

Versailles Habitat et ses locataires, **tous solidaires face à la crise énergétique !**



Membre de l'alliance



HORIZON HABITAT

Versailles Habitat



O. P. H.

Versailles Habitat et ses locataires, **en toute transparence** **face à la crise énergétique !**

Après plus d'un an de hausse du prix du gaz, Versailles Habitat souhaite faire le point sur différents aspects de la crise énergétique que nous traversons avec vous. Par devoir de clarté, et en toute transparence, en dépit de toutes les informations parfois contradictoires qui circulent, Versailles Habitat vous explique ici les mesures de protection mises en place par nos soins.



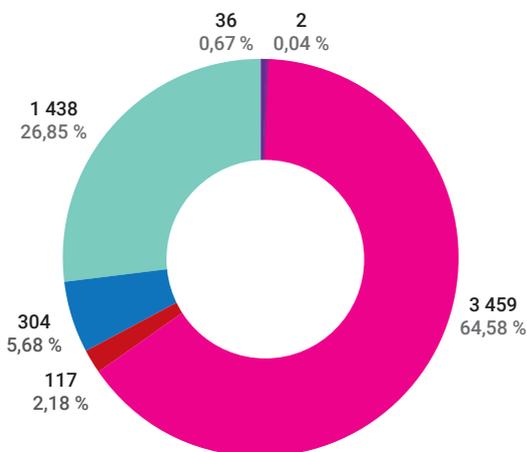
Le contenu de cette brochure ne concerne pas les résidences en copropriété ou gérées par un syndic.



Comment sont chauffés les 5 356 logements de Versailles Habitat ?

ÉTAT DES LIEUX :

RÉPARTITION DES MODES DE CHAUFFAGE SUR LE PARC DE VERSAILLES HABITAT



Chauffage collectif



réseau de chaleur urbain



gaz



électrique



bois

Chauffage individuel



électrique



gaz



Le gaz chauffe 92 % des locataires de Versailles Habitat.

2. Comment fonctionne le contrat de Versailles Habitat pour la fourniture de gaz ?

01

Pour le chauffage collectif, Versailles Habitat a signé un contrat de fourniture de gaz en juillet 2019, d'une durée de 8 ans. **Ce contrat vous permettant de bénéficier de tarifs attractifs** en raison de l'important volume de gaz annuel négocié, et du nombre élevé de chaufferies collectives concernées.

Ce contrat comprend la fourniture de gaz, la maintenance, les gros travaux d'entretien et la modernisation des chaufferies.

02

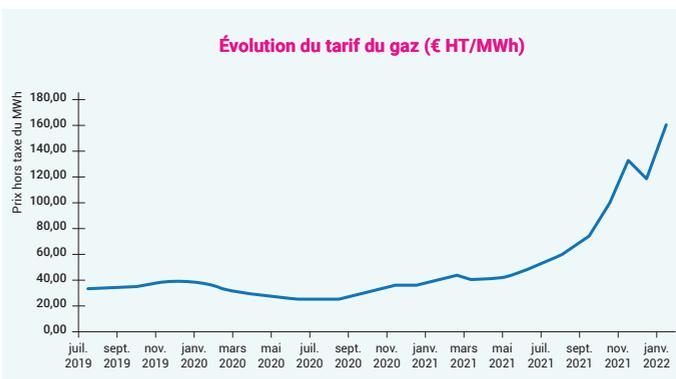
Le prix du gaz de notre marché est principalement indexé annuellement sur **le tarif déréglé** : tarif soumis aux prix du marché (comme un taux variable). Cette indexation a été largement préconisée par l'État, lorsque les prix du gaz étaient à un niveau très bas.

Pour information, le tarif du gaz en 2019 a été négocié par Versailles Habitat entre 17 € et 20 €/MWh. Or, à partir de la fin du second trimestre 2021, son indexation sur les prix du marché a fait augmenter le tarif en suivant la ligne du tarif déréglé (ligne bleue ci-dessous).

Pourquoi d'autres bailleurs sociaux n'ont-ils pas augmenté les tarifs du gaz en 2021 et 2022 ?

