets de pied de colonnes et les relevés de consommation.

• Sur les équipements collectifs

Cela concerne les WC collectifs par exemple dans les copropriétés anciennes. En effet, le nombre d'utilisateurs se réduisant, les copropriétaires rechignent à procéder à l'entretien de ces WC et les utilisateurs ne veulent pas en supporter les frais, sous prétexte que le règlement de copropriété en prévoit la répartition en charges générales. À citer également les installations de chauffage (vanne de vidange mal fermée), les équipements de production et de distribution d'eau chaude, les robinets de puisage de locaux vide-ordures (robinets mal fermés après le nettoyage des colonnes), les robinets d'alimentation des espaces verts, etc.

B • Comment détecter une fuite

1 • EN CONTRÔLANT

LES COMPTEURS DIVISIONNAIRES

Si l'analyse des consommations vous fait penser qu'il peut y avoir une fuite sur certains réseaux privatifs, il faut proposer aux occupants de le vérifier de la façon suivante : avant de se coucher, il faut relever l'index du compteur existant dans l'appartement. Le matin, si personne n'a utilisé d'eau au cours de la nuit, l'index doit être identique. S'il est différent, c'est qu'il y a une fuite.

2 • EN SURVEILLANT LE COMPTEUR GÉNÉRAL

On va suivre le même principe : si vous avez des copropriétaires insomniaques, vous pouvez leur demander d'effectuer en semaine un relevé du compteur général à 3 heures du matin et un autre à 4 heures, afin de suivre les modifications des index.

Exemple : prenons un immeuble de 50 logements ayant une consommation de 6 500 m³ par an.

Un relevé de l'index donne :

- à 3 heures : 3 027.610
- à 4 heures : 3 027.720

Soit 110 litres d'écart (ce qui ne peut pas seulement correspondre à une ou deux chasses d'eau de 6 à 12 litres). Cet écart représente une perte annuelle de 110 litres x 8 760 heures (= 1 an) = 963 m³ !

À 3,5 € le m³, cela induit un surcoût de 3 370 € représentant un pourcentage de 15 % du montant annuel global de la facture.

Certes, ces litres d'eau peuvent ne pas concerner des fuites mais des soutirages particuliers (exemple : douches, chasses d'eau). Si l'on veut être plus précis, il est possible d'utiliser un appareil de mesure. Sur le compteur général, la pose d'un enregistreur permet de suivre les débits horaires.

L'analyse des débits de nuit rend alors possible la détection de consommations régulières, preuve évidente d'une fuite.

De plus en plus de distributeurs qui effectuent désormais des relevés de compteurs généraux à distance peuvent aussi offrir un service de détection de fuites sur le même principe (analyse des débits en heures creuses).

Comment certains fournisseurs aident-ils à repérer des fuites ?

La plaie, en copropriété, ce sont les fuites à la fois sur parties privatives et communes.

Certaines fuites sont très difficiles à détecter (exemple : certaines fuites de chasse d'eau).

C'est pourquoi certains fournisseurs d'eau (mais pas tous) mettent en place des services très complets pour alerter les copropriétés.

Comme de plus en plus de compteurs généraux sont relevés à distance, il peut y avoir un suivi des consommations en continu. Cela permet de relever que – par exemple – si le plus faible débit – en pleine nuit – est de 200 litres l'heure, alors il y a des fuites à concurrence.

Or, 200 litres l'heure font

$$200 \times 24 \times 365 = 1\,752\,000 \text{ litres}$$

ou encore 1 752 m³ par an !

Une alarme peut même être envisagée ; elle se déclenche à partir d'un certain niveau de consommation. Cette technique peut s'appliquer au compteur général d'eau chaude, au compteur d'alimentation d'eau du circuit chauffage, mais aussi aux compteurs divisionnaires, notamment grâce au radio-relevé.

C • Comment traiter les fuites

1 • TRAITER LES PETITES FUITES EN PARTIES PRIVATIVES

La plupart du temps, traiter les fuites signifie changer un joint, ou faire réparer une chasse d'eau vieillissante. Une sensibilisation auprès des occupants, grâce aux quantités et aux coûts que représentent les fuites sur une année, peut être un bon début de solution.

À NOTER

Il existe aujourd'hui des modules permettant de connaître les index individuels heure par heure. Grâce à cela il est facile de savoir s'il y a des fuites dans les parties privatives. Pour savoir comment s'équiper d'un tel système, contactez l'ARC.

2 • TRAITER LES FUITES VISIBLES SUR RÉSEAU COMMUN

Si vous repérez une fuite sur les équipements communs, il faudra faire intervenir le prestataire d'entretien (en cas de contrat d'entretien).

3 • FUITES INVISIBLES SUR RÉSEAU COMMUN : LA RECHERCHE DE FUITE

Parfois, une fuite peut être repérée grâce au suivi des consommations sans que son origine ne soit identifiée. Il peut arriver par exemple qu'il s'agisse d'une fuite sur une partie enterrée du réseau commun (ce qui reste quand même relativement rare).

Dans ce cas, il sera peut-être nécessaire d'engager une « recherche de fuite » auprès d'une entreprise spécialisée dans ce domaine.

À savoir :

En cas de fuite sur réseau collectif, vous avez la possibilité de négocier avec votre fournisseur les taxes d'assainissement de l'eau, qui sont calculées sur votre facture en fonction du nombre de mètres cubes livrés.

En effet, si vous devez effectivement payer ces mètres cubes livrés mais non consommés, vous n'avez par contre pas à supporter la taxe d'assainissement, puisque l'eau est sortie du réseau et les mètres cubes correspondant n'ont pas été traités parmi les eaux usées.

