

La Présidente

N/Réf. : EC/ML/AG/cm 035-22

Paris, le 24 novembre 2022

Objet :

Boucliers tarifaires. Inéquité entre abonnements collectifs
et abonnements individuels

Mesdames, Messieurs les Parlementaires,

Plusieurs d'entre vous se sont inquiétés à juste titre, auprès d'organismes Hlm de leur circonscription, des hausses de provisions pour charges annoncées par les bailleurs, dans des proportions supérieures au bouclier tarifaire censé « limiter » le coût de la charge d'énergie pour nos concitoyens.

Je tiens à vous indiquer que cette situation n'est nullement le fait des bailleurs qui n'appliqueraient pas ou appliqueraient mal le bouclier tarifaire.

La vérité, c'est que **le bouclier tarifaire gaz qui vient d'être prolongé, comme le bouclier tarifaire électrique qui a été annoncé mais n'a pas été encore mis en place, ne sont pas les mêmes pour tous nos concitoyens** : la distinction qui est faite par les pouvoirs publics n'est pas liée à leur statut d'occupation (locataire ou propriétaire), ou à leurs ressources, mais au mode de chauffage de leur immeuble.

Les habitants qui ont un dispositif de chauffage avec un abonnement **individuel** ont été protégés en 2022 par un gel des prix du gaz, et seront garantis d'une hausse de 15% maximum de leurs charges d'énergie, pour l'année 2023. En revanche, ceux habitant dans le parc social comme dans le parc privé, mais qui ont un dispositif de chauffage avec un **abonnement collectif**, ne bénéficient pas des mêmes mesures de protection.

Le sujet est le même pour l'électricité. Si les contrats individuels pour l'électricité sont capés, il n'y a pas, pour le moment, d'aide en cas de contrat collectif.

Au total, on estime à 2,6 millions les logements sociaux chauffés soit au gaz collectif, soit au chauffage urbain collectif, sur un total de plus de 5 millions de logements sociaux. A ces 2,6 millions de logements, il faut ajouter environ 100 000 logements sociaux chauffés à

l'électricité collective. Les périodes de construction font que ces logements sont souvent situés dans les anciens « grands ensembles ». Cette distinction, chauffage collectif, chauffage individuel est liée naturellement au type de logement (les logements individuels étant la plupart du temps équipés de dispositifs individuels), mais aussi et surtout aux époques de construction. Dans le parc social, pour limiter les charges locatives, les bailleurs ont été pendant des décennies incités à développer du chauffage au gaz, et pour atteindre une meilleure performance énergétique globale, incités à ne pas équiper chaque logement d'une chaudière individuelle, mais à développer des chaufferies collectives. Ajoutons que ces dispositifs collectifs s'imposent dans le cas de raccordement à des réseaux de chauffage urbain.

Pourquoi ces près de 3 millions de familles aux revenus modestes vivant dans des logements équipés de dispositifs de chauffage collectif ne bénéficient pas d'un bouclier efficace alors que l'énergie qui les alimente est achetée par le bailleur et **refacturée à l'euro près aux locataires ?**

La question est légitime.

La réponse n'a pas de sens.

Les bailleurs doivent acheter leurs énergies sur le marché de gros. **En effet, depuis la déréglementation des marchés des énergies ils n'entrent plus dans le champ des tarifs réglementés.** Or, les boucliers qui « gèlent » les prix du gaz et de l'électricité ne visent que les tarifs réglementés.

Les bailleurs, dont les contrats d'énergies arrivent progressivement en renouvellement depuis fin 2021 et jusqu'à fin 2023, doivent donc renouveler leurs contrats « sur le marché ». Dans le contexte international, il n'est pas rare qu'ils n'aient aucune réponse à leurs consultations, ou après plusieurs consultations, qu'ils n'aient qu'une réponse et soient donc contraints de contractualiser dans des conditions économiques très défavorables et fluctuantes, à l'heure près.

