

<https://pierre-alainmillet.fr/Echanges-avec-les-locataires-de>



Echanges avec les locataires de Max Barel

- Logement - SACOVIV -

Date de mise en ligne : mercredi 25 janvier 2017

Copyright © Blog Vénissian de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

Un groupe de locataires du quartier Max Barel est venu marquer son mécontentement lors des vœux de la SACOVIV. Comme tous les bailleurs, publics comme privés, comme beaucoup d'entreprises aussi, la SACOVIV organise chaque année des vœux pour ses personnels, fournisseurs et financeurs [1]. Je laisse de côté l'exploitation politicienne de quelques uns dont Mr Girard qui avait bien entendu beaucoup de choses à dire à la presse.

Il reste que cette rencontre a permis des dizaines de discussions et a donc été utile. J'ai pris l'engagement d'annoncer avant la fin de la semaine la date d'une rencontre de la SACOVIV avec les locataires, en précisant qu'il me paraissait nécessaire pour qu'elle soit utile, d'attendre la fin des travaux et surtout l'analyse des causes, des responsabilités et du coût total des réparations.

Voici donc un premier compte-rendu des questions discutées et de mes réponses.

« Il n'y a toujours pas de chauffage »

Il y a du chauffage dans tous les bâtiments depuis la nuit de vendredi à samedi. Mais nous savons que certains radiateurs ne fonctionnent pas, ou pas bien. L'eau de chauffage peut circuler dans le tuyau principal du bâtiment, dans les colonnes, mais ne pas remplir un radiateur à cause de l'air qu'il contient. Ce problème peut pénaliser une colonne entière, ce qui fait par exemple que tous les radiateurs des chambres d'une allée ne chauffent pas. Mais même dans ce cas, le logement remonte en température avec l'ensemble du bâtiment. Il peut donc y avoir des logements mal chauffés, mais aucun n'est dans la situation de jeudi et vendredi.

C'est pour cela que des plombiers sont passés dès samedi faire des "purgés", action de laisser couler l'eau d'un radiateur pour le "purger" de l'air qu'il contient. Ils étaient 6 dans la journée de lundi pour essayer de traiter le maximum de radiateurs. Mais il faut parfois passer plusieurs fois sur un même radiateur, car de l'air peut circuler dans la colonne, et passer ainsi d'un radiateur à un autre.

Pour effectuer ces purges, il faut bien sûr que les locataires soient présents, et il faut aussi commencer par le 4e étage pour être le plus efficace.

Enfin, tous les logements ont de l'eau chaude sanitaire, mais comme l'installation provisoire fonctionne sans ballon de stockage, l'eau est vite tiède dans tout le monde fait couler en même temps.

« On ne sait rien, la SACOVIV ne communique pas »

Il est toujours difficile de communiquer rapidement, mais ceux qui sont venus voir les travaux jeudi et vendredi peuvent tous dire que la SACOVIV a été présente sur place en masse, non seulement les gardiens du site, mais aussi la direction, les services techniques, et même le service locatif social. Nous avons eu des centaines de locataires au téléphone, bien que le téléphone était malheureusement souvent surchargé, nous avons rencontré des dizaines de locataires sur place, à l'antenne, chez eux.

J'ai personnellement participé jeudi soir à la distribution de radiateurs. Il y avait 10 salariés de la SACOVIV à 21h sur place. Nous avons la liste de tous les locataires pour prioriser les personnes âgées et les foyers avec un enfant en bas âge. Dans l'après-midi, des locataires qui avaient entendu parler de la distribution sont venus en chercher, et nous leur en avons donné, même s'ils n'étaient pas prioritaires, nous avons recontacté le vendredi matin ceux que nous n'avions pas trouvé le soir.

La SACOVIV a informé trois fois par voie d'affichette, mais il n'est pas facile d'informer de manière fiable quand le travail est en cours. Ainsi, jeudi matin, j'apprends que c'est une vanne de la sous-station qui est en cause et qu'elle sera changée dans la matinée. Dans l'après-midi, une tranchée devant le 73D montre de l'eau dans le caniveau, les terrassiers pensent avoir localisé la fuite, mais quelques heures après, on réalise qu'elle provient de plus loin, alors que devant le 73B, la tranchée ne montre pas d'eau. Les travaux se concentrent devant le 73C ou il faut déraciner un arbre et faire tomber un lampadaire pour accéder au réseau.

