

NOUVELLES TECHNOLOGIES

Maîtrise des charges

De nouveaux outils entre les mains des locataires

Face à la nécessité de préserver les ressources de la planète, Volkswohnung, société municipale allemande de logement social⁽¹⁾, souhaite responsabiliser ses locataires dans leur conduite en leur apportant une information précise sur les conséquences de tel ou tel comportement. Il s'agit de les inciter les locataires à utiliser un minimum d'énergie et d'eau et à participer, ainsi, à la recherche d'un environnement mieux protégé. L'application, au niveau européen, de ce dispositif devrait réduire sensiblement les coûts de gestion des organismes européens de logement et permettre aussi aux locataires d'améliorer notablement leur situation économique par la réduction des postes charges locatives.

Le projet de Volkswohnung qui s'inscrit dans le cadre du projet d'acteurs du logement social européen Trusted@work4homes⁽²⁾, vise deux objectifs principaux :

- ▶ une participation active des locataires au processus de maîtrise de leurs consommations d'eau et de chauffage en vue d'économiser les ressources rares que sont l'eau et l'énergie (gaz, électricité, combustibles d'origine pétrolière),
- ▶ une meilleure efficacité technique et économique pour le gestionnaire immobilier et un gain substantiel sur les charges locatives pour les locataires. Pour atteindre ces objectifs, Volkswohnung mettra, tous les mois, à disposition de ses locataires les données concernant leurs consommations ainsi que leurs références antérieures pour les amener à réduire toute dérive de consommation. Cela implique de modifier les dispositifs existants de mesure des consommations d'énergie de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide. Volkswohnung a choisi de les remplacer par des compteurs releverables via un réseau de radiotéléphonie mobile à la norme GSM.

Le remplacement du système actuel améliorera radicalement le processus de facturation des consommations :

- ▶ Aucune intervention humaine n'est nécessaire pour établir la facture des

consommations, car toutes les données nécessaires sont déjà stockées dans le progiciel de gestion locative utilisé par la société, cela permettra d'économiser des coûts externes directs et de libérer du temps de travail chez le personnel de Volkswohnung qui pourra être redéployé vers des tâches moins fastidieuses et plus utiles aux locataires.

- ▶ La maintenance des compteurs sera facilitée au travers des informations transmises par les compteurs électroniques : des messages de défauts sont émis notamment s'ils sont trafiqués ou si la batterie qu'ils incorporent devient trop faible.

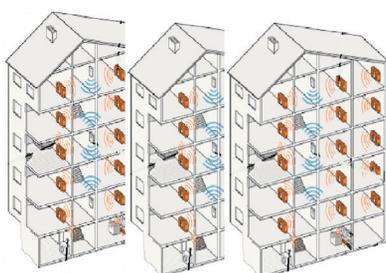
- ▶ Une fois tous les 5 ans seulement, il sera nécessaire d'entrer dans l'apparte-

ment pour de réétalonner les compteurs ou échanger les systèmes obsolètes. Cela libérera du temps pour le locataire qui n'aura plus à attendre le passage d'une entreprise pour relever, au moins une fois par an, ses consommations. Un autre aspect intéressant du projet est l'établissement possible d'une quittance définitive quand le locataire met fin à son contrat de location sans attendre, comme c'est le cas actuellement, la fin de la période de comptage.

Les étapes nécessaires à la mise en œuvre

Dans une première étape, il a été nécessaire de reconfigurer la chaîne de traitement existante, soit : ●●●

Ensemble du processus automatisé d'établissement des factures.



Immeubles de Volkswohnung
Implantation de compteurs électroniques
et du système de collecte accessible via GSM

Siège social de Volkswohnung



NOUVELLES TECHNOLOGIES

••• ▶ installer les compteurs équipés d'un module radio dans les 2 000 appartements concernés. Ces compteurs sont en liaison avec un concentrateur de données placé à chaque étage de l'immeuble. Ce concentrateur envoie deux fois par mois les index de consommation à un collecteur central de données auquel il est possible d'accéder via une ligne téléphonique ou par téléphone portable, ▶ adapter les traitements au nouveau système de collecte des données. Les données sont ainsi traitées dans le département informatique de l'organisme, c'est à dire personnalisées et, via une interface, introduite dans le progiciel de gestion locative. La facturation des dépenses de consommations fait déjà partie de ce logiciel. Dans une deuxième étape, il a été nécessaire d'ajouter à ce dispositif automatisé de facturation (workflow), un nouveau système permettant à chaque locataire d'accéder de façon sécurisée à ses propres consommations.

Un portail Internet a ainsi été mis en oeuvre avec l'aide de la société Aareon, fournisseur du progiciel de gestion immobilière de Volkswohnung, chargée de l'interface avec le système de « workflow » destiné à la facturation. Afin de répondre utilement à l'objectif visé, c'est-à-dire mettre entre les mains du locataire un outil lui permettant d'agir efficacement sur la maîtrise de ses consommations, il a été nécessaire de sélectionner les informations pertinentes à lui fournir. Ainsi, après le recueil de l'ensemble des données de consommation pour un appartement, durant toute la période de comptage, Volkswohnung mettra à sa disposition le montant prévisionnel de la facture à payer s'il ne change pas son comportement de consommation au cours de la période. Volkswohnung fournira également les informations de consommation par mois sous forme de graphiques accompagnés de commentaires pour faciliter les com-

paraisons entre les consommations de l'année précédente et celles de l'année en cours selon les exemples figurant ci-contre.

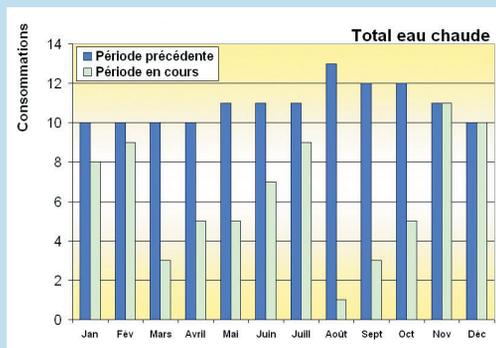
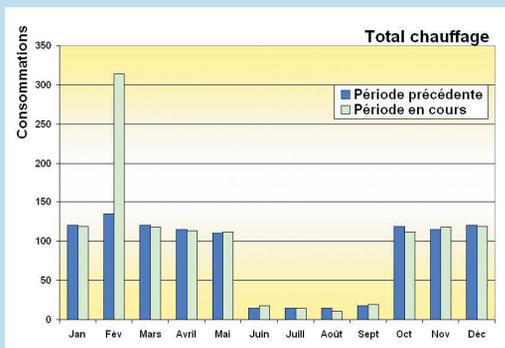
Ces données seront naturellement sécurisées en utilisant des comptes Internet personnalisés pour chaque locataire et des informations de connexions pour l'accès. ✚

Contact

Alexander Arhnsfeld
Mél: info@volkswohnung.com

(1) Volkswohnung est une société municipale de logement social qui gère 12 000 logements à Karlsruhe en Bade-Wurtemberg (Allemagne) et emploie plus de 220 employés. Ses activités principales sont : l'administration d'ensembles résidentiels, la gestion d'immeubles locatifs, la construction de nouveaux logements, la maintenance immobilière, l'entretien des espaces verts, la gestion des communications électroniques (télévision et téléphone) pour ses locataires et la vente de logements.
(2) Voir dans le n° 788 d'Actualités habitat un article de présentation du projet Trusted@work4homes.

Consommations pour un logement (chauffage et eau chaude)



Indications des changements de comportement en pourcentage (chauffage et eau chaude)

