

Les bailleurs sociaux ont anticipé le coût de l'hiver

La hausse brutale du coût des énergies touche en première ligne le logement collectif. Il a fallu anticiper l'inflation des coûts pour contenir les répercussions sur les locataires.

Pourquoi ? Comment ?

À l'approche de l'hiver, tour d'horizon dans l'Orne avec les deux bailleurs sociaux qui gèrent un parc total de 22 500 logements : Logissia (née de la fusion entre La Sagim et Le Logis familial) et Orne habitat.

À quel prix les bailleurs sociaux payent-ils le gaz ?

Le déclenchement de la guerre en Ukraine a fait bondir les cours de l'électricité et du gaz. Pour les bailleurs sociaux, la hausse a été « brutale ». Chez Orne habitat, Vianney Girard achète chaque année les provisions de gaz (principal combustible pour les logements sociaux) pour les 8 600 logements du parc alimenté au chauffage collectif. « En 2021, je payais 35 € le mégawattheure. En 2022, je l'ai payé 96 € », illustre le responsable de la maîtrise d'ouvrage. « C'est une période qu'on n'a jamais connue », résume Stéphane Aulert, directeur général de Logissia.

La différence a pu être amortie d'une trentaine d'euros grâce au bouclier tarifaire mis en place par l'État fin 2021. « Sans le bouclier, la facture aurait augmenté de 80 % pour nos locataires », note Christophe Bouscaud, à la tête d'Orne habitat.

Quelles mesures ont été prises pour les locataires ?

Orne habitat a ajusté dès le mois de mars ses provisions des charges, dont 60 % du tarif concerne le chauffage, pour ses locataires. « L'augmentation a été de l'ordre d'une dizaine d'euros par mois », affirme Christophe Bouscaud.

La stratégie a été identique pour son concurrent qui a lissé sur douze mois la répercussion du prix du gaz.



Stéphane Aulert, directeur général de Logissia, gère 10 500 logements sociaux dans l'Orne.

PHOTO : OUEST-FRANCE

« Nous recevons en novembre la deuxième part du bouclier tarifaire. Nous allons pouvoir remettre à jour la régularisation pour nos locataires », ajoute Stéphane Aulert. Avec le météo anormalement douce pour le mois d'octobre, les deux bailleurs ont décalé d'une dizaine de jours l'allumage du chauffage.

Quels conseils donnent les bailleurs aux locataires ?

Orne habitat a mis en place un rendez-vous hebdomadaire sur les réseaux sociaux : « Je dis, économies d'énergie ». Les résidents peuvent retrouver des tutoriels et répondre à des quiz sur les bons gestes à adopter en prévision de la période hivernale.

« On sensibilise aux écogestes et à chaque nouveau locataire, on fournit un kit de douze ampoules led. » Chez Logissia, une équipe spécialisée dans les écogestes va être recrutée l'année prochaine. Ces « ambassadeurs » de la sobriété énergétique iront voir les locataires pour donner des conseils d'économie d'énergie dans les logements comme la régulation du chauffage.

Comment les bailleurs sociaux se projettent pour 2023 ?

Difficile de se projeter pour les bailleurs sociaux alors que la période de chauffe vient de commencer (octobre à mai). « On fixe nos prévisions de consommation en se

basant sur la moyenne thermique des dix dernières années », explique Vianney Girard. Si la météo reste variable, le prix du gaz reste encore haut et stable (une centaine d'euros le mégawattheure). « On espère bénéficier de la prolongation du bouclier tarifaire pour l'année prochaine », ajoute Christophe Bouscaud.

Logissia anticipe de son côté les risques d'impayés des loyers l'année prochaine. L'organisme a sorti une enveloppe de 110 000 € pour financer le fonds de solidarité Soli'Al. Un locataire en difficulté pourra percevoir une aide pouvant atteindre 600 €.

Jules DERENNE.

Isolation : deux cents millions d'euros investis

« Notre métier consiste à mener des projets d'habitats qui s'étendent sur plus de cinquante ans. » À la tête d'Orne habitat, Christophe Bouscaud mesure l'enjeu des investissements à venir pour réduire la consommation énergétique dans les logements. En pleine crise du secteur, les bailleurs sociaux doivent remettre aux normes leurs parcs vieillissants face à la nouvelle réglementation énergétique qui rentrera en vigueur pendant la décennie.

1 110 « passoires thermiques » chez Orne habitat

En 2025, les propriétaires et bailleurs ne pourront plus louer des logements classés G au diagnostic de performance énergétique (DPE). Les logements classés F subiront le même sort à partir de 2028. Chez Orne habitat, il reste environ 1 110 « passoires

thermiques » à rénover. « Ces travaux s'inscrivent dans notre plan stratégique allant de 2021 à 2030. Plus de 2 800 logements sont concernés pour les rendre moins énergivores. Au total, c'est 108 millions d'euros d'investissement », développe le directeur général.

L'organisme Logissia, né cette année de la fusion entre la Sagim et le Logis familial, a mis sur la table plus de 80 millions d'euros dans sa stratégie de réhabilitation de patrimoine. « Les logements classés G et F sont éradiqués », affirme Stéphane Aulert, directeur général. Mais nous allons revoir cette année notre classification pour lancer si besoin des chantiers de rénovation. » Près de 2 000 logements doivent faire l'objet de travaux d'isolation thermique.

J. D.



Chez Orne habitat, plus de 1 100 logements sont classés G et F dans la classification énergétique.

PHOTO : ARCHIVES OUEST-FRANCE