



Coûts de l'énergie – appui au secteur du logement accompagné

L'envolée des coûts de l'énergie depuis fin 2021 pèse très fortement sur le modèle économique des gestionnaires du logement accompagné, lesquels ne peuvent ni répercuter ces hausses sur les personnes logées ni bénéficier des mesures gouvernementales de protection déjà mise en place.

L'Unaf demande donc que les gestionnaires de résidences sociales et apparentés soient intégrés aux mesures en cours de mise en place au bénéfice des gestionnaires de logements collectifs, ou bénéficient d'une aide financière immédiate pour leur permettre de faire face à cette hausse brutale des coûts de l'énergie. L'Unaf demande également l'engagement, dès maintenant, d'une réflexion à plus long terme sur le modèle économique du secteur afin que celui-ci puisse poursuivre son action en faveur du logement des personnes les plus défavorisées.

Une hausse des coûts de l'énergie qui impacte directement les gestionnaires de logement accompagné

Les récentes hausses des prix de l'énergie accentuent l'exposition à la précarité énergétique de nombreux ménages. Plusieurs mesures gouvernementales ont été mises en place pour protéger les particuliers (bouclier tarifaire, revalorisation du chèque énergie) permettant aux personnes les plus précaires d'absorber ce choc.

Pour les personnes logées en résidence sociale et apparenté (pension de famille et résidence accueil, Foyer de Jeunes Travailleurs (en résidence sociale ou non), Foyer de Travailleurs Migrants), la protection contre ces hausses de tarifs est assurée par le gestionnaire puisque la redevance quittancée est forfaitaire et qu'il ne peut y avoir de régularisation de charge. En outre, les redevances étant indexées à l'IRL, indice qui ne comporte pas de référence directe aux coûts de l'énergie, il n'y aura pas d'effet de rattrapage à la prochaine revalorisation annuelle.

Ce sont donc bien les gestionnaires qui sont touchés directement par la hausse des coûts de l'énergie qu'ils ne peuvent pas répercuter sur les résidents, même si ceux-ci ont pu bénéficier d'une hausse exceptionnelle du chèque énergie, ce dernier s'imputant sur une redevance qui reste inchangée.

Cette hausse vient accélérer l'érosion du modèle économique de la résidence sociale avec le décrochage entre la revalorisation de la redevance et l'évolution réelle des charges supportées par les gestionnaires depuis la suppression en 2009 de la référence à l'indice composite.

Les gestionnaires sont des organismes à gestion désintéressée, dont l'activité est généralement centrée sur le logement très social à faible marge, empêchant toute péréquation avec des formes de logements disposant de plus de marge de manœuvre.

Une enquête réalisée très récemment auprès des adhérents de l'Unaf confirme les craintes exprimées : les adhérents ayant des contrats à prix variable ou ayant dû renouveler leurs contrats à prix fixe depuis octobre 2021 se sont vu appliquer des hausses de prix comprises entre 45% et 100%.

Notre enquête nous permet d'évaluer que les logements immédiatement touchés par la hausse des prix de l'énergie, soit parce qu'ils relèvent d'un contrat à prix variable soit parce que leur contrat à prix fixe est arrivé ou arrivera à échéance d'ici mi 2022 représentent entre un tiers et la moitié du parc (50 000 à 75 000 logements). Notre enquête révèle également que la hausse du prix des énergies se traduit par un impact moyen 150 € par logement géré.

Les consommations d'énergie représentent actuellement en 10 % et 15 % des coûts d'exploitation des organismes. Un doublement de ces coûts ne peut être absorbé par la marge opérationnelle de ces structures qui se situe en dessous de ce niveau. Cette hausse va se traduire à court terme par des difficultés importantes pour la majorité de acteurs, voire remettre en cause la pérennité de certains, y compris majeurs.

Cet alourdissement des charges d'exploitation va également entraîner une réduction importante de la capacité d'investissement des organismes propriétaires de leur parc, que ce soit en matière de production nouvelle ou en matière de rénovation, notamment pour les opérations de rénovation énergétique qui auraient justement pour conséquence de réduire l'exposition au risque de renchérissement de l'énergie.