Septième étape

Identifier
certains types précis
de surconsommation
et agir

A • Climatisation à eau perdue

La climatisation à eau perdue utilise un climatiseur qui est raccordé à l'eau potable en entrée et à l'égout en sortie. Ces climatiseurs sont très consommateurs d'eau.

Pour faire baisser la consommation d'eau, il est donc intéressant de les remplacer par des climatiseurs à eau glacée, qui fonctionnent en circuit fermé.

B • Adoucissement de l'eau

L'adoucisseur d'eau, utilisé sur les réseaux d'eau chaude collectifs pour lutter contre les problèmes de tartre quand votre eau est trop calcaire, utilise des résines qui captent les molécules responsables de la dureté de l'eau. Il est nécessaire de rincer régulièrement ces résines, ce qui engendre une surconsommation d'eau.

Il est donc conseillé de n'installer ces adoucisseurs d'eau que lorsque votre eau est vraiment trop calcaire, c'est-à-dire à partir du moment où elle dépasse 30°f (vous pouvez demander quelle est la valeur de ce paramètre dans votre commune).

C • Appoint d'eau

Le réseau de chauffage est un réseau fermé, c'est-à-dire que c'est toujours la même eau qui tourne en boucle... en théorie. Mais du fait de travaux ou de changements de radiateurs, il est parfois nécessaire de rajouter de l'eau ; c'est le rôle du compteur d'appoint de mesurer ces volumes.

Ce compteur est donc utile pour repérer des fuites sur le réseau de chauffage et aussi pour mieux savoir quelles sont les consommations collectives d'eau de la copropriété.

D • Les commerces :

DES CONSOMMATIONS IMPORTANTES

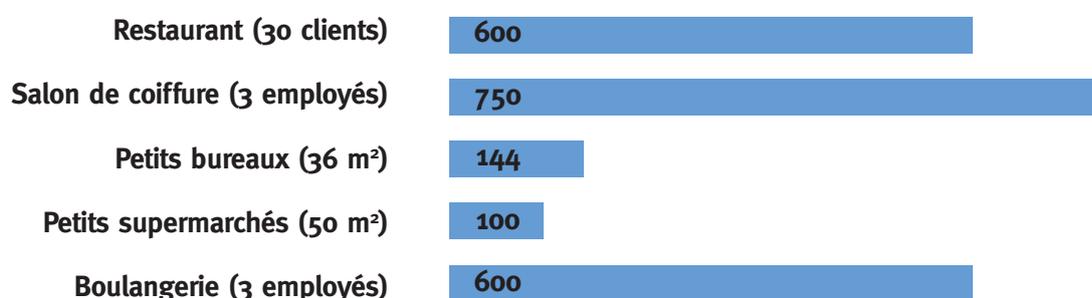
1 • UNE CONSOMMATION SPÉCIFIQUE SELON LE TYPE D'ACTIVITÉ

Selon le type de commerce, la consommation est plus ou moins importante ; voici quelques exemples de consommations journalières (en litres) :

D'autre part, il faut faire attention aux autres nuisances que peut générer un commerce en ce qui concerne l'eau. Ainsi, il y a un risque de pollution avec les lave-riess automatiques.

Pour se prémunir des retours d'eau dans le réseau commun, il est conseillé d'installer, pour ce type de commerce, une alimentation particulière, indépendante du réseau de la copropriété.

CONSOMMATION EN LITRES PAR JOUR



2 • UNE CONSOMMATION PLUS FORTE SELON LES ÉQUIPEMENTS DU COMMERCE

Par ailleurs, il est de plus en plus fréquent de constater la présence d'installations de climatisations à eau perdue au niveau des commerces. Le faible coût d'achat explique l'acquisition de ce type de matériel, gros consommateur d'eau. Leur consommation avoisine les 12 à 16 m³ par an et par m² habitable.

Les systèmes (certes plus coûteux) à condenseur à air ou à eau pulsée nécessitent en général dix fois moins d'eau. Il est donc rentable, sur le long terme, d'inciter au changement de ces systèmes de climatisation !

3 • FAIRE POSER DES COMPTEURS POUR ÉVITER LES MAUVAISES SURPRISES

Dans certains petits immeubles, la part des commerces peut représenter 50 % de la consommation globale d'eau. Il est donc impératif de faire installer des compteurs divisionnaires ou d'obliger à des branchements particuliers, en s'assurant que l'alimentation spécifique distribue bien tous les points de puisage.

Dans certaines copropriétés déjà équipées de compteurs divisionnaires, il arrive qu'un bilan complet des consommations et des installations révèle que le commerce est équipé d'un seul compteur divisionnaire pour 2 ou 3 arrivées d'eau distinctes.

Donc même en cas de compteurs existants, soyez vigilants sur la façon dont la consommation des commerces est comptabilisée.

Comment être sûr à 100 % que les compteurs installés pour un restaurant comptent tous les mètres cubes d'eau ?

Les restaurants peuvent avoir plusieurs points d'alimentation en eau. Pour s'assurer que les compteurs installés comptent bien tous les mètres cubes d'eau, il suffit de fermer la ou les canalisations qui sont censées alimenter le restaurant.

Si l'on peut encore tirer de l'eau à certains endroits du restaurant, c'est qu'une alimentation n'est pas connue, donc que l'eau correspondante n'est pas décomptée (et qu'elle se retrouve en charges générales...).

En copropriété, l'installation des compteurs pour les seuls commerces se vote à la majorité de l'article 25 (majorité absolue en première lecture). Ce point est abordé plus en détail dans les annexes.

