

Face à l'augmentation des coûts de l'énergie, l'UNHAJ demande des mesures d'urgence et une réflexion structurelle sur le modèle économique des FJT

L'UNHAJ est alertée plus que jamais par ses adhérents sur les évolutions à la hausse des coûts de l'énergie et sur leurs impacts en matière de gestion, à court et à long terme. La transition écologique a beau constituer un axe fort du projet Habitat Jeunes, inscrit dans une motion dédiée guidant nos actions des quatre prochaines années, les variations historiques des coûts de l'énergie mettent à mal le modèle économique des résidences sociales FJT, et fragilisent les gestionnaires, qui ont déjà du faire face aux effets de la crise sanitaire et économique liée au Covid.



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

Un modèle spécifique, dans un cadre réglementaire contraint

La question énergétique émerge à nouveau du fait de la conjoncture, mais elle n'est pas inédite au sein du réseau Habitat Jeunes : elle est notamment liée au modèle de la redevance. Celle-ci, en incluant un équivalent loyer et un montant forfaitaire pour les charges liées au logement (EL+C) permet ainsi de proposer un logement abordable aux jeunes. Ce modèle ne permet pas de répercuter le coût réel des charges énergétiques, les faisant porter sur le gestionnaire seul, dont les marges manœuvre sont pourtant limitées par son cadre d'action.

Les montants de redevance sont définis au moment de la construction des logements dans une convention APL tripartite (Etat, organisme HLM et gestionnaire) en fonction des aides à la pierre accordées (pour la plupart, les projets bénéficient des financements en PLAI). Ces redevances ne peuvent être actualisées qu'une fois par an, au 1er janvier, selon les conditions définies par l'article L. 353-9-3 du CCH¹.

Depuis 2009², la revalorisation possible du montant de redevance est indexée sur l'IRL. L'indice choisi ne prend donc pas en compte les variations des coûts des fluides dans l'actualisation des montants. Il est calculé à partir de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Or les charges augmentent tendanciellement plus rapidement que l'IRL. Cette déconnexion entre l'évolution des coûts de gestion et des ressources entraîne une perte d'exploitation et cet écart s'accroît d'année en année. Le rétablissement d'un indice composite d'indexation des redevances tel qu'il existait auparavant, prenant en compte l'évolution des coûts de l'énergie, de l'eau et de l'entretien des logements (éléments de charges locatives intégrés forfaitairement à cette redevance) est nécessaire, et demandé par les acteurs du secteur depuis plusieurs années.

Le modèle économique des porteurs de projet Habitat Jeunes, qui gèrent principalement des logements collectifs sous le statut de FJT (ils font partie des logements-foyers, et sont pour la plupart des résidences sociales - foyer de jeunes travailleurs) est basée sur les redevances perçues, qui constituent une part importante des produits, et dont le montant est strictement encadré. Une telle augmentation de charges liées à la consommation énergétique est inédite, mais risque de s'inscrire dans la durée. Ces hausses ne pourront pas être absorbées par les porteurs de projet Habitat Jeunes. Si certains sont aujourd'hui protégés par des contrats à prix fixe, nombre de ces contrats arrivent à échéance à la fin de l'année. Au vu des variations attendues sur les marchés de l'énergie, l'hiver prochain pourrait aggraver la situation.

Le poids de l'énergie dans les charges : en cas de doublement des prix de l'énergie, 6 gestionnaires sur 10 seraient déficitaires

Le réseau Habitat Jeunes rassemble 285 adhérents, sur l'ensemble du territoire, qui gèrent près de 45'000 logements au total. Ces logements sont pour la plupart compris dans des résidences collectives de 110 logements en moyenne. 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, qu'ils soient en mobilité ou du territoire, en mobilisant le logement comme moyen de cette autonomie.

1 En application de l'article L. 353-9-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les redevances maximales et pratiquées sont révisées chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de révision des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente. Au premier 1er janvier 2022, le taux d'actualisation possible était de 0,42%.

2 Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Chaque année, l'UNHAJ réalise une analyse à partir des données de gestion remontées par ses adhérents. Nous utilisons ici les données de l'année 2019 comme référence, l'exercice 2020 étant peu significatif sur les charges d'énergie du fait de la crise Covid. Selon les données de l'analyse de gestion de l'exercice 2019, dont les résultats s'appuient sur l'analyse économique de 145 résidences (soit 35% du parc de logements gérés), les charges liées à l'énergie³ représentent en moyenne 65'644 euros par résidence, c'est-à-dire 7,5% des charges moyennes. Ramené au logement, ces charges d'énergie représentent 598 euros par logement et par an.

