

DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 09/09/2024 à 16h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 30/08/2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M Marc BOUTRUCHE M David ROBO (jusqu'au point n° 38) Mme Marie-Hélène HERRY (à partir du point n°3 jusqu'au point n°33) M Pierre GUEGAN M Fabrice LOHER (en visio conférence jusqu'au point n°31 inclus) Mme Yolande HANVIC	DELIBERATION N°43. BU-2024-09-09	
	LORIENT	Impact prix du gaz 2023

Le Directeur Général informe les membres du bureau des conséquences du prix du gaz sur la prochaine régularisation de charges 2023 liés au chauffage collectif.

Les dernières factures sont parvenues cet été à Morbihan Habitat et montrent une forte augmentation des dépenses de gaz pour les chaufferies collectives de Lorient.

Eléments de contexte

En 2022, dans le contexte du conflit ukrainien et de forte progression des coûts de l'énergie, Lorient Habitat a été sollicité par Lorient Agglomération pour la souscription d'un contrat conjoint de fourniture gaz pour les années 2023 et 2024. Cet appel d'offre n'a pas échappé à l'explosion du prix du gaz. Pour Lorient Habitat, le prix de la molécule a ainsi été multiplié par 10. Cela s'est traduit par une facture de gaz TTC finale multipliée par 3,5.

Dans le même temps, des chaufferies bois / gaz ont été installées dans les quartiers du Bois du Château et Kervénanec nord à l'automne 2022. L'entreprise Dalkia est l'entreprise titulaire du marché d'exploitation des chaufferies.

Aussi, dès l'hiver 2022, Morbihan Habitat a pris des mesures d'économies sur le chauffage (-1 degré dans les logements, adaptation des horaires pour moins chauffer les logements la nuit notamment en agissant sur la programmation des courbes de température, sensibilisation des locataires, ...).

Parallèlement, le gouvernement a mis en place un bouclier tarifaire pour amortir la hausse du prix à l'énergie mais l'effet amortisseur du bouclier est mesuré car il ne s'applique qu'au-delà d'un certain montant et les modalités d'application ont été tardives.

Il s'avère que l'aide pour le logement collectif concerne tous les logements en chauffage collectif gaz, quelle que soit la nature du contrat souscrit (offre de fourniture de gaz indexée sur le TRV (tarifs réglementés de vente), le marché ou à prix fixe, exploitation de chaufferie ou réseau de chaleur). Pour 2023, l'aide est calculée :

- au 1er semestre 2023 sur la base de la différence entre les TRV de gaz non gelés et les TRV gelés au 1er janvier 2023 ;
- au 2ème semestre 2023, pour les contrats signés entre le 1^{er} juillet 2022 et le 31 décembre 2022, sur la base de 75% de la moyenne pondérée de la différence entre la référence de prix payé par le client et 72,8 €/MWh.

Il ressort toutefois qu'une augmentation significative pour les locataires est à enregistrer car les marchés antérieurs à 2023 étaient bien inférieurs à 72,8 €/MWh. De plus, les modalités de calcul du bouclier sont fluctuantes rendant ainsi la complexité des modalités de calcul du bouclier complexe et rendant toute prévision impossible. Pour 2024, les règles d'application ont encore été modifiées.

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

Le calcul est réalisé par les fournisseurs d'énergie et fait à posteriori. Ainsi, les factures de gaz du 2nd semestre 2023 ont bien été enregistrées mais Morbihan Habitat reste en attente du montant pris en compte par le bouclier tarifaire, si bouclier il y a.

Sur ces bases, Le calcul des provisions (acomptes) a été fait sur les groupes d'habitat par ex Lorient Habitat conjointement entre la direction de la maintenance et le service quittancement.

Le tableau ci-dessous illustrent l'évolution des coûts pour un logement type sur quelques groupes immobiliers

	2021			2022			2023		
LIBELLE PATRIMOINE	COÛT LGT TYPE	ACOMPTE LGT TYPE	ECART	COÛT LGT TYPE	ACOMPTE LGT TYPE	ECART	COÛT LGT TYPE	ACOMPTE LGT TYPE	ECART
BOIS CHÂTEAU HLM TOUR	418,46	436,77	-18,30	361,91	432,24	-70,33	697,11	591,48	105,63
BOIS CHÂTEAU HLM BAS	489,34	495,09	-5,75	423,20	505,44	-82,24	999,34	691,56	307,78
BOIS DU CHÂTEAU hors BDCP01	411,92	437,87	-25,95	356,22	436,44	-80,22	841,96	641,28	200,68
LE BOURGNEUF	669,00	624,92	44,28	570,00	605,16	-35,36	1 592,01	753,48	838,27
KEROLAY	498,38	535,15	-36,77	351,44	465,84	-114,40	1 366,33	854,64	511,69
KERVENANEC HLM1 BAS	425,00	363,42	61,59	466,00	681,00	-215,38	2 076,46	1 026,00	1 050,46
KERVENANEC PSR1 ASCENS.	577,00	677,50	-100,50	447,24	536,52	-89,28	1 994,49	985,56	1 008,93
KERVENANEC PSR1 BAS	506,00	594,46	-88,55	392,00	470,40	-78,30	1 748,60	864,00	884,60

Des augmentations de 30 à 80 % des acomptes versés ont été réalisés auprès des locataires mais ils s'avèrent insuffisants en absence de bouclier tarifaire.

Globalement, on peut noter, en moyenne, que

- 60 logements sont concernés par une régularisation de chauffage entre 800 et 1 000 €
- 219 logements sont concernés par une régularisation de chauffage entre 500 et 550 €
- 545 logements sont concernés par une régularisation de chauffage entre 200 et 400 €
- 956 logements sont concernés par une régularisation de chauffage entre 100 et 150 €
- 962 logements sont concernés par une régularisation de chauffage entre 0 et 100 €
- 2 158 logements sont concernés par une régularisation de chauffage en leur faveur

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

Les factures de 2023 sont pour l'essentiel parvenues en 2024. Cette réception tardive ne permet pas de prendre des mesures correctrices suffisamment tôt.

Cela génère ainsi une forte hausse pour les groupes en 2023.

De plus, les objectifs de mixité bois / gaz n'ont pas été atteints par Dalkia au niveau des chaufferies Bois du Château et Kervéanec Nord. Ces installations ont en effet fait l'objet de multiples pannes de chaudières bois (Bois du Château et Kervéanec Nord) ainsi que de problèmes d'approvisionnement en bois (difficultés d'accès au silo Bois du Château et venues d'eau dans le silo Kervéanec Nord). Une mauvaise conduite de ces chaufferies par Dalkia (gestion du mix énergétique, des températures et de la qualité du bois) n'est également pas à exclure. Suite à la remontée tardive de ces difficultés, des expertises ont été engagées suivant l'objectif d'en déterminer plus précisément l'origine (exploitant, concepteur et / ou réalisateur des installations).

Concernant Vannes, la problématique ne se pose pas.

En effet l'étalement des acomptes de chauffage sur une année civile au lieu de 7 mois antérieurement, une augmentation de l'acompte et un contrat d'achat de la fourniture gaz plus favorable ont permis d'atténuer l'impact de l'augmentation de la matière brute et de fait de la facture finale.

Pour les autres patrimoines en chauffage collectif le contrat d'approvisionnement étant différent, les logements concernés sont peu impactés.

En l'absence de la réception du bouclier tarifaire ou si le montant constaté est insuffisant, le Directeur général reviendra vers les administrateurs en vue d'une éventuelle prise en charge.



Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024