On peut envisager d'installer les compteurs à l'extérieur du commerce afin de faciliter les relevés et de suivre l'évolution de la consommation ou de prévoir des bagues anti-fraude.

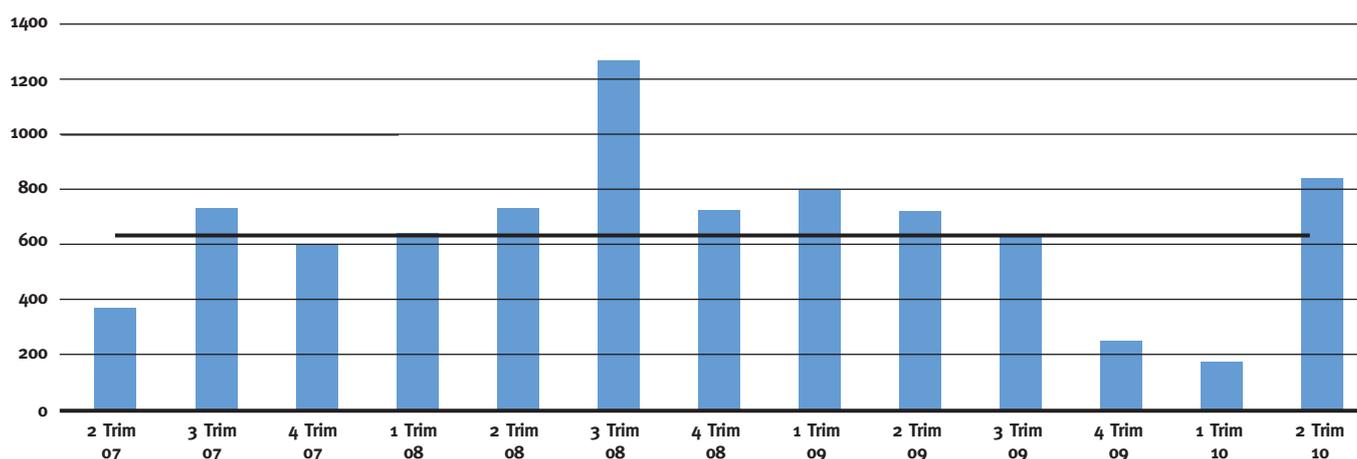
Annexes

Annexe 1 • Exemple d'analyse

DES CONSOMMATIONS GÉNÉRALES D'EAU

Dans certains cas, les services proposés par le fournisseur permettent de repérer rapidement certaines anomalies, le plus souvent sans coût supplémentaire pour l'abonné. Voici un exemple de tableau qui peut-être transmis avec les factures.

EVOLUTION DE VOTRE CONSOMMATION EN M³



Le débit minimal du jour du télérelevé est de 7 litres/heure

Le détail journalier de votre consommation est disponible sur notre site internet www.eaudeparis.fr

Moyenne de votre consommation sur les 13 derniers trimestres : 631 m³/trimestre

Cette copropriété, bénéficie de relevés réels grâce à un système de télé-relève. Ce tableau a été transmis pour le 3^{ème} trimestre 2010. Avant de lire la suite essayez de repérer et de comprendre les anomalies...

Plusieurs points doivent nous alerter :

- 1 - le pic de consommation du troisième trimestre 2008, bien sûr,
- 2 - la baisse inexpliquée des deux derniers trimestres (s'agit-il d'une consommation réellement moindre de la copropriété, ou y a-t-il, par exemple, une erreur administrative de la part du fournisseur, qui risque de demander le remboursement des consommations plus tard ?) ;
- 3 - le pic du 2^{ème} trimestre 2010 ;
- 4 - le débit « **minimal du jour du télé-relevé** ».

Voici deux informations complémentaires ne sont pas présentes sur le schéma :

- 1 - la consommation du 3^{ème} trimestre 2010 est de 627 m³.
- 2 - le débit minimum journalier le jour du relevé du 2^{ème} trimestre 2010 était de 122 l/heure.

QUE POUVONS-NOUS DIRE ?

Le débit journalier minimum indique les fuites. En effet s'il n'y a pas de fuite cet indicateur est à zéro. Le fait d'être passé de 122 l/heure à 7 l/heure, montre que les fuites ont été en grande partie résorbées (un goutte à goutte représente 4 l/h). Il est donc normal que la consommation du 3ème trimestre 2010 soit plus basse.

Il faut maintenant savoir si la consommation « normale » est d'environ 630 m³ par trimestre ou si elle est plus basse comme lors du 1er trimestre 2010.

La copropriété est composée de 37 logements, dont 10 sont inoccupés. La moyenne d'occupation est de 1,5 personne(s) par logement. La consommation par personne et par an étant de 40 m³, la consommation théorique annuelle doit donc être de 1620 m³ soit 405 m³ par trimestre.

Nous pouvons donc présumer que cette copropriété a encore de la marge d'économie par rapport à son dernier relevé (rappel : 627m³). Notez que l'indicateur « **débit minimum journalier** » est celui du jour du télé-relevé. Sur le site internet du fournisseur il n'est pas encore possible d'avoir cet indicateur quotidiennement, mais uniquement une fois par trimestre.

Par contre, on peut avoir accès chaque jour à sa consommation quotidienne.

Date du relevé	Index (m3)	Ecart de consommation avec le relevé précédent (m3)
18/10/2010	11928	2
17/10/2010	11926	33
13/10/2010	11893	5
12/10/2010	11888	2
11/10/2010	11886	6
10/10/2010	11880	4
09/10/2010	11876	6
08/10/2010	11870	4
07/10/2010	11866	6
06/10/2010	11860	1

←← · ← · 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 · → · →→

Nous voyons ici que la consommation moyenne quotidienne est d'environ 4 m³.