A partir de ces éléments, nous effectuons quelques simulations simples en cas d'augmentation des charges liées à l'énergie, en prenant l'exercice 2019 en référence :

| Charges liées à l'énergie | 2019 | +40% | +60% | +100% |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| En proportion des charges | 7,5% | 10,5% | 12% | 15% |
| En moyenne par logement (en euros) | 598 | 837 | 957 | 1196 |

En 2019, le total général des produits (c'est-à-dire le budget moyen) s'élevait à 876'879 euros en moyenne par résidence, quand le total général des charges s'élevait à 873'794 euros en moyenne, pour un résultat net comptable consolidé de 3'085 euros.

| Part des résidences | 2019 | +40% | +60% | +100% |
|--|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Déficitaires (plus de 5% de déficit) | 26% | 36% | 45% | 62% |
| Proche de l'équilibre (entre +5% d'excédent et -5% de déficit) | 49% | 51% | 43% | 32% |
| Excédentaire (plus de 5% d'excédent) | 25% | 14% | 11% | 6% |

L'exercice 2019 était déjà déficitaire pour environ 25% des gestionnaires du réseau. La moitié d'entre eux était proche de l'équilibre. Les différentes projections du poids des charges dans les budgets amènent une part de plus importante de ces gestionnaires en déficit, avec, en cas de doublement des coûts liés à l'énergie plus de 60% de gestionnaires mis en difficulté.

³ par charges liées à l'énergie, s'entend gaz, électricité, fioul, eau pour l'ensemble des locaux des résidences : logements, espaces collectifs et administratifs et dans certains cas, cuisine des restaurations collectives

Cas de l'association Espace Saint EX à Autun : « Quelle que soit la façon dont on peut faire attention, on n'y arrivera pas. A ce rythme, l'hiver prochain, on va devoir licencier pour payer le chauffage ! »

Implantée à Autun, en Saône-et-Loire, au cœur de la Bourgogne et aux portes du Morvan, l'association Espace Saint EX assure l'accueil temporaire de la jeunesse sur le territoire. Elle anime et gère 58 logements en FJT, 43 chambres en Centre International de Séjour (CIS) ainsi qu'une restauration sociale de 200 places. En incluant les espaces collectifs dédiés aux ateliers, espaces de détente, d'animation, buanderie, bureaux, etc. ce sont au total 5200m² qui sont à chauffer. L'association gère également 12 logements en foyer soleil (c'est-à-dire en dehors de la résidence).

La résidence, construite dans les années 1960 a connu d'importants travaux de réhabilitation en 2008-2009. Depuis 2018, l'Espace Saint Ex est certifié par l'écolabel européen, et a mis en place différents outils de régulations, notamment sur la question énergétique. Le pilotage du dispositif de chauffage peut par exemple se faire à distance, être ajusté selon les plages horaires et l'occupation des lieux... permettant déjà de cibler une température à 18-19°C dans les locaux. L'association travaille avec un ingénieur thermicien pour régler les courbes de températures, et a par ailleurs fait appel à un courtier pour renégocier ses contrats d'énergie. Le contrat d'électricité, à prix fixe, vient d'être renégocié au 1er janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2025 et fait un bond de +48% par rapport au précédent tarif ; un contrat gaz couvre les besoins de la restauration pour lesquels les volumes restent faibles, mais font tout de même +50% ; le réseau de chauffage urbain en revanche voit ses prix évoluer tous les mois : pour 2021, +38% en moyenne par rapport à 2020 avec une belle envolée à compter de l'automne, alors que le mois de janvier 2022 est déjà en hausse de +116% par rapport à janvier 2021.

| 4 |

Dans l'hypothèse d'un même volume consommé avec un doublement des tarifs en 2022 par rapport à 2021, cela représente près de 60'000€ de charges supplémentaires... soit 1,5 ETP !

Peu importe la façon dont l'association pourra faire attention, de telles augmentations mettent en péril la gestion de la structure. Faudra-t-il licencier pour payer la facture de chauffage ? Rogner sur les moyens de l'accompagnement, mettant l'équipe dans une zone d'inconfort certaine et réduisant la qualité du suivi pour les jeunes ? S'ajoutent aux préoccupations de la direction de nouvelles incertitudes quant aux coûts des denrées alimentaires pour la partie restauration.

