

RESEAUX D'EAU ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE. COMPTEURS D'EAU

Structure réseaux

L'immeuble comprend 4 réseaux de distribution d'eau froide (EF) et 3 d'eau chaude sanitaire (ECS)

- Un réseau d'alimentation Sud des escaliers 1 à 11
- Un réseau d'alimentation Nord bas des escaliers 12 à 19 sur 6 étages
- Un réseau d'alimentation Nord haut des escaliers 14 à 19 à partir du 7ème étage
- Un réseau, EF seulement, d'alimentation des commerces (sauf Carrefour)

Production ECS

La production d'ECS des 3 réseaux est assurée par le réchauffement de l'EF au travers d'échangeurs de chaleur implantés dans la sous-station nord et alimentés à partir du réseau d'eau « surchauffée » de la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain), exploité par la société IDEX. Ce réseau vient de la rue du Vieux Pont de Sèvres et transite par l'escalier N°39 du parking.

Cet équipement est la propriété de la société qui assure le réchauffage de l'eau.

Trois pompes assurent la circulation de l'eau chaude dans les réseaux et une télésurveillance alerte le chauffagiste (chargé du réseau de distribution interne à la Résidence) en cas de problème de température pour qu'il intervienne automatiquement.

Les compteurs d'eau

Le local comptage en sous-sol comprend trois compteurs généraux :

- Un compteur habitations et parties communes
- Un compteur commerces : les commerçants, compris dans le périmètre résidentiel (sauf CARREFOUR, qui a son propre réseau d'eau et son système de comptage séparé) en relèvent pour leurs consommations d'eau froide (ils ne sont pas raccordés au réseau de distribution de l'eau chaude de l'immeuble).

De très longue date, la Résidence a mis en place un comptage des consommations d'eau froide (EF) et chaude sanitaire (ECS) des appartements, des commerces et des locaux communs.

Le comptage individuel est réalisé au niveau de chaque appartement (EF et ECS) par des compteurs en nombre variable, de 2 (1 EF, 1 ECS) à un multiple, selon la configuration du logement. Ces compteurs sont généralement installés dans les gaines techniques des pièces humides des logements (salle de bains, douches, WC) sur les colonnes montantes, en aval de vannes « quart de tour » présentes sur ces colonnes. Ils sont dotés de clapets anti-retour.

Les compteurs individuels transmettent automatiquement (télérelève) les index de consommation à la société qui assure les traitements des informations. En cas de panne, cette société gère les compteurs avec transmetteurs des index.

Chaque lundi, le gestionnaire des compteurs transmet un fichier par copropriété (au syndic et à la loge) indiquant les éventuelles alertes fuites quand un compteur enregistre un flux continu (cas d'une fuite de WC le plus souvent) ou en cas d'écart notable de consommation d'une semaine sur l'autre (signe d'une fuite ou d'un écoulement après compteur non identifié). De plus, ce dispositif, combiné avec l'intervention de la société PROXISERVE, prestataire de services pour la Résidence, sur les anomalies signalées, permet de prévenir un certain nombre de dégâts des eaux provenant des robinetteries intérieures défectueuses.

Un conseiller syndical réalise trimestriellement une analyse, aux fins de détecter au plus tôt des dysfonctionnements éventuels de compteurs ou de leur transmetteur de données. Dans ces cas, il est nécessaire que notre gardien soit autorisé à accéder jusqu'aux compteurs en anomalie pour vérification du fonctionnement et procéder à un relevé manuel des index. En cas de refus persistant d'accès aux compteurs, la copropriété applique au lot concerné une estimation forfaitaire des consommations pour permettre de clore les comptes en fin d'exercice annuel.

Les compteurs de tout appartement peuvent également être lus directement par l'occupant, qui voudrait connaître ou surveiller la tendance de ses consommations d'eau en cours d'année (*cf ci-dessous une photo montrant les 2 compteurs et les cadrans de lecture*).

Chaque résident, ayant validé son compte, pourra accéder directement à ses relevés de consommations sur le site du prestataire.



Prix et facturations

Le prix de l'eau froide est la moyenne annuelle du prix du m³ facturé chaque année par le gestionnaire du réseau d'eau Véolia, pour les habitations et les commerces (factures différenciées).

Le prix du m³ d'eau chaude sanitaire comprend :

- L'eau froide réchauffée
- L'électricité de fonctionnement des pompes de la sous-station
- La facturation sur chaque réseau ECS de l'énergie de chauffage en fonction du nombre de m³ consommés (R1) selon 3 compteurs spécifiques à l'installation.
- La facturation de la production et la distribution de l'énergie de chauffe pour chaque réseau (R2) basée sur la puissance installée de chaque réseau.
- Le contrat d'analyse de la légionnelle et le traitement éventuel.

Nota : le réseau de distribution (pompes et canalisations) et la télésurveillance ne sont pas dans le prix unitaire de l'eau et restent règlementairement en charges chauffage ainsi que le contrat associé du chauffagiste.

Le prix de l'eau chaude est établi à partir des coûts ci-dessus et du volume d'eau facturable donné par les fichiers de l'exploitant à chaque bilan budgétaire

La location des compteurs et la télérelève sont facturés en fonction du nombre et du type des compteurs associés à chaque lot (une unité = 1compteur EF plus 1 compteur ECS).

Répartition dans les appels de charges

Les appels de fonds trimestriels incluent une provision de charges pour les consommations d'eau froide et chaude sanitaire (calculée par l'application d'une moyenne de consommation par lot dans l'immeuble). Puis, le coût réel de consommation, propre à chaque lot de copropriété provenant des relevés des compteurs de chaque lot, est ensuite ajusté lors de l'appel de fond de régularisation annuel, après chaque bilan comptable au 30 septembre. Le complément peut parfois être lourd pour un appartement à forte consommation.

Au final, **chaque lot de copropriété paie effectivement ses consommations réelles d'eau**, valorisées au prix de revient facturé par les fournisseurs actuels (VEOLIA pour l'eau froide, IDEX pour le réchauffage de l'eau, SETEMI pour la surveillance et le traitement éventuel de la légionnelle).

Le volume moyen journalier des consommations d'eau de la Résidence est de l'ordre de 90 m³. C'est là un volume élevé, d'une ressource qui devient plus rare et ...plus chère.

La part des consommations non refacturée aux comptes individuels (soit environ 1 400 m³ annuels) représente les usages de l'eau dans nos parties communes (remplissage du bassin, lavage des sols, arrosage du jardin...). La Résidence s'attache à être plus économe pour ces usages.