On remarque qu'il y a eu une fuite du 13 au 17 octobre, car il y a eu 33 m³ consommés pendant 4 jours, soit 8,25 m³/jour. Cette information a permis à la copropriété de s'apercevoir de la fuite et d'y remédier.

On remarque que la consommation habituelle de la copropriété varie de 2m³ à 6m³ par jour. Il serait intéressant de pointer les jours où le ménage ou l'arrosage est fait afin de voir les corrélations possibles. Nous ne disposons pas de ces informations aujourd'hui.

Pour connaître la consommation de référence de l'immeuble, partons de l'hypothèse que la consommation moyenne réelle quotidienne est de 4 m³, et que par conséquent la consommation moyenne trimestrielle est 400 m³.

Ce ratio se rapproche du ratio « **théorique** ». Nous pouvons donc conclure que la copropriété doit mieux surveiller ses consommations et se fixer comme objectif 400 m³/ trimestre.

Enfin pour finir voici l'impact financier des fuites.

Pour cette copropriété, le prix du m³ étant de 2,93 €^{TTC}, les fuites sur le dernier trimestre représente 665 €^{TTC} pour le dernier trimestre et 1271 €^{TTC} pour l'avant-dernier trimestre.

Comme on le voit le gisement d'économie peut être très important.

Annexe 2 • La fourniture d'eau.

1 • LA COPROPRIÉTÉ ET LE FOURNISSEUR D'EAU

Rappelons en quelques mots que le « **service de l'eau** » est un service collectif assuré sous le contrôle des collectivités territoriales.

Celles-ci peuvent :

- 1 - soit gérer directement ce service (en régie) ;
- 2 - soit le déléguer à une société privée par l'intermédiaire d'un « contrat » (concession).

Dans chaque commune ou agglomération et quel que soit le type de gestion, il existe un « **règlement du service** » de l'eau qui fixe toutes les règles liées à ce service en particulier :

- 1 - les tarifs ;
- 2 - les contrats ;
- 3 - les services ;
- 4 - les « particularismes » ; exemple :
 - les contrats individuels en habitat collectif ;
 - la possibilité (ou non) d'avoir un abonnement spécial en eau non potable pour l'arrosage, etc.

À NOTER

[vous pouvez demander en mairie à obtenir le « règlement du service de l'eau » pour en savoir plus.](#)

2 • POUR L'EAU FROIDE

Le prix de l'eau est donc fixé pour chaque commune (ou groupement de communes). Il varie, en France, entre 3 € et 6 € le m³.

Ce prix intègre le prix de l'eau proprement dit (qui lui-même tient compte des systèmes de captage et des dispositifs de distribution, etc.) et de nombreuses taxes (pollution, traitement après usage, recyclage, etc.).

Même si certains prix élevés sont liés à un manque de contrôle, il faut savoir que l'eau coûte cher et qu'elle coûtera de plus en plus cher (même si elle reste bien moins chère que l'eau en bouteille).

3 • LES TARIFS DE L'EAU

En général il y a un tarif unique.

Il peut néanmoins y avoir des « **tarifs** » dégressifs en fonction des consommations (ce qu'on appelle des tarifs « **gros consommateurs** »).

Il faut se renseigner auprès de sa mairie car le service public n'applique ces tarifs, quand ils existent, que si on le demande...

Annexe 3 • Faire des économies sur les tarifs

1 • TARIF GROS CONSOMMATEURS

Dans certaines communes, il existe des prix dégressifs en fonction des consommations annuelles. A noter que les tarifs ne sont appliqués que si le « client » le demande. Le distributeur d'eau est en mesure de vous faire savoir ce qu'il en est.

Il y a ainsi parfois intérêt, dans des ensembles immobiliers, à regrouper l'alimentation en eau sur un seul compteur, ce qui peut permettre d'obtenir des tarifs réduits et de ne payer qu'un seul abonnement mais ce n'est pas toujours techniquement possible.

2 • ABONNEMENTS

Le prix de l'abonnement (coût fixe) est en général fonction du diamètre des compteurs, lui-même fonction de la consommation (liée au nombre de logements desservis).

Il faut donc veiller au bon dimensionnement du compteur général. Il est donc parfois possible de renégocier les abonnements pour les compteurs généraux, s'il apparaît que les compteurs sont surdimensionnés.

A contrario, il faut noter que chez certains commerçants gros consommateurs, des compteurs mal adaptés (trop petits) peuvent être montés, ce qui peut avoir des conséquences fâcheuses pour la copropriété (en effet un compteur sous-dimensionné peut entraîner un sous-comptage, donc un transfert sur les consommations des autres copropriétaires).

3 • REDEVANCES D'ASSAINISSEMENT

Certains services d'eau autorisent un branchement alimentant exclusivement le système d'arrosage. Dans ce cas, le titulaire de l'abonnement est exonéré des redevances d'assainissement.

Par ailleurs, toute fuite n'ayant pas fait l'objet d'un rejet au réseau de collecte des eaux usées peut justifier une demande d'exonération des redevances d'assainissement.

