

NOTE

Habitat Jeunes

Le réseau Habitat Jeunes face à la crise énergétique

Résultats de l'enquête-flash énergie

Vincennes

03/10/2022

Présentation de l'enquête-flash énergie

Objet/périmètre de l'enquête

Le réseau Habitat Jeunes rassemble 287 adhérents répartis en 801 implantations sur le territoire métropolitain et ultramarin. Ils gèrent près de 45'000 logements au total, qui sont pour la plupart compris dans des résidences collectives de type foyer de jeunes travailleurs (FJT), avec ou sans le statut de résidence sociale (RS-FJT). Les acteurs Habitat Jeunes sont principalement des structures associatives, bien implantées sur leur territoire d'action et reconnues par leurs partenaires pour œuvrer en faveur de l'autonomie et la de socialisation de tous les jeunes de 16 à 30 ans, qu'ils soient en mobilité ou du territoire, en mobilisant le logement comme moyen de cette autonomie.

L'enquête est ciblée sur les **logements en collectif/résidences relevant du régime de la redevance**, comprenant un équivalent loyer + charges prises en compte de manière forfaitaire (logements en diffus non concernés). Pour mémoire, le modèle de la redevance permet de proposer un logement abordable aux jeunes, mais ne permet pas de répercuter le coût réel des charges énergétiques, les faisant porter sur le gestionnaire seul, dont les marges manœuvre sont limitées par un cadre d'action strictement réglementé.

L'objectif de l'enquête est de **mieux cerner l'ampleur des augmentations constatées par les associations qui assurent la gestion de logements Habitat Jeunes, en particulier en cas de renouvellement de contrats de fourniture, et d'anticiper l'impact de ces augmentations sur l'équilibre économique des porteurs de projets Habitat Jeunes.**

> Enquête en ligne déclinant 50 questions relatives aux consommations/contrats de fourniture d'énergie des adhérents du réseau Habitat Jeunes et centrée sur les augmentations de tarif constatées ou anticipées sur 2022.

> Enquête adressée par mail le 14 septembre (relance à J+7) ; exploitation des résultats le 3 octobre (J+19)

Répondants et représentativité

71 adhérents ont répondu à l'enquête à J+19, soit près d'1 adhérent sur 4

Les adhérents ayant répondu à l'enquête gèrent **235 résidences et 12 500 logements** Habitat Jeunes, c'est-à-dire près d'**1/3 du parc de logements Habitat Jeunes** (40 600 logements gérés au total par le réseau hors médiation locative).

Les adhérents ayant répondu sont de toutes tailles, gérant de 1 à 17 résidences Habitat Jeunes pour un total de 25 à 880 logements, avec un premier constat : la taille de la structure ou le volume de logements concernés influent peu sur les renégociations contractuelles en cours.

L'ensemble des régions métropolitaines sont représentées parmi les répondants.

Union nationale pour l'habitat des jeunes

12, avenue du Général-de-Gaulle
CS 60019 — 94307 Vincennes Cedex

01 41 74 81 00

www.habitatjeunes.org



La facture énergétique moyenne des adhérents en 2021

Au périmètre des adhérents ayant répondu à l'enquête et pour l'année 2021 :

- La **facture énergétique « moyenne »** s'élève à **126 k€** et représente **7 % des charges d'exploitation** (le ratio variant toutefois de 2 à plus de 20 % selon les adhérents) ;
- **C'est l'électricité qui pèse le plus sur la facture énergétique (50 %)**, suivie du gaz (33 %) et des consommations de chaleur (13 %) ;
 - *D'où l'importance de contenir la hausse des prix observée sur l'électricité autant que celle observée sur le gaz pour les gestionnaires Habitat Jeunes, grâce à l'intégration d'un bouclier tarifaire électricité par exemple.*
- Et ce bien que les logements du parc Habitat Jeunes gérés par ces adhérents soient majoritairement chauffés au gaz (**70 % de logements chauffés au gaz ; 20 % de logements chauffés via un réseau de chaleur et 10 % de logements chauffés à l'électricité**)

Les hausses de tarifs observées sur 2022

Hausses de tarif sur l'électricité

Parc sous contrat à prix fixe :

- Les hausses constatées à l'occasion d'un renouvellement de contrat ou d'une reconduction de contrat avec révision tarifaire (12 adhérents concernés sur les 8 premiers mois de 2022) vont **de + 3 % à + 300 % (x 4)**.
 - Constat : **les plus fortes augmentations (+ 175 % ; + 180 % ; + 200 % ; + 225 % ; + 300 %) ont été appliquées en juin, juillet et août 2022**
 - A signaler : un adhérent indique ne pas être en mesure d'évaluer l'augmentation subie à l'occasion de la renégociation de son contrat compte tenu de la multiplicité des options/paramètres de l'offre souscrite (non comparable à l'offre antérieure)
- Un adhérent en cours de renégociation actuellement pour 3 de ses résidences (158 logements) dont les contrats de fourniture d'électricité arrivent à échéance en décembre prochain témoigne de **propositions tarifaires de 7 à 20 fois supérieures au tarif de leurs contrats en vigueur** (3 offres reçues de TotalEnergies, ENGIE et EDF)
- Plusieurs adhérents témoignent de **difficultés importantes avec les fournisseurs d'électricité dans le cadre de leur renouvellement de contrat** : délais de réponse des fournisseurs anormalement longs, durée de validité des offres extrêmement courte, réticence de certains fournisseurs à répondre à un appel d'offres (y compris EDF ou ENGIE), demande de garantie bancaire...
- Renouvellement de contrats d'ici la fin 2022 : 5 adhérents sont concernés + 2 adhérents début 2023