Les demandes de l'Unaf

Le secteur a donc besoin d'une action forte des pouvoirs publics en deux temps : immédiatement en faisant bénéficier les gestionnaires du bouclier tarifaire sur le gaz et l'électricité, ou sous forme d'une aide d'urgence, et à plus long terme par le rééquilibrage du mode de revalorisation de la redevance et par un accompagnement fort du secteur dans sa démarche de rénovation énergétique.

- **Un accès au bouclier tarifaire sur le gaz et l'électricité**

La situation technique des gestionnaires de résidences sociales et apparenté est très proche de celle des gestionnaires de copropriété et de logements disposant de système de chauffage collectif ou raccordé à des réseaux de chaleur, aggravée par l'absence de régularisation possible des charges.

Dans la mesure où les gestionnaires assurent de fait la protection des ménages logés, l'Unaf demande qu'ils soient intégrés dans le périmètre des mesures annoncées par le gouvernement pour que soit appliqué le bouclier tarifaire sur le gaz aux logements chauffés au gaz et non éligibles au tarif réglementé de vente. De même pour les logements chauffés à l'électricité, puisque les contrats ne sont pas aux noms des ménages logés.

- **Solution alternative : une aide d'urgence au secteur**

Si la solution précédente ne pouvait être mise en œuvre pour les gestionnaires de logement accompagné, l'Unaf demande la mise en place d'une aide aux gestionnaires, sur le modèle de l'aide spécifique « chèque énergie » en résidence sociale.

Le contour de cette aide pourrait être le suivant :

Organismes éligibles : organismes gestionnaires de logements-foyers quel que soit le dispositif de logement accompagné concerné : résidence sociale, pension de famille et résidence accueil, Foyer de Jeunes Travailleurs (en résidence sociale ou non), Foyer de Travailleurs Migrants.

Logements concernés : logements conventionnés à l'APL Foyer, qu'ils soient propriété de l'organisme ou simplement gérés par lui.

Modalités : Similaires à celles de l'aide spécifique Chèque Energie pour les résidences sociales, avec le versement via l'Agence de Service et de Paiement (ASP) d'une aide forfaitaire au logement, avec contrôle a posteriori de l'imputation.

Conditions : Pour percevoir l'aide, le gestionnaire devra justifier pour chaque résidence :

- d'un contrat d'énergie à prix variable non couvert par le bouclier tarifaire mis en place par l'Etat, ou
- d'un contrat à prix fixe étant arrivé à échéance entre Octobre 2021 et juin 2022.

Montant de l'aide : 150€ par logement. Comme pour l'aide spécifique Chèque Energie actuelle, un bilan d'utilisation serait réalisé au cours du 1^{er} trimestre 2023, avec restitution éventuelle de la part d'aide dépassant la couverture de la hausse de tarif, l'aide restant plafonnée si le montant perçu s'avérait inférieure à la hausse des coûts subit par le gestionnaire. L'évaluation de la hausse des coûts en 2022 se fera par comparaison avec les factures d'énergie de l'année précédente (2021), corrigées des variations de volume de consommation.

- [Une démarche à plus long terme](#)

L'Unafop demande que soit engagée, dès maintenant, une réflexion pour la mise en place des solutions adaptées et pérennes à la question de l'évolution inéluctable des coûts de l'énergie.

L'érosion du modèle économique de la résidence sociale avec le décrochage constant depuis 2009 et la fin de l'indice composite entre la revalorisation de la redevance et l'évolution réelle des charges supportées par les gestionnaires n'est pas tenable à moyen terme. Il convient donc de faire évoluer mode de revalorisation de la redevance et mieux prendre en compte sa composante charge, tout en assurant une solvabilisation des résidents.

Par ailleurs, l'Unafop demande que les acteurs propriétaires de résidences sociales soient mieux épaulés dans leurs efforts pour l'amélioration de la performance énergétique des logements, notamment pour le parc existant :

- Par un accompagnement dans la démarche d'audit énergétique des patrimoines
- Par la mise en place d'outils financiers pérennes, sur le modèle de ceux proposés dans le cadre du plan de relance, pour permettre de financer des opérations efficaces de rénovation du bâti, dans le cadre d'une redevance maîtrisée.