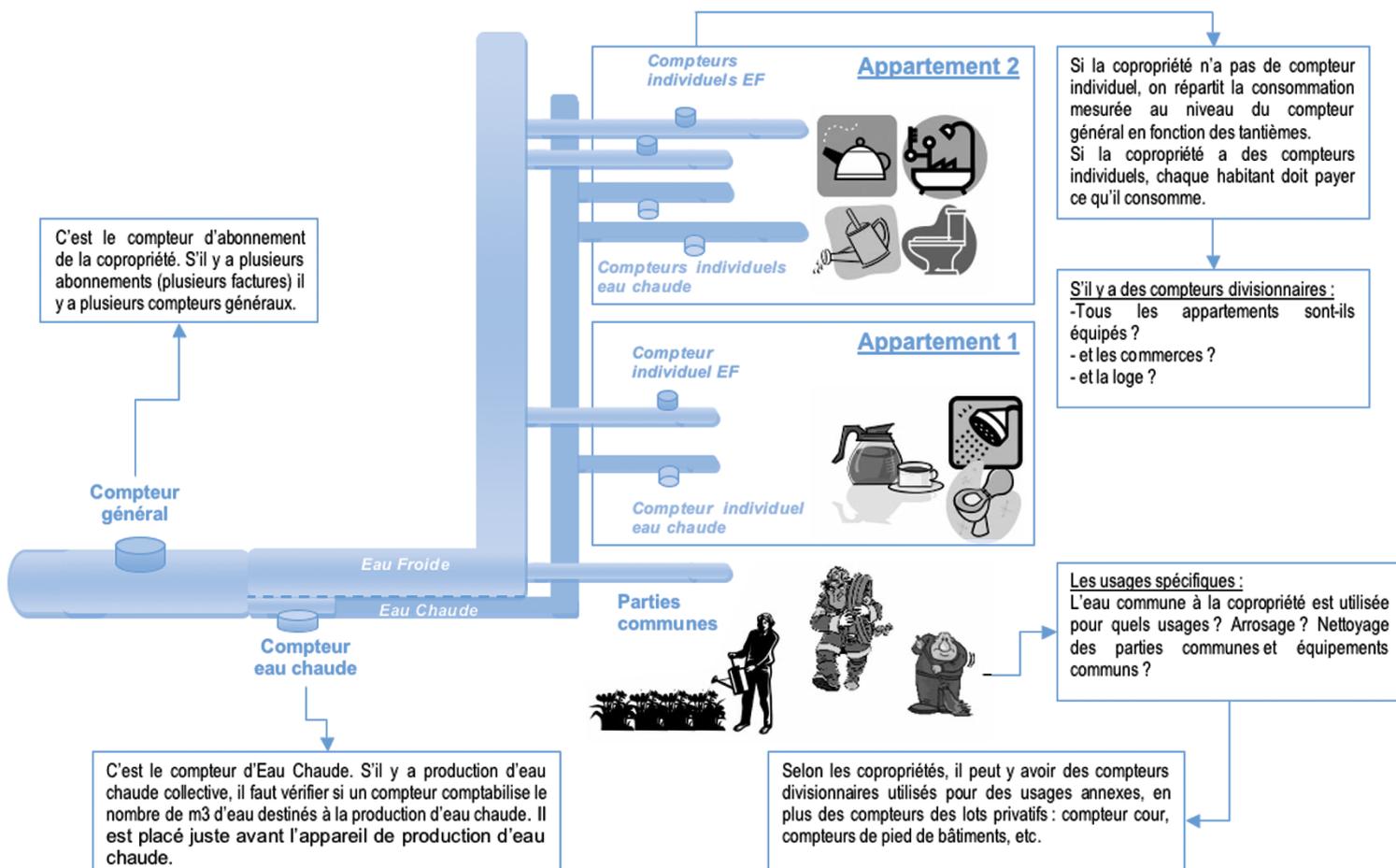
4 • CIRCUIT INCENDIE

Certains immeubles (les immeubles de grande hauteur par exemple) disposent d'un circuit d'alimentation spécial pour le réseau incendie. Dans ce cas, le prix du m³ peut être différent du prix de l'eau potable. Il est par ailleurs important de surveiller que le circuit incendie ne sert pas à d'autres usages, par exemple le nettoyage des voitures dans les parkings. D'autre part, il faut noter qu'en cas d'incendie, certains contrats d'assurance prévoient le remboursement des m³ consommés.

Annexe 4 • Les installations d'eau en copropriété

A • LES INSTALLATIONS D'EAU EN COPROPRRIÉTÉ

Le schéma présenté ci-après permet de se faire une idée des principaux équipements relatifs à l'eau dans une copropriété, et de se poser les bonnes questions lors de la visite des installations.



Annexe 5 • Mieux connaître son réseau

1 • L'IMPORTANCE DES PLANS DE RÉSEAUX

On constate que les immeubles de plus de 50 logements possèdent rarement des plans de réseaux (des canalisations) qui soient en conformité avec l'existant. Les reconstituer peut coûter cher ; il faut donc s'assurer qu'ils existent et vérifier qu'ils sont conformes.

2 • UN ÉTIQUETAGE DES ROBINETS DE PIED DE COLONNES

Le traitement des fuites pose un problème si l'on ne connaît pas le robinet d'arrêt qu'il faut fermer. Cela oblige à fermer le robinet d'arrêt général d'alimentation en eau de l'immeuble en cas de fuite. Il est donc indispensable de réaliser un étiquetage des robinets de pied de colonnes. Celui-ci peut être réalisé par un plombier compétent, le personnel d'entretien de l'immeuble ou un bureau d'études.

3 • LA SURVEILLANCE DES RÉSEAUX

Une surveillance très régulière évite une détection tardive des fuites (que l'on constate seulement lors du relevé réel trimestriel ou semestriel). Rappelons que les fuites sont plus fréquentes sur les branchements en aval du compteur que sur les canalisations en amont. Ce problème est encore plus aigu dans les grands ensembles immobiliers comprenant des espaces verts ou des bâtiments espacés.