Parc sous contrat à prix variable : Sur 13 adhérents concernés, 6 rapportent des hausses de tarif sur les 8 premiers mois de 2022 s'échelonnant de **+ 15 à + 225 %** (2 adhérents indiquent n'avoir subi aucune hausse tarifaire et 6 n'ont pas répondu à la question d'une éventuelle hausse de tarif)

Hausses de tarif sur le gaz

Parc sous contrat à prix fixe :

- Les hausses constatées à l'occasion d'un renouvellement de contrat ou d'une reconduction de contrat avec révision tarifaire (15 adhérents concernés sur les 8 premiers mois de 2022) vont **de + 25 % à + 900 % (x 10) avant prise en compte du bouclier tarifaire**
- Seuls 4 adhérents « savent » estimer l'augmentation après prise en compte du bouclier tarifaire :
 - + 900% -> + 50 %
 - + 250 % -> + 110 %
 - + 750 % -> + 140 %
 - + 888 % -> + 239 %
- Renouvellements de contrats d'ici la fin 2022 : 10 adhérents sont concernés + 3 début 2023

Union nationale pour l'habitat des jeunes

12, avenue du Général-de-Gaulle
CS 60019 — 94307 Vincennes Cedex

01 41 74 81 00

www.habitatjeunes.org



Parc sous contrat à prix variable :

- Sur 12 adhérents concernés, 7 rapportent des hausses de tarif sur les 8 premiers mois de 2022 s'échelonnant de **+ 10 % à + 800 % avant prise en compte du bouclier tarifaire** (5 adhérents indiquent n'avoir subi aucune hausse tarifaire)
- Seuls 2 adhérents « savent » estimer l'augmentation après prise en compte du bouclier tarifaire :
 - + 130 % -> + 49 %
 - + 780 % -> + 145 %

A signaler sur le bouclier tarifaire : une difficulté à estimer l'impact du bouclier tarifaire remontée par une majorité d'adhérents (difficulté à établir un prévisionnel/à piloter ses charges d'exploitation...)

Le réseau Habitat Jeune et le chèque énergie

40 adhérents indiquent avoir demandé pour le compte de leurs résidents, à bénéficier de l'aide spécifique chèque énergie en résidence sociale, soit 60 % des répondants à l'enquête.

Et parmi eux, ils sont 30 à avoir demandé à en bénéficier pour l'ensemble des résidences/logements Habitat Jeunes en gestion.

Quel impact des hausses de tarif de l'énergie sur l'équilibre économique des gestionnaires Habitat Jeunes ?

Projection au périmètre des adhérents ayant observé une hausse significative de leurs tarifs électricité et/ou gaz sur les 8 premiers mois de 2022

16 adhérents ont subi en 2022 une hausse significative (+ 50 %) de leur tarif d'électricité et/ou de gaz en 2022 (on ne considère ici que les adhérents ayant su estimer l'impact de l'augmentation observée sur le gaz après l'application du bouclier tarifaire).

A l'échelle de ces 16 adhérents :

- La facture énergétique moyenne par adhérent va passer de 160 k€ (7 % des charges d'exploitation) en 2021 à 300 k€ en 2022 ;
- **Rapportée au nombre de logements, la facture énergétique moyenne annuelle va passer de 650 euros à 1 200 euros;**
- La hausse des charges d'énergie en 2022 conduit 6 de ces adhérents, qui sont à l'équilibre ou excédentaire en 2021 au déficit d'exploitation ; la hausse accroît le déficit d'exploitation pour 2 autres adhérents (déjà en déficit en 2021).

Projection « théorique » au périmètre des adhérents ayant répondu à l'enquête

En 2021, avec une facture énergétique « moyenne » de 126 k€ (7 % des charges d'exploitation en moyenne) :

- 13 % des adhérents accusent un déficit d'exploitation (+ de 5 % de déficit) ;
- 45 % sont à l'équilibre ;
- 42 % présentent un excédent d'exploitation (+ 5 % d'excédent)

La projection de hausses de 50 % à 300 % des coûts de l'énergie « toutes choses égales par ailleurs » conduit à apprécier l'impact suivant sur les équilibres d'exploitation de ces adhérents :

Coût de l'énergie	2021	+ 50 %	+ 100%	+ 200%	+ 300%
Part d'adhérents déficitaires	13 %	21%	42 %	69 %	81 %
Part d'adhérents à l'équilibre	45 %	47%	37 %	15 %	5%
Part d'adhérents excédentaires	42 %	32%	21 %	16 %	15 %

A signaler : On considère ici l'équilibre économique des adhérents et non des résidences, certains adhérents pouvant avoir d'autres activités/gérer d'autres types d'établissements au-delà de leur activité Habitat Jeunes.

Union nationale pour l'habitat des jeunes

12, avenue du Général-de-Gaulle
CS 60019 — 94307 Vincennes Cedex

01 41 74 81 00

www.habitatjeunes.org