En effet, des bailleurs sociaux ont négocié à une époque des contrats de fourniture de gaz à prix fixe (aux alentours de 25 €/MWh). Ces contrats ont des durées plus

courtes que le nôtre (2 à 3 ans). De ce fait, en 2023 ou 2024, ces bailleurs devront signer de nouveaux contrats et appliquer les tarifs d'aujourd'hui ! Or, à ce jour, ils n'ont ni la certitude de trouver un fournisseur, ni la certitude d'avoir des prix en deçà des 140 €/MWh. Donc le bénéfice de ces contrats est de courte durée...



3. Que m'apporte la gestion de mon contrat de fourniture d'énergie par Versailles Habitat ?

- >> **Versailles Habitat négocie des tarifs attractifs du gaz grâce à son important volume d'achat***. C'est le principe d'économie d'échelle. Commander du gaz pour chauffer 3 500 logements atténue le prix d'achat.
- >> Versailles Habitat assure **l'entretien et la modernisation des chaufferies** collectives sur la durée du contrat, pour vous assurer la meilleure qualité de service.
- >> **Versailles Habitat assure le rôle de « tiers payant » entre vous et le fournisseur d'énergie**. Ainsi, le locataire qui connaît des difficultés de paiement de son avis d'échéance ne sera pas privé de chauffage (sauf expulsion), car le fournisseur est payé directement par Versailles Habitat, qui supporte ainsi l'intégralité du risque financier. Le locataire et sa famille seront toujours chauffés, même s'ils traversent des difficultés de paiement. **Il en va de la solidarité du logement social**.
- >> **Versailles Habitat accompagne les locataires en difficulté de paiement** et propose la mise en place d'un remboursement progressif, étalé sur plusieurs mois, sans frais. Cette pratique se nomme plan d'apurement.

1 037 plans d'apurement amiables ont été signés en 2022, dont **615** en août, directement liés à la régularisation des charges.

* 20 000 MWh PCS/an



4. Comment le locataire bénéficie-t-il du bouclier tarifaire ?

- >> L'État a mis en place un **bouclier tarifaire qui permet d'empêcher les prix du gaz d'augmenter trop fortement** pour le locataire.
- >> À l'origine, les locataires HLM étaient exclus de ce dispositif, mis en place dans la précipitation pour répondre à la crise énergétique. Sous la pression des bailleurs sociaux et de Versailles Habitat notamment, le bouclier tarifaire a été étendu aux locataires de logements HLM.
- >> 1- Versailles Habitat paye la facture de gaz présentée par le fournisseur, sans l'allègement du bouclier tarifaire.
2- Le locataire paye à Versailles Habitat, dans le cadre de sa provision de charges, un montant qui correspond au prix incluant le bouclier tarifaire.
3 - L'État rembourse à Versailles Habitat la différence entre le tarif réel (cf. 1) et le tarif gelé (cf. 2).

Exemple : actuellement, Versailles Habitat paie au fournisseur 120 €/MWh sur les factures présentées, mais le locataire ne supporte qu'un coût de 85 €/MWh, dans l'attente du reversement du bouclier tarifaire à Versailles Habitat. C'est donc Versailles Habitat qui **fait l'avance de ce coût**.

COMMENT LE LOCATAIRE PEUT-IL ESTIMER LES IMPACTS DU BOUCLIER TARIFAIRE SUR SA FACTURE D'ÉNERGIE ?



Le dispositif du bouclier tarifaire se traduit par une aide financière de l'État aux bailleurs sociaux. À chaque réception du bouclier tarifaire, nous nous engageons à en communiquer en toute transparence le montant perçu, par une affiche dans les halls d'immeubles concernés apposée dans les 30 jours suivant le versement.

5. Comment fonctionnent les provisions de charges de chauffage des locataires chez Versailles Habitat ?

Tous les logements sont régis par les mêmes règles, encadrées par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

Une provision de charges locatives consiste à étaler mensuellement le règlement des charges dues par le locataire à son bailleur, afin de ne pas lui imposer le paiement d'une somme trop importante en une seule fois.

