

DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le **04/11/2024 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 Monsieur le Président le 25/10/2024.

Membres présents : M. Marc BOUTRUCHE Mme Hortense LE PAPE M. Michel TOULMINET (vote jusqu'au point n°27 inclus) M. David ROBO (vote jusqu'au point n°13 inclus) Mme Marie-Hélène HERRY (vote à partir du point n°9) M. Pierre GUEGAN Mme Yolande HANVIC	DELIBERATION N°29.BU-2024-11-04	
	Lorient Hennebont	Charges récupérables liées au chauffage en 2023

Par une précédente délibération, vous avez été informés des conséquences du prix du gaz sur la prochaine régularisation de charges 2023 liées au chauffage collectif. Le calcul de la régularisation confirme aujourd'hui un impact important, se traduisant par une multiplication par 2,5 des charges de chauffage des patrimoines en chauffage collectif d'ex Lorient Habitat.

	Réalisé 2022	Réalisé 2023
Charges de chauffage et eau chaude « collectifs »	2 125 k€	4 797 k€
Nombre de logements	9 504	9 318

Rappel des éléments de contexte

L'inflation des coûts de l'énergie, particulièrement importante depuis 2022, suite à la guerre en UKRAINE, a conduit à rechercher des contrats alternatifs de fourniture de gaz. L'ex-OPH Lorient Habitat a ainsi été sollicité par Lorient Agglomération pour regrouper leurs contrats de fourniture de gaz pour les années 2023 et 2024. Ce groupement d'achat n'a pas permis d'absorber l'intégralité des hausses successives sur le marché du gaz.

En parallèle, l'Office a travaillé sur différentes mesures visant à modérer l'inflation des coûts de chauffage :

- Des chaufferies bois ont été installées dans les quartiers « Bois du Château » et « Kervéanec nord » à l'automne 2022, et un marché d'exploitation a été passé auprès de DALKIA.
- Des économies de consommation ont été recherchées dès 2023, à travers une campagne de sensibilisation des locataires, et une révision des consignes de chauffe (abaissement de 1° et reprogrammation des plages horaires de chauffage).
- Le bouclier tarifaire a fait l'objet d'un suivi particulier, en lien avec les fournisseurs d'énergie qui calculent ce bouclier à posteriori des consommations. Ce dispositif a pris fin au 2^{ème} semestre 2023, pour tous les contrats signés avant juillet 2022.

Ces différentes actions n'ont pas permis d'absorber l'intégralité des hausses et la régularisation des charges de chauffage et d'eau chaude présente aujourd'hui des montants importants à quittance aux 9 709 locataires d'ex-Lorient Habitat. Ces régularisations viennent notamment corriger les provisions quittancées dans l'année précédente.

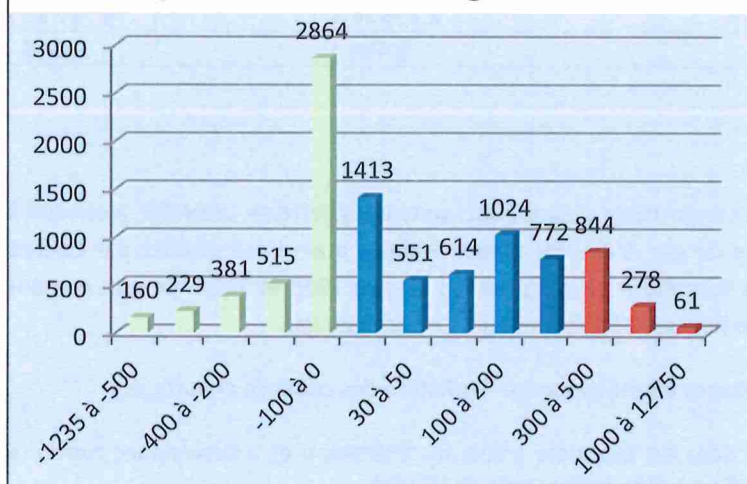


Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

Les régularisations de charges 2023 se répartissent ainsi :

Fourchette de regule	Nombre de locataires	Pourcentage de locataires	dont logt avec Eau chaude
-1235 à -500	160	1,65%	68
-500 à -400	229	2,36%	33
-400 à -200	381	3,93%	58
-200 à -100	515	5,31%	53
-100 à 0	2866	29,53%	63
0,1 à 30	1440	14,84%	28
30 à 50	537	5,53%	21
50 à 100	624	6,43%	43
100 à 200	1043	10,75%	94
200 à 299	799	8,23%	106
300 à 400	971	10,00%	87
400 à 500	61	0,63%	51
500 à 1000	70	0,72%	70
1000 à 12750	13	0,13%	11
	9709	100,03%	786

Répartition des regularisations



L'analyse des impacts auprès des locataires conduit à proposer un plafonnement des régularisations aux familles les plus fragiles. Les régularisations les plus fortes se concentrent sur 22 groupes immobiliers dans différents quartiers lorientais et 5 groupes qui présentent une occupation particulièrement fragile.

Il vous est proposé de plafonner la régularisation des charges liées au chauffage à 300 € et de quittancer l'intégralité des régularisations liées à l'eau chaude. Cette mesure de plafonnement s'appliquerait à 11,50% des locataires ciblés par la régularisation.

La charge non quittancée par l'Office est ainsi calculée à 219 k€, répartis pour :

- 44 k€ sur 415 locataires compris sur les 5 groupes les plus fragilisés,
- 175 k€ sur 703 locataires, répartis sur 22 groupes locatifs.

L'application de cette mesure de plafonnement limiterait les régularisations importantes (> à 300 €) à 79 familles, du fait des consommations liées à l'eau chaude.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE :

- valide la mesure de plafonnement des régularisations de charges de chauffage ci-exposée,
- autorise le Directeur général à sa mise en œuvre, par une inscription budgétaire de 219 k€ sur 2024 et par l'envoi d'un courrier aux locataires éligibles au plafonnement.



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

Annexe:

Liste groupes avec régularisation importante

Libellé court	Libellé Groupe	Commune
BOMP	Bompart	Lorient
BOUR	Le Bourgneuf	Lorient
ECOR	Emile Corre	Lorient
FREB	Frébault	Lorient
JOF3	Joffre 3	Hennebont
KERI	Kérihouais	Hennebont
KGLN	Kerguelen	Lorient
KLAY	Kerolay	Lorient
KNTR	Kerenterech	Lorient
KSBH	Kersabiec HLM	Lorient
KSBP	Kersabiec PSR	Lorient
KVAR	Kervaric	Lorient
KVH1	Kervenanec 1	Lorient
KVP1	Kervenanec PSR	Lorient
LECL	Leclerc	Lorient
LOPO	Lopofa Polygone	Lorient
LOVI	Lopofa Villeneuve	Lorient
MICH	Louise Michel	Lorient
MILL	Opération Million	Lorient
MPOU	Marc Pourpe	Lorient
NORM	Normandie	Lorient
TRIO	Elsa Triolet	Hennebont



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

Liste groupes fragiles économiquement

Lebellé court	Libellé Groupe	Lorient
BDCH	Bois du Château	Lorient
BDCP	Bois du Château PSR	Lorient
GRAN	La Grange	Hennebont
ROHA	Quai de Rohan	Lorient
TRSE	Tour sud Est	Lorient



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