On surveillera de la même façon les réseaux « incendie » qui peuvent être utilisés pour d'autres usages... L'installation de compteurs sur différents tronçons du réseau, ainsi qu'un suivi des consommations (incluant notamment une comparaison avec les relevés du compteur général), permettent également une intervention plus rapide.

Annexe 6 • Passer au comptage individuel

1 • POUR L'EAU CHAUDE

Pour ceux qui n'ont pas encore de compteurs divisionnaires, rappelons ceci : les compteurs divisionnaires d'eau chaude sanitaire sont obligatoires s'il n'y a pas besoin de plus de deux compteurs en moyenne par logement, et si au moins 30 cm linéaire de canalisation sont accessibles pour la pose des compteurs. Si vous répondez à ces conditions, les modalités de mise en place doivent être votées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

2 • POUR L'EAU FROIDE

Les compteurs d'eau froide ne sont pas obligatoires, mais comme vous l'avez compris, il est important d'en installer. Les travaux d'installation de compteurs divisionnaires relèvent des conditions de majorité de l'article 25.

Il s'agit d'une décision collective, étant rappelé qu'un copropriétaire ne peut se soustraire au paiement de sa quote-part de charges communes en installant lui-même un compteur divisionnaire (Cour d'Appel de Versailles le 5 mai 1995, Cour d'Appel de Paris le 26 mai 1998).

3 • CONCLUSION

Pour responsabiliser les occupants, la mise en place de compteurs divisionnaires est très efficace à condition de bien suivre les relevés. En effet, sans une gestion rigoureuse des compteurs il arrive qu'au bout de 10 ans de nombreux compteurs soient bloqués ou défectueux et que de plus en plus d'occupants ne se donnent plus la peine de permettre l'accès à leur logement, ce qui rend inefficace le système.

Insistons aussi, pour finir, sur le fait que même les systèmes de comptage avec radio-relève ou télé-relève (relève à distance) nécessitent un suivi rigoureux des consommations individuelles et collectives qui seul permettra de détecter les vieillissements, défaillances, malveillances et autres problèmes liés au comptage et à la gestion de l'eau.

Annexe 7 • Les différents types de compteurs

A • LES DEUX TYPES DE COMPTEURS :

1 • LE COMPTEUR DE VITESSE

Il fonctionne sur le même principe que les moulins à eau. Il utilise l'énergie cinétique de l'eau (c'est l'énergie due au mouvement de l'eau) grâce à une turbine dont l'axe de rotation est perpendiculaire au sens de l'écoulement. Chaque mouvement provoqué par la poussée de l'eau sur les pales de la turbine correspond à une quantité d'eau consommée qui est transmis au totaliseur.

Avantages : il est peu sensible à la présence d'éventuelles impuretés dans l'eau et s'avère être le moins cher à l'achat comme à la location.

Inconvénients : il ne détecte pas toujours les fuites légères et doit être posé horizontalement.

2 • LE COMPTEUR VOLUMÉTRIQUE

Il se caractérise par sa boîte mesurante qui est l'organe dans lequel se trouve un piston rotatif, chaque rotation du piston correspond à un volume d'eau qui garanti une meilleure précision du comptage.

Avantages : meilleure précision de comptage : même un faible débit est enregistré ; il peut être installé horizontalement ou verticalement.

Inconvénients : le frottement du piston peut entraîner une légère nuisance sonore. Il est assez sensible aux impuretés contenues dans l'eau et son prix est plus élevé.

B • LES DIFFÉRENTES CLASSES DE COMPTEURS

Ce qui caractérise un bon compteur est sa capacité à bien compter sur la plus grande plage de débit et d'être sensible aux petits débits.

La qualité des compteurs est également déterminée par « la classe ». Les classes correspondent à des normes définies par la DRIRE (direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement) et sont destinées à classer des équipements en fonction de leur précision.

Le principe utilisé consiste à préciser les pourcentages d'erreurs tolérés pour un compteur à différents débits. Il existe pour les compteurs individuels d'eau quatre classes : A, B, C et D. La classe A est la moins précise et la classe D la plus précise, voici leurs descriptifs :