La provision mensuelle de charges locatives de chauffage est calculée en fonction de :

- la typologie du logement (nombre d'occupants, surface...);
- une simulation sur la rigueur ou la douceur de l'hiver annoncé ;
- les consommations antérieures.

La régularisation de ces charges est calculée en fonction du montant réel des dépenses payées sur l'année N par Versailles Habitat, auquel sont soustraites les provisions versées par le locataire durant les 12 mois de l'année N.

QUE S'EST-IL PASSÉ EN 2022 ?

- >> **Dès janvier 2022**, Versailles Habitat a constaté la hausse du coût de l'énergie (électricité, chauffage) et a réajusté les provisions de charges de chauffage des locataires.
- >> **En juin 2022**, certaines résidences ont fait l'objet d'une nouvelle hausse des provisions, afin de lisser l'augmentation des charges.
- >> **En juillet 2022**, lors de la régularisation des charges de l'année 2021, le rappel des charges a été important et Versailles Habitat a mis en place des facilités de paiement pour ses locataires les plus touchés, avec une adresse courriel dédiée permettant de prendre contact avec le service Contentieux plus rapidement (servicesocial@versailles-habitat.fr).
- >> **En août 2022**, Versailles Habitat a également, sur simple demande, plafonné les prélèvements des loyers à leur montant hors régularisation. Plus de 600 locataires ont pu étaler le paiement de ce rappel de charges sur 2 à 10 mois, le tout sans frais.

6. Que met en place Versailles Habitat face à la crise énergétique ?

VERSAILLES HABITAT ACCOMPAGNE LES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ

01

À COURT TERME : LE TRAITEMENT SOCIAL DE LA CRISE ET LE GESTE SUR LES LOYERS

Versailles Habitat met en place au 1^{er} janvier 2023 une évolution des loyers différenciée par résidences. Cela signifie que l'augmentation annuelle des loyers est différenciée selon le mode de chauffage, l'existence de réhabilitation ou l'ancienneté du bâti. **Cela permet de tenir compte des logements les plus impactés par la crise énergétique et de contribuer à préserver le pouvoir d'achat des locataires.**

02

LES ACTES DE SOBRIÉTÉ

>> Versailles Habitat applique les consignes de sobriété énergétique, en accord avec les associations de représentants de locataires.

- Versailles Habitat décale la période de chauffe avec un allumage plus tardif du chauffage et une coupure anticipée par rapport aux saisons précédentes. En allumant 15 jours plus tard, environ 4 % des consommations annuelles sont économisées (source Engie – base octobre 2021).
- Versailles Habitat régule les températures dans les logements : 19°C en journée.

Les consignes pour la nuit sont automatisées et réduites selon les typologies de résidences.



UNE BAISSSE
DE 1°
C'EST UN GAIN
MOYEN DE 7 % DE
CONSOMMATION

LES AMÉLIORATIONS TECHNIQUES

>> Versailles Habitat optimise le fonctionnement des installations :

en 2013 : chaufferies des résidences Petit Bois (C et D) et Richard Mique

en 2015 : chaufferies de la résidence Saint-Charles

en 2015 : chaufferies de la résidence Bernard de Jussieu

en 2018 : chaufferies des Chantiers

en 2020 : chaufferies des résidences Les Horticulteurs, et Richard Mique

en 2021 : chaufferies des résidences Edme Frémy, Pont Colbert, et Saint-Bernard

en 2025 : à venir, rénovation des chaufferies des 42 bâtiments de la résidence
- **2026** du Pont du Routoir

>> 33 chaudières et sous-stations bénéficient d'une télégestion avec optimisateur de relance (qui donne des alertes en cas de panne).



Nouvelle chaufferie de la résidence Saint-Bernard

>> Versailles Habitat poursuit le déploiement de 163 sondes permanentes de températures pour obtenir des données en temps réel et affiner les équilibres.

>> Mise en place de calorifugeage qui consiste à isoler les canalisations de chauffage afin d'éviter les déperditions de chaleur.



