

LES MÉMOS DE L'UNAFO

HAUSSE HISTORIQUE DES COÛTS DE L'ÉNERGIE

LA PÉRENNITÉ DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ EN DANGER

I UNE PRÉOCCUPATION MAJEURE

Les hausses des coûts de l'énergie sont une préoccupation majeure pour les gestionnaires de logements accompagnés car elles ne sont pas absorbables par leur exploitation. Les prévisions budgétaires font en effet état d'une augmentation des charges bien supérieure aux marges d'exploitation que le secteur est en mesure de dégager en temps normal. Les estimations de déficit sont telles que l'existence même de certains opérateurs, y compris les plus importants, est remise en cause. Une situation aux conséquences désastreuses pour des milliers de personnes qui demain pourraient se retrouver à la rue...

LA RÉSIDENCE SOCIALE, UN MODÈLE ÉCONOMIQUE QUI S'ÉRODE MÉCANIQUEMENT ET QUI N'EST PLUS TENABLE



Les **résidents** d'un logement accompagné sont protégés de la hausse des coûts de l'énergie grâce au mécanisme de la redevance «toutes charges comprises» (indexée à l'IRL*), dont le montant forfaitaire inclut l'ensemble des charges. En revanche, **les gestionnaires** sont, eux, directement impactés sans possibilité de répercussion sur les redevances. Ils sont de plus exclus des dispositifs d'aide : à la différence des particuliers, ils n'ont accès qu'à un bouclier tarifaire partiel, et l'aide exceptionnelle versée aux personnes logées et bénéficiaires du chèque énergie ne leur apporte aucune recette complémentaire ; enfin, à la différence des entreprises, ils ne peuvent pas bénéficier des aides d'urgence mises en place pour les grands consommateurs de gaz et d'électricité.

L'évolution plus rapide des charges des gestionnaires par rapport à celle de leurs produits depuis plus d'une dizaine d'années, aggravée par l'inflation brutale du coût des énergies, rend intenable le modèle économique du logement accompagné.

« Au-delà de la nécessité d'adapter rapidement et structurellement le modèle économique, nous avons besoin de réponses concrètes et immédiates sur la question de l'énergie. L'extension du bouclier tarifaire à l'ensemble de l'électricité domestique, mais aussi une aide exceptionnelle, sont indispensables pour permettre à nos adhérents de poursuivre leurs activités et donc leur contribution active à la politique du Logement d'abord. »

Bertrand Declémy, président de l'Unafo

* IRL (indice de révision des loyers) ne comportant pas de référence directe aux coûts de l'énergie, il n'y a pas de rattrapage lors de la revalorisation annuelle.

COÛT MOYEN ANNUEL DES CONSOMMATIONS EN ÉNERGIE AU LOGEMENT



Soit quasiment un **doublement du poids de l'énergie**, ce poste passant de 10 % du CA en moyenne à près de 20 %.

Source : enquête Unaf0 2022.

LES DEMANDES DE L'UNAF0* : POUR UNE ACTION FORTE DES POUVOIRS PUBLICS

Immédiatement, pour répondre à l'urgence

- Prolonger le bouclier tarifaire sur le gaz en 2023 pour les gestionnaires du logement accompagné.
- Étendre le bouclier tarifaire à l'ensemble de l'électricité domestique aux gestionnaires du logement accompagné qui n'en bénéficient pas actuellement, malgré des hausses tarifaires très importantes. Contrairement aux dispositions du logement social « classique », le bouclier devrait couvrir l'ensemble des usages liés au bon fonctionnement de la résidence sociale, ainsi que l'électricité domestique des logements et parties communes.
- Fléchir une aide exceptionnelle (300 euros par logement) vers les gestionnaires, seuls à faire face à la hausse des coûts de l'énergie.
- Étudier la possibilité d'accéder à l'aide « gaz et électricité » destinée aux entreprises grandes consommatrices de ces deux énergies. Avec des achats de gaz et/ou d'électricité

de l'ordre de 10 % de leur CA avant les hausses, les gestionnaires de résidences sociales se situent bien au-delà du seuil de 3 % du CA, condition pour l'octroi de cette aide.

Rapidement, pour trouver des solutions adaptées et pérennes

- Rééquilibrer le mode de revalorisation de la redevance en revenant à un indice composite prenant mieux en compte les charges tout en assurant la solvabilisation des personnes logées.
- Prévoir la possibilité de facturer des prestations annexes en cas de surconsommation d'électricité, comme actuellement pour l'eau.
- Soutenir le secteur dans sa démarche de rénovation énergétique (démarche d'audit énergétique des patrimoines, mise en place d'outils financiers pérennes pour financer des opérations ambitieuses de rénovation et/ou de restructuration du bâti).

*Ces demandes sont conjointement portées par l'Union nationale pour l'habitat des jeunes (Unhaj).

EN SAVOIR PLUS

www.unaf0.org/logement-accompagne-endanger

L'Union professionnelle du logement accompagné (Unaf0) rassemble 166 acteurs qui gèrent près de 140 000 logements dans 87 départements métropolitains et d'outre-mer, ce qui représente : 900 résidences sociales, 400 pensions de famille et résidences accueil, 160 résidences jeunes, 170 foyers de travailleurs migrants. Le logement accompagné recouvre une diversité de résidences, toutes conçues pour répondre à des besoins particuliers.

Contact : Virginie Camelin, responsable de la Communication.
29-31 rue Michel-Ange – 75016 Paris – Tél : 06 67 29 01 94