Compteurs d'eau froide

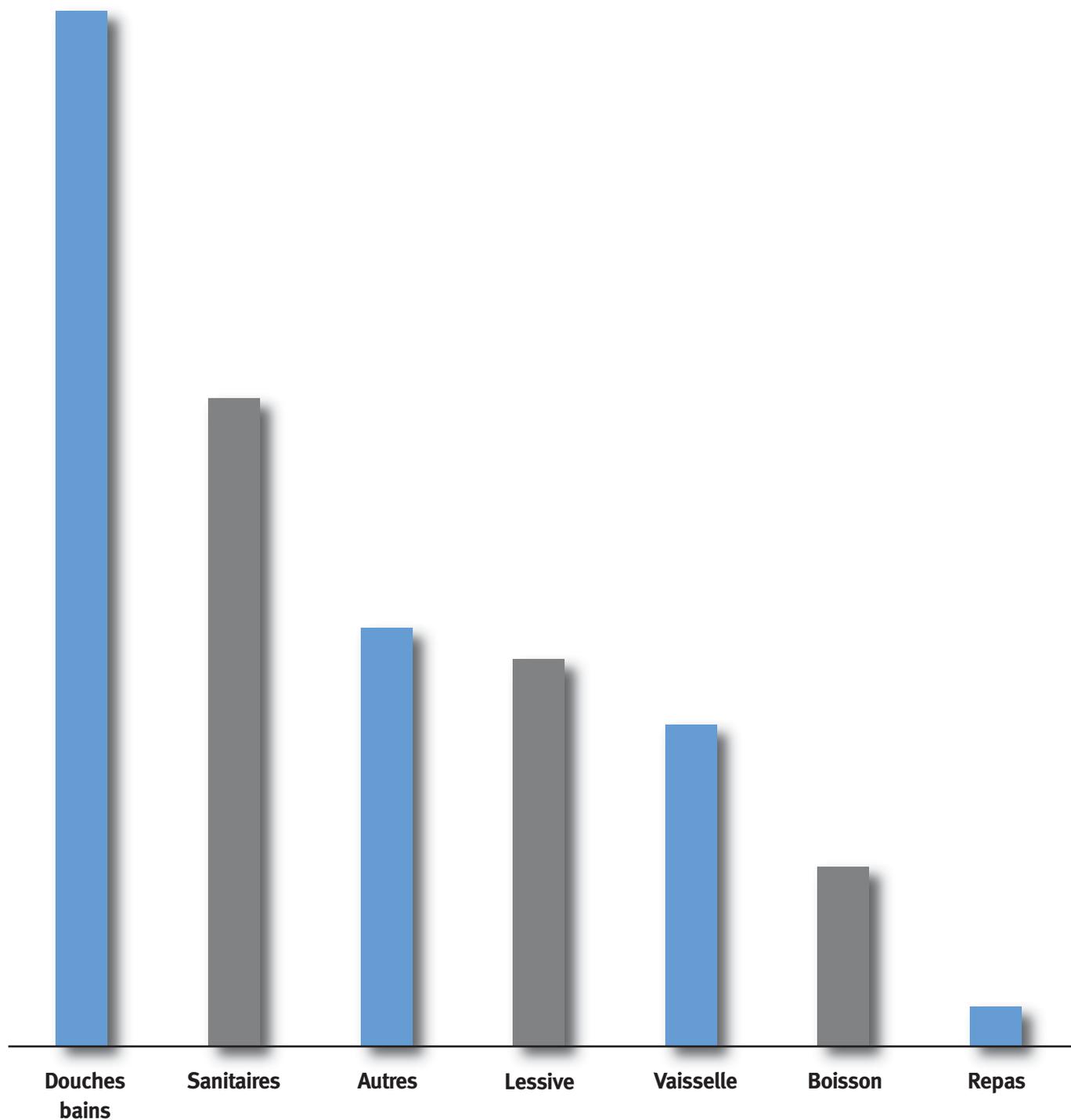
	Précision +/-5%	Précision +/- 2%
Classe A	A partir de 60 l/h	A partir de 150 l/h
Classe B	A partir de 30 l/h	A partir de 120 l/h
Classe C	A partir de 15 l/h	A partir de 22.5 l/h

Compteurs d'eau chaude

	Précision +/-5%	Précision +/- 2%
Classe A	A partir de 60 l/h	A partir de 150 l/h
Classe B	A partir de 15 l/h	A partir de 120 l/h
Classe C	A partir de 15 l/h	A partir de 90 l/h
Classe D	A partir de 15 l/h	A partir de 22,5 l/h

Annexe 8 • Les consommations domestiques d'eau

A • VOICI COMMENT NOUS UTILISONS L'EAU DOMESTIQUE EN FRANCE :



Annexe 9 • Quelques éco-gestes liés à l'eau.

PRENDRE UNE DOUCHE

= 60 à 80 LITRES

PRENDRE UN BAIN

= 150 à 200 LITRES

FAIRE UNE TOILETTE AU LAVABO

= 3 à 5 LITRES

TIRER LA CHASSE D'EAU

= 6 à 12 LITRES

FAIRE LA VAISSELLE À LA MAIN

= 15 à 50 LITRES

LAVAGE AU LAVE-VAISSELLE

= 20 à 40 LITRES

FAIRE UNE MACHINE POUR LAYER LE LINGE

= 40 à 120 LITRES

Annexe 10 • La qualité de l'eau en copropriété

La réglementation française et européenne définit très précisément les normes de qualité de l'eau au robinet ainsi que les analyses de contrôle qu'elle doit subir.

Les contrôles sont effectués au niveau de la ressource en eau brute (captage, forage, source), de la production dans les usines de traitement, et du réseau de distribution (réservoirs, points de puisage dans les écoles et les fontaines publiques...).

Pour qu'une analyse soit officielle, il faut que le prélèvement soit effectué par un agent de la DDASS ou par un laboratoire agréé de référence, régional ou départemental. La liste est mise à jour par arrêté ministériel. Toute personne qui le désire peut obtenir les résultats des analyses de qualité de l'eau de la distribution publique de sa commune, en les demandant à la Mairie et au service clientèle du service des eaux, ou, à défaut, à la **DDASS**.

A • LE PROBLÈME DU PLOMB

Une intoxication au plomb est susceptible d'entraîner diverses pathologies, et notamment des difficultés de développement intellectuel des jeunes enfants. Il faut cependant savoir que les sources d'exposition au plomb sont multiples (air, eau, aliments, tabac...) ; ce sont les vieilles peintures au plomb, que l'on trouve encore dans des habitats vétustes (en fait dans beaucoup de logement d'avant 1948), qui constituent le risque le plus important : de jeunes enfants peuvent s'intoxiquer, par exemple en se léchant les doigts après avoir été en contact avec ces peintures.

Le risque d'être intoxiqué en buvant de l'eau au robinet est quasi inexistant.

B • LE PROBLÈME DES LÉGIONELLES

Les légionelles sont des bactéries vivant dans les eaux douces de surface : cours d'eau, lacs, étangs... A partir de ces lieux naturels, les légionelles colonisent, à la faveur de conditions favorables, certains milieux hydriques artificiels tels que les réseaux d'eau chaude sanitaire.