L'actualisation de la redevance au 1er janvier, selon le taux réglementaire de 0,42% permet de percevoir pour les studios de 24m² du FJT 1,83€ supplémentaires pour une redevance (équivalent loyer + charges) de 436€ par mois en 2021. Au global, l'actualisation en 2022 permettra au gestionnaire d'encaisser environ 850€ de redevances supplémentaires, bien loin des 60K€ de hausses potentielles liées à la consommation énergétique !

L'installation de sous-compteurs individuels pour chaque logement pourrait être une piste pour responsabiliser les jeunes quant à leurs consommations énergétiques, mais ce type de dispositif (par ailleurs coûteux à installer) ne permet pas davantage de répercuter les coûts de ces consommations sur les redevances payées par les jeunes. Des actions de sensibilisation sont déjà menées, mais l'attention portée sur les éco-gestes ne suffira pas à elle seule à réduire la facture.

Pour cette association, engagée dans la démarche d'éco-labellisation, vigilante sur la consommation énergétique de son bâti, qui a par ailleurs déjà fait l'objet d'une rénovation, les marges de manœuvres sont extrêmement minces. Il convient de mettre en place une aide d'urgence en faveur des gestionnaires, et sans plus attendre de remettre à plat le modèle économique des RS-FJT pour éviter de foncer droit dans le mur...

Propositions de l'UNHAJ

Pour parer à l'urgence, plusieurs pistes pourraient être mises en place :

✓ **Débloquer une aide spécifique aux gestionnaires via le canal « chèque énergie », déjà connu de l'Agence de Services et de Paiement (ASP)**

Le chèque énergie, dispositif d'aide au paiement de la facture d'énergie à destination du ménage, est reversé directement aux jeunes, y compris dans le cas de l'aide spécifique en résidence sociale. L'aide exceptionnelle annoncée par le Gouvernement fin 2021 est également attribuée aux ménages, n'apportant pas de solution dans notre contexte d'action : c'est donc sur le gestionnaire seul que pèsent ces hausses. Par ailleurs, les résidences sociales ayant mis en œuvre l'aide spécifique sont déjà connues de l'ASP, ce canal pourrait ainsi être facilement abondé.

✓ **Envisager une dérogation pour 2022 et attribuer le bénéfice du chèque énergie directement au gestionnaire**, qui fournira les justificatifs et le détail par jeune et par logement, en lieu et place de l'imputation du chèque à la quittance du jeune.

✓ **Un accès au bouclier tarifaire du gaz et de l'électricité.**

L'UNHAJ demande notamment une intégration des logements-foyers, visés à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation au projet de décret relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix du gaz naturel.

Des travaux à engager pour repenser la pérennité du modèle économique des FJT, qu'ils soient résidences sociales ou non :

✓ **Modifier l'indice de revalorisation des redevances.**

Depuis 2009, la revalorisation des redevances ne tient plus compte des évolutions des coûts des charges liées au logement ; une réflexion structurelle est à engager pour que les variations de ces coûts ne reposent pas sur le gestionnaire, qui disposent de peu de marges de manœuvre. Une réflexion sur les montants de redevance doit être menée concomitamment à une réflexion sur les outils de solvabilisation des jeunes, pour continuer à offrir un logement abordable aux publics ciblés dans les projets associatifs et sociaux des résidences.

✓ **Engager un plan de réhabilitation du bâti, permettant de financer les restructurations lourdes et/ou les rénovations thermiques nécessaires** pour tous les bâtiments énergivores et/ou nécessitant un ajustement de l'offre selon les besoins exprimés sur le territoire. Des moyens ont été débloqués grâce au plan de relance, ceux-ci doivent perdurer pour envisager les réhabilitations nécessaires en mobilisant des aides à la pierre et des prêts bonifiés à minima au niveau du PLAI, y compris lorsque le bâti a déjà bénéficié d'aides initiales

Dans le contexte actuel, cette hausse des coûts de l'énergie ne doit pas être une double peine pour des associations proposant des logements abordables pour les jeunes : cette envolée des coûts pénalisera d'autant plus les bâtiments énergivores, alors même que les moyens financiers manquent pour engager les réhabilitations et rénovations thermiques nécessaires.

L'UNHAJ se tient à disposition des administrations concernées par ce sujet, pour relayer les remontées de terrain qui lui parviennent et pour contribuer à la réflexion et envisager un dispositif pouvant soutenir les gestionnaires à court terme, tout en engageant une réflexion sur le plus long terme.