

Atelier du 37^{ème} Congrès National des Sem 8 octobre 2003

En introduction, François MARTOT indique que les préoccupations des bailleurs, quant à la gestion de l'eau dans les logements, sont orientées autour de 3 axes :

- la santé avec notamment les problèmes liés au plomb et à la légionellose
- la maîtrise de la consommation
- les aides aux personnes en difficulté.

1. L'eau et la santé

Jacques FORT, Chef du bureau de l'économie de la construction à la DGUHC, précise que le décret du 20 décembre 2001, modifie le code de la santé publique et fixe 50 paramètres à respecter relatifs à la qualité de l'eau.

Pour le plomb, la norme de 50 microgrammes par litre, passera en 2013, à 10 microgrammes par litre. Ceci nécessitera au moins 12 milliards d'euros de travaux, dont 7 à 8 milliards pour la mise aux normes des installations intérieures.

La mesure de la conformité se fait désormais au robinet du consommateur.

Le distributeur d'eau est responsable de la potabilité de l'eau. Toutefois, en cas de non respect des règles dû aux installations intérieures, son obligation se limite à une information du préfet et du propriétaire. Il n'y a pas d'obligation de travaux.

Alain TOMSIN, Directeur Général de la SEMEA, souligne les nombreuses sources potentielles de dégradation de la qualité de l'eau.

La légionelle est une bactérie qui provoque la légionellose par inhalation de gouttelettes, et non, en buvant l'eau.

De nombreuses dégradations sont provoquées pas des retours d'eau liés à l'insuffisant équipement en clapets anti-retours.

Hervé Des LYONS, conseiller juridique à l'Union Sociale pour l'Habitat, souligne que les personnes âgées et les fumeurs sont les plus sensibles à la légionelle.

Le code de la santé publique pose le principe que l'eau doit être propre à la consommation. Le décret de 2001 ne vise pas la légionellose.

Il n'existe pas, aujourd'hui, d'obligation de contrôles liés au risque de légionellose.

Toutefois le décret sur le logement décent précise que le logement ne doit pas présenter de risques manifestes pour la santé des occupants.

Il apparaît donc souhaitable d'observer la qualité des réseaux de distribution d'eau et de prendre des mesures préventives et des mesures curatives.

Corinne RINALDO BACINO souligne que les locataires demandent la transparence sur les informations relatives à la qualité de l'eau, et précise que la principale question porte sur le financement des travaux de remplacement des canalisations en plomb.

2. La maîtrise de la consommation d'eau

Les locataires demandent que l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, qui doit permettre une meilleure maîtrise de la consommation, doit se faire en étroite concertation entre les usagers, les collectivités locales, les distributeurs et les bailleurs.

François MARTOT souligne l'augmentation de la part de l'eau dans les charges récupérables.

Jacques FORT présente le dispositif d'individualisation des contrats de fourniture d'eau prévu par l'article 93 de la loi SRU.

La demande du propriétaire doit être précédée d'une information des locataires ; l'avant-projet de loi un logement pour tous, prévoit de rendre obligatoire, la conclusion d'un accord collectif local.

L'individualisation peut se traduire par une évolution des conditions tarifaires.

Un abonnement collectif est souvent moins onéreux que la somme des abonnements individuels d'un immeuble.

L'intérêt du bailleur pour l'individualisation est de réduire les coûts de gestion et de ne plus avoir à prendre en charge les impayés.

L'individualisation n'a pas à se traduire par une remise en état totale des installations et ne modifie pas la propriété des installations. Les travaux sur les installations intérieures des immeubles restent à la charge des propriétaires et ne sont pas transférés aux distributeurs d'eau.

Alain TOMSIN fait part de son expérience d'individualisation depuis 1987, et souligne la nécessité pour les bailleurs, de surveiller les consommations d'eau et l'état de leurs installations.

Il souligne l'importance :

- du maintien d'un compteur général en pied d'immeuble
- de l'accessibilité des compteurs individuels
- des clapets anti-retours
- de la qualité du compteur (classe C)

Les organismes et les occupants peuvent trouver leur compte dans une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Il souligne que la précision des compteurs diminue avec le débit ; ce qui est souvent à l'origine du décalage entre les compteurs individuels et le compteur général.

Toutefois, un écart supérieur à 10% nécessite de vérifier s'il n'y a pas des fuites ou des piquages clandestins.

Jacques FORT souligne que la réglementation prévoit qu'il ne peut pas être imposé au propriétaire, de n'avoir qu'un compteur par logement et situé à l'extérieur du logement, à l'occasion de l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Par contre, l'avant projet de loi un logement pour tous prévoit d'imposer un compteur d'eau individuel, accessible de l'extérieur.

Il précise que la demande d'individualisation doit être adressée par le propriétaire à la collectivité locale ou à l'EPCI chargée de l'organisation du service public de distribution d'eau, que la gestion soit assurée en régie ou déléguée.

3. Les aides aux personnes en difficulté

Il y a environ 150 000 coupures d'eau par an dont 20 000 concernent des personnes en situation précaire.

La loi de décentralisation prévoit la fusion des fonds eau, électricité et téléphone avec les fonds de solidarité logement.