Le développement de ces bactéries est favorisé de manière très importante par les facteurs suivants :

- **Une température de l'eau comprise entre 20 et 45°C**
- **Une stagnation de l'eau.** La stagnation de l'eau peut être facilitée dans les réseaux d'eau chaude sanitaire par la présence de bras morts, de faibles débits, ou d'arrêt prolongé des installations.
- **Une corrosion et un entartrage très développés des canalisations :** La corrosion des réseaux, ainsi que la présence d'un niveau d'entartrage élevé fournissent un milieu « nutritif » favorable au développement des légionelles.

Pour limiter le développement des légionelles, il faut veiller à :

- Eviter les défauts d'entretien, et suivre les préconisations d'entretien suivantes :
 - De désinfection et désentartrage des réseaux d'eau chaude sanitaire et du ballon d'eau chaude ;
 - De désinfection et désentartrage des éléments de robinetterie (pommes de douches, siphons, brise-jet de robinet) ;
 - De surveillance régulière de chaque douche à raison d'au moins une fois par semaine ;
 - De remplacement régulier des filtres, joints, pommes de douche et flexibles ;
 - De désinfection des adoucisseurs.

- Maintenir une température suffisante au niveau :
 - du ballon d'eau chaude (soit égale à 55°C en continu, soit supérieure à 60 °C au moins une heure par jour) ;
 - des canalisations du réseau (supérieure à 50°C en tous points du réseau).

La contamination de l'homme se produit par inhalation de micro gouttelettes de très petite taille. Les installations à risques sont de ce fait :

- Les tours aéroréfrigérantes des systèmes de climatisation ;
- Les douches des réseaux d'eau chaude sanitaires ;
- Les bains à remous ou à jets ;
- Les humidificateurs, nébulisations, brumisations... ;
- Les fontaines décoratives...

Qui est l'Association des Responsables de la Copropriété ?

L'ARC est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987 et qui est implantée, en 2010, sur plus de 13 000 immeubles en copropriété, représentant plus de 750 000 logements.

IMPORTANT : depuis mars 1995 l'ARC a créé, avec d'autres associations de copropriétaires, l'UNARC – Union nationale des associations des responsables de copropriété – qui couvre désormais toute la France.

L'ARC est une association reconnue comme représentative par tous les ministères (Logement, Justice, Économie, Travail, Santé, Écologie) et siège dans toutes les commissions qui traitent de la copropriété. Elle est, en particulier, l'une des trois associations nationales à siéger comme membre permanent de la commission nationale relative à la copropriété (12 membres).

Les adhérents de l'ARC sont :

- des conseils syndicaux, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- des syndic non professionnels ;
- des copropriétaires à titre individuel confrontés à des problèmes personnels.

L'ARC aide donc ses adhérents tout aussi bien à contrôler la gestion des syndic professionnels qu'à gérer eux-mêmes leur immeuble, avec, dans les deux cas, un souci d'améliorer la qualité de la gestion et d'obtenir le maximum d'économies. Cela fait de l'ARC une association unique en son genre, une association qui peut d'autant mieux aider à contrôler les professionnels, qu'elle connaît la gestion des immeubles de l'intérieur.

L'ARC est aussi l'une des seules associations d'usagers à avoir créé un groupement d'achat qui a deux objectifs :

- négocier les prix pour avoir des références concrètes et mieux faire jouer la concurrence ;
- permettre à ses adhérents qui le souhaitent d'obtenir des prix négociés sur du matériel de qualité ou sur des contrats de service (maintenance, assurance, etc.), ce qui entraîne des économies.

Bien entendu, à côté de cela, l'ARC aide aussi tous ses adhérents à résoudre les problèmes d'ordre juridique, comptable et technique, rencontrés dans leur copropriété.

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

ARC

29, rue Joseph Python - 75020 PARIS

Tél. : 01 40 30 12 82 - Fax: 01 40 30 12 82

Site Internet : www.unarc.asso.fr



DES « ÉCO-BILANS » POUR COMMENCER À AGIR SIMPLEMENT ET EFFICACEMENT

Comme on le sait, la France s'est engagée à diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, ce qui passe par un programme ambitieux d'économies d'énergie dans le secteur du logement, puisque l'ensemble du parc de logements représente en France **32 %** de l'énergie finale consommée.

Au cœur des bâtiments existants, on dénombre 500.000 copropriétés totalisant 8 millions de logements, c'est-à-dire un immense gisement d'économies d'énergies (et donc de réduction des émissions de gaz à effet de serre), mais aussi de **réduction des charges** de copropriété et d'amélioration du **confort** des habitants.

Mais nous devons aller encore plus loin. En effet, à côté des problèmes liés au chauffage et à l'eau chaude, nous devons aussi nous consacrer :

- à la maîtrise des consommations d'**eau** ;
- à la maîtrise des consommations d'**électricité** liées aux parties communes et aux équipements collectifs.

Bref, nos copropriétés doivent absolument devenir le plus vite possible des **ÉCOPROPRIÉTÉS**, c'est-à-dire des **copropriétés économes et écologiques**.

Mais comment devenir une « **écopropriété** » ? Par où commencer ? Que faire ? Comment faire ?

La réponse est toute simple : il suffit de faire - en ce qui concerne le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide et l'électricité - un premier **bilan** (ou « **éco-bilan** ») de la situation de sa copropriété, en utilisant pour cela les cahiers pratiques mis au point à cet effet, comme on va le voir.

Bilan « Eau » LES ÉCO-BILANS EN COPROPRIÉTÉ