Au final, la décision est prise dans la nuit de jeudi à vendredi d'installer des chaudières mobiles pour ne pas passer un weekend dans le froid et de laisser se reposer les terrassiers pour reprendre la recherche lundi.

Lundi, une fuite est enfin découverte devant le 73A, mais une deuxième fuite sera trouvée à côté. Finalement, c'est une fuite du réseau d'eau potable qui depuis des mois remplit d'eau le caniveau du réseau de chaleur, fragilisant les supports métalliques. Il est décidé ce mardi d'ouvrir la totalité de cette portion du réseau depuis la fuite jusqu'au puisard dans lequel l'eau s'enfonçait.

Dans toutes ces journées, les informations sont diffusées sur le terrain par les ouvriers, les techniciens, les responsables de Dalkia et il est difficile de décider ce qui est utile de faire savoir ou pas, ce qui est sûr ou pas. Or, il est dangereux d'annoncer une nouvelle qui est "peut-être" bonne, mais dont on ne sait pas si elle sera confirmée quelques heures plus tard.

C'est un sujet sur lequel la SACOVIV doit se donner des outils modernes et plus efficaces, et surtout une organisation de communication rapide avec ses locataires. Beaucoup de bailleurs ont mis en place des infos SMS

« Aurons-nous des dédommagements ? »

La question sera discutée, notamment pour la consommation d'électricité des radiateurs électriques, et l'absence de fourniture de chaleur et d'eau chaude pendant 4 jours. Mais la première étape sera de faire le bilan financier de cette période difficile. Car l'ensemble des travaux réalisés depuis jeudi matin sont à la charge dans un premier temps de la SACOVIV.

Nous chercherons s'il y a des responsabilités de tiers pour faire jouer les assurances, mais il sera important de savoir combien cela coûtera à la SACOVIV. Bien évidemment, ce ne sont pas les locataires qui sont concernés, mais cette dépense importante va pénaliser le programme de travaux de la SACOVIV.

Il faut aussi rappeler que bien évidemment, personne ne paiera le chauffage qu'il n'a pas eu. Les consommations de chauffage de mardi à vendredi sont nulles et cela sera pris en compte dans les régularisations de charge cet été.

Nous avons déjà eu des coupures en

Octobreâ€!

Oui, il y a eu des coupures lors du démarrage de la saison de chauffe,

- une insuffisance de production de chaleur coté chaufferie les 11 et 12 octobre suite à une panne de chaudière biomasse. Elle a concerné tous les abonnés Vénissians
- deux coupures planifiées dont les abonnés étaient informés, les 18 et les 25 Octobre pour terminer la rénovation de la sous-station de Croizat. Elle a concerné tous les sites à l'Est du boulevard Croizat.

Pour le reste, il y a eu sur plusieurs sites, besoin d'interventions de purge des radiateurs, qui comme chaque année se cumulent en même temps avec les premiers froids. C'est la responsabilité de chaque abonné. Du côté ville, nous avons jusqu'en 2015 prioritairement fait l'effort sur ce qui relève de la ville, le réseau primaire, mais lors du dernier conseil de transparence, nous avons proposé aux abonnés de travailler l'automne prochain pour anticiper le démarrage de la saison de chauffe au niveau de la mise en eau des réseaux secondaires.

Aucun de ces événements n'a de rapport avec ce qui s'est produit cette semaine à Max Barel. Nous mesurons chaque année le "taux de service" du réseau de chaleur, c'est à dire le nombre de jours-logements sans fourniture, et notre réseau a de bons résultats par rapport à la moyenne. Sans doute cette saison de chauffe verra une dégradation. Nous ferons le point lors du conseil de transparence en Juin.