Calorifugeage de points singuliers au 11 allée du Commerce au Pont du Routoir/Guyancourt

LES RÉNOVATIONS THERMIQUES

Depuis la réalisation de son Plan Stratégique du Patrimoine en 2018, **Versailles Habitat a déjà réhabilité près de 1 400 logements**. Ces réhabilitations d'envergure consistent à travailler sur 3 axes : isolation/ventilation/production.

- **Isolation** des murs par un isolant thermique extérieur, des toitures et des planchers bas, ainsi que des fenêtres.
- **Ventilation** par la pose de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) nouvelle génération, permettant de renouveler efficacement l'air des logements et d'en évacuer l'humidité.
- **Production** de chaleur améliorée par des chaufferies de nouvelle génération et des réseaux isolés et performants.

➤ Sur les sites réhabilités énergétiquement, nous constatons une consommation divisée par 3 (selon le mode de chauffage). Plus de 1 500 autres logements sont prévus en réhabilitation prochainement.

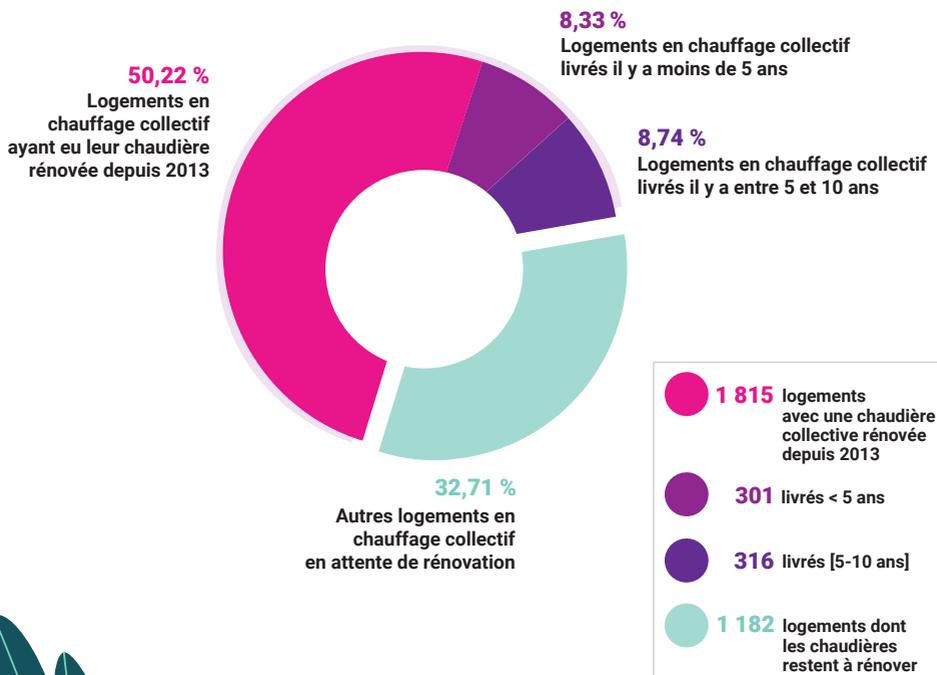


Façade réhabilitée de la résidence Bernard de Jussieu par des parements de briques isolants

7. Le contexte économique et les énergies renouvelables

Versailles Habitat a nommé un bureau d'études pour travailler sur la décarbonation (limitation de l'empreinte carbone) de son patrimoine. Dans ce but, il s'agit notamment de trouver une alternative au gaz, afin de remplacer ou diminuer cette énergie fossile par de l'énergie renouvelable. Cette logique de décarbonation oriente constamment la construction de logements neufs, et intègre certaines réhabilitations. Nous vous tiendrons informés de la suite de nos réflexions.

3 614 LOGEMENTS EN CHAUFFAGE COLLECTIF



Plus d'informations sur



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



www.ademe.fr
www.ecologie.gouv.fr

**14 MESURES POUR ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES
HLM FACE À LA CRISE ÉNERGÉTIQUE**

https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2022-11/charte_crise_energetique_vd_24.11.22.pdf

**RETROUVEZ NOS ÉCO-GESTES
SUR NOTRE SITE INTERNET**

www.versailles-habitat.fr

Membre de l'alliance



HORIZON HABITAT

Versailles Habitat



O. P. H.