Un dispositif d'aide a bien été mis en place pour les équipements collectifs de gaz, mais il ne couvre que la différence entre un index de référence (TRVB1 niveau 2) fourni par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE), et ce même tarif réglementé gelé à octobre 2021 (TRVB1 gelé). Or, les bailleurs qui ont par exemple dû renouveler leurs contrats durant l'été, se sont vu proposer des tarifs extrêmement élevés. Et ceux qui doivent renouveler dans les mois à venir n'ont aucune visibilité sur les tarifs qui pourraient leur être proposés. Autrement dit, l'aide accordée par le Gouvernement est très loin de couvrir la hausse réelle de dépense occasionnée par cette explosion des tarifs. Par ailleurs, il est impossible pour un bailleur social, compte tenu de la fluctuation des coûts d'achat d'énergie et de la complexité du mécanisme d'aide, d'établir un montant prévisionnel stable des charges.

Dans l'exemple qui vous est donné en annexe, on voit clairement **que l'aide accordée ne permet pas aux bailleurs de garantir à leurs locataires chauffés collectivement à niveau de prix équivalent à celui des locataires au chauffage individuel.**

Chaque bailleur va être confronté à des choix très complexes :

- Anticiper le renouvellement de ses contrats de fourniture si l'on pense que les tarifs « de gros » vont continuer d'augmenter ou au contraire les renouveler le plus tard possible en pariant sur une baisse et cela dans le cadre strict des achats publics.
- Calculer des provisions pour charges en anticipant une aide effective faible (paradoxalement si le tarif de référence TRVB1 niveau 2 baisse) ou au contraire parier sur une hausse des prix internationaux et du TRVB1 niveau 2, et donc sur un niveau d'aide important.

Ces difficultés rencontrées sur le prix du gaz s'étendent aussi sur la fourniture d'électricité nécessaire au fonctionnement des équipements communs et des parties communes. Dans le cas de l'électricité, le dispositif d'aide pour les abonnements collectifs n'est pas encore publié. Il est toujours en cours de définition par les pouvoirs publics et les informations dont nous disposons nous laissent penser qu'il pourrait reproduire cette inéquité.

A aucun moment les pouvoirs publics n'ont, au cours de ces derniers mois, été en situation de donner des orientations stratégiques sur ces questions. On peut le comprendre dans le contexte international. Mais ce que je ne peux accepter, c'est que les ménages aux revenus modestes, chauffés au chauffage collectif, soient victimes d'une discrimination qui n'a aucun sens, uniquement fondée sur le type de chauffage de leur immeuble et liée à la dérégulation du marché de l'énergie, que ni les bailleurs ni les locataires n'ont demandé.

Je n'ignore pas les dispositifs individuels d'aide mis en place, notamment le chèque énergie, mais d'une part, il est notoirement insuffisant tant concernant le public éligible que s'agissant de son montant, d'autre part, malgré nos nombreuses demandes, la réglementation ne permet pas aux locataires de l'utiliser pour régler leurs charges locatives.

Nous avons avec quatre associations de locataires pris des engagements pour accompagner du mieux possible les locataires les plus fragiles et demander au Gouvernement d'aligner les tarifs d'énergie pour le chauffage collectif sur ceux du chauffage individuel et de renforcer les aides aux ménages.

Pour l'instant, le Gouvernement n'a pas répondu à nos nombreuses alertes. Mais penser que les bailleurs pourront corriger seuls cette inéquité, c'est demander aux locataires Hlm qui ne sont pas en situation de précarité, sans pour autant être en situation aisée, de se substituer à une politique publique nationale qui s'applique pourtant à d'autres, sans

conditions de revenus, uniquement parce qu'ils ont un compteur individuel. C'est une injustice intolérable.

Espérant, par ces quelques explications, vous permettre de disposer de premiers éléments d'analyse, je vous confirme que les équipes de L'Union sociale pour l'habitat se tiennent à votre disposition, pour vous présenter plus en détail les défaillances des systèmes de boucliers actuellement mis en place, et vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs les parlementaires, l'expression de ma considération distinguée.


Emmanuelle Cosse

Pièces jointes :

- Mémo sur le fonctionnement du « bouclier » habitat collectif résidentiel – du 20 novembre 2022
- Lettre à Agnès Pannier-Runacher, Ministre de la Transition énergétique – du 25 octobre 2022
- Communiqué de presse de l'USH du 9 novembre 2022
- Déclaration commune Associations de locataires & Mouvement Hlm signée le 24 novembre 2022

Contacts :

- Antoine Galewski, Directeur des relations institutionnelles et parlementaires : antoine.galewski@union-habitat.org
- Marianne Louis, Directrice générale : marianne.louis@union-habitat.org