

Comment gérer le chauffage dans 18 100 logements ?

Période hivernale oblige, la problématique du chauffage, qu'elle soit d'ordre technique ou économique est particulièrement scrutée, cela l'est d'autant plus lorsqu'elle concerne 18 100 logements.

A Toulouse Métropole Habitat la gestion du chauffage n'est pas un sujet saisonnier. Elle fait partie intégrante de la stratégie de gestion du patrimoine. Objectifs : permettre des économies de charges à nos locataires et limiter les pannes.

QUELQUES CHIFFRES :

Chauffage collectif :

- 9 640 logements en chauffage collectif :
- 4629 logements chauffés par une chaufferie collective au gaz
- 5011 logements raccordés à un réseau de chauffage urbain (soit 52%)
- Cela représente 136 installations collectives de chauffage et d'eau chaude sanitaire.
- L'âge moyen des installations collectives est de 10,5 ans (durée de vie moyenne 25 ans)

En complément, sur le parc d'installations collectives de chauffage et d'eau chaude sanitaire, nous possédons :

- 16 installations solaires en plein propriété (cela représente 980 m² de panneaux solaires) ;
- 18 installations solaires gérées via son Syndic TM HABITAT Syndic.

Ces installations couvrent en moyenne 25% des besoins en chaude sanitaire des logements collectifs et permettent une maîtrise des charges locatives grâce à l'apport gratuit de l'énergie solaire pour réchauffer l'Eau Chaude Sanitaire.

Chauffage individuel :

- 8760 logements en chauffage individuel :
- ◊ 6873 logements chauffés par une chaudière individuelle
- ◊ 60 logements chauffés par une pompe à chaleur
- ◊ 1827 logements chauffés en tout électrique
- L'âge moyen des chaudières est de 6,7 ans.



Chaufferie de la résidence St George (144 logts) réhabilité cet été.

UNE STRATEGIE DE REPORTING ET D'ANALYSE:

La politique de rénovation des équipements afin de maîtriser les charges des locataires et limiter le risque de panne fait partie intégrante du projet d'entreprise.

La direction du patrimoine a concentré ses efforts sur la mise en œuvre d'une stratégie de reporting et d'analyse permettant la planification des campagnes d'entretien et de maintenance et les investissements nécessaires.

Cette stratégie porte ses fruits, en 5 ans :

- 29.1% de baisse de consommation en kWh sur les chaufferies collectives (cela permet de gommer la hausse du prix du gaz pour les locataires)
- 17.8% de baisse du taux de dépannage pour les chaufferies individuelles
- Environ 300 équipements remplacés chaque année
- 800 000€ en moyenne d'investissement par an

Malgré toutes les précautions, une panne liée à une défaillance technique ou bien un accident peut toujours se produire. La modernisation des installations collective intègre des systèmes de veille sur le bon fonctionnement des équipements. Une anomalie, un dysfonctionnement, une panne, une alerte automatisée est directement envoyée à nos équipes et aux prestataires de façon à intervenir au plus vite et souvent avant même que les locataires ne s'aperçoivent de quoique ce soit.

TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT Créée en 1921, l'Office gère 18 100 logements soit 30% du parc social de l'agglomération toulousaine et emploie 420 collaborateurs. L'Office Public de l'Habitat de la Métropole toulousaine, a livré 1010 logements en 2019. Concernant l'activité vente : 137 logements anciens ont été vendus et 104 en location-accession. Après avoir été certifié ISO 9001 en 2015, le bailleur poursuit sa démarche d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.