

Suresnes, le 21 février 2023

Madame Clémentine AUTAIN
Députée de Seine-Saint-Denis
Sevran-Tremblay-Villepinte
Assemblée Nationale
 23 avenue Pasteur
 93290 Tremblay-en-France

Objet : Réhabilitation de SEVRAN cité haute - 3^{ème} ligne de quittance

Madame la Députée,

Par courrier du 10 février 2023, vous avez appelé mon attention sur l'application d'une « 3^{ème} ligne de quittance » pour la réhabilitation de la cité haute à SEVRAN.

En réponse, je vous donne à lire ci-dessous les éléments d'analyse et de contexte qui nous ont conduit à mettre en place cette « 3^{ème} ligne de quittance », ainsi qu'une évolution permettant de répondre, au moins partiellement, aux avis exprimés par certains locataires.

En premier lieu, je souligne que les travaux de réhabilitation prochainement engagés par LogiRep comportent une amélioration thermique tout à fait remarquable, permettant de passer d'une étiquette E à une étiquette B dans le cadre du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Selon les études thermiques que nous avons confiées à un bureau d'études spécialisé (études thermiques dites « THCEX »), la performance thermique moyenne des logements (consommation de chauffage uniquement) est de l'ordre 145 kWh/m²/an avant travaux et sera de l'ordre de 32 kWh/m²/an après travaux.

Il est délicat de traduire ces gains énergétiques en termes financiers, vu le caractère très variable des prix actuels de l'énergie et des mesures de protection prises par le Gouvernement (« bouclier tarifaire »). On peut toutefois établir les évaluations suivantes, sur la base du prix TTC de la fourniture de l'énergie :

	Selon les tarifs de 2020 avant la flambée des prix de l'énergie	Selon les tarifs actuels avec le bouclier tarifaire
Economie pour un logement de type T2 - 55 m ²	25 à 30 € par mois	60 à 70 € par mois
Economie pour un logement de type T4 - 74 m ²	35 à 40 € par mois	80 à 90 € par mois

La 3^{ème} ligne de quittance sera, pour sa part, d'environ :

- 11 € / mois pour un T2,
- 15 € / mois pour un T4.

Vous pouvez donc constater que la 3^{ème} ligne de quittance sera nettement inférieure aux économies de charges de chauffage générées par les travaux, que ce soit selon les tarifs de 2020 (avant la flambée des prix) ou, encore davantage, selon les tarifs actuels.

En second lieu, je souhaite souligner l'effort d'investissement très important que cette réhabilitation nécessite pour Logirep.

En effet, elle représente un coût global d'environ 26 M€, soit 65 k€ par logement, et nous ne bénéficions d'une subvention de l'ANRU qu'à hauteur de 1,1 M€ (soit moins de 5 %), alors même que nous respectons les normes de qualité édictées par les partenaires.

Par ailleurs, le contexte économique s'est fortement dégradé ces derniers temps pour le mouvement HLM, en raison notamment de quelques mesures gouvernementales défavorables (RLS pour faire des économies sur les APL) et de l'augmentation considérable du taux du livret A (généralisant des charges financières très élevées).

S'agissant des conditions de la consultation, je vous informe que, dans le respect des obligations réglementaires, l'opération a été présentée dans toutes ses composantes (travaux prévus et modalités d'exécution des travaux, impact sur les charges et 3^{ème} ligne de quittance, ...) au Conseil de Concertation Locative, le 28 novembre 2022, qui réunit les Amicales représentant les locataires.

Ces dernières ont souhaité qu'une consultation soit menée directement auprès des locataires, ce qui a été fait fin décembre / début janvier 2023. Cette consultation a fait apparaître une très large majorité d'avis non exprimés (près de 70 %), réputés comme n'étant pas défavorables au projet¹, ainsi que, parmi les avis exprimés, une large majorité d'avis favorable (là encore, près de 70 %).

Toutefois, ayant conscience du scepticisme qui accompagne parfois la présentation d'études « théoriques » de performance thermique, **nous avons pris la décision de n'appliquer la 3^{ème} ligne de quittance qu'après avoir pu démontrer l'efficacité des travaux d'amélioration thermique sur les charges de chauffage.**

La présentation correspondante sera assurée auprès des représentants des locataires, dans le cadre d'un Conseil de Concertation Locative, avec toutes les explications utiles.

Je vous assure enfin de notre souhait de poursuivre la réalisation de cette opération en relation avec la Commune de Sevran.

Restant à votre disposition, je vous prie de recevoir, Madame la Députée, l'assurance de ma parfaite considération.

Bien respectueusement,


Hervé MINJON
Directeur Général Adjoint

¹ Cette mention figurait explicitement dans