« Le réseau est vieux, pourquoi ne pas le rénover de manière préventive plutôt que d'attendre les fuites ? »

Le réseau de Max Barel est comme la plupart des réseaux existants, un réseau des années 70, avec une technologie robuste mais qui n'est pas faite pour permettre des visites régulières. Le réseau est enterré à 2m50, dans un caniveau de béton très épais, chacun peut le constater dans les tranchées ouvertes. Il est fait pour fonctionner très longtemps sans intervention. Il suffit de demander aux terrassiers qui sont spécialisés dans la recherche de fuite et qui travaillent dans toutes les villes sur des situations de ce type. Personne ne sait comment prévoir une casse et ils ont trouvé des fuites dans des réseaux récents. Ce n'est pas l'âge du réseau qui nous a posé problème.

Les techniciens du réseau suivent en permanence les éventuelles corrosions internes, en mesurant la qualité de l'eau. Tout confirme qu'il n'y a pas de corrosion interne qui serait cause des fuites. Toutes les fuites constatées sont le fait de causes externes, notamment d'entrée d'eau dans le caniveau qui provoque la rouille des supports métalliques. C'est entre autres pour cette raison que les nouveaux réseaux sont réalisés avec des tuyaux pré-isolés qui ne sont plus dans un caniveau profond, mais à même le sol à un mètre de profondeur. Cela dit, cela n'interdit pas les casses pour d'autres raisons, par exemple la pression exercée sur le tuyau par un affaissement progressif de terrainâ€!

Des réseaux bien plus anciens que celui de Vénissieux continuent à fonctionner (Villeurbanne, 1925, Chambéry 1940, et même New-York 1882 !) et des segments de ces réseaux n'ont jamais été rouverts s'il n'y a eu ni construction nouvelle, ni fuite à réparerâ€! Il peut arriver qu'un projet conduise à refaire un tel réseau, qu'on refait alors avec de nouveaux tubes pré-isolés, enterrés sans caniveau béton. Cependant, ce sont des investissements coûteux. La SACOVIV a obtenu des financements du plan "ecorenov" de la métropole pour le dans la réhabilitation du Monnery, et nous l'étudierons avec les financements de la rénovation urbaine pour le Couloud. Et dans les deux cas, cela conduit à discuter des loyers. Certains me disent, il faut faire les travaux même si cela fait augmenter les

loyers, mais je sais que beaucoup de locataires ont besoin des loyers bas de la SACOVIV.

« Mais alors, s'il peut y avoir des fuites difficiles à trouver, est-ce qu'un réseau de chaleur est une bonne solution ? Pourquoi pas des chaudières individuelles dans chaque logement ? »

Les chaudières individuelles qui ne peuvent être qu'au gaz, ne sont pas la garantie de ne pas avoir de pannes. Tout le monde se souvient de l'accident cours Lafayette. Mais surtout, le chauffage gaz individuel est le plus souvent plus cher que le chauffage par réseau de chaleur, et quand le prix du pétrole remonte (ce qui est le cas depuis quelques mois), les prix s'envolent.

Une association nationale compare chaque année tous les réseaux de chaleur de France et calcule leur coût total comparé aux autres solutions de chauffage. Ces résultats sont très clairs, le réseau de chaleur à majorité biomasse est la solution la moins chère et le réseau de Vénissieux se situe depuis 2015 juste à la moyenne des tarifs, alors qu'il ne bénéficie pas de la chaleur des incinérateurs de déchets!

Un réseau de chaleur est aussi le seul moyen de brûler de la biomasse sans augmenter les rejets de particules fines contrairement aux chauffages bois individuels, et si le "coût carbone" augmentait, cela n'aurait que très peu d'impact sur le tarif du réseau de Vénissieux, alors que cela renforcerait l'augmentation du chauffage gaz.

Enfin, ce qui compte le plus, c'est bien la qualité thermique du bâtiment. Tous ceux qui ont bénéficié aux Minguettes de rénovation thermique peuvent le confirmer. La plupart n'ont même pas ressenti la panne du mardi matin! Un réseau de chaleur à dominante énergie renouvelables, combiné à une efficacité thermique suffisante du bâtiment est la bonne solution au plan du confort d'usage, de l'économie et de l'environnement.

[1] il est bien entendu impossible d'organiser des vœux en invitant les 1900 locataires, ce serait une initiative publique peu légitime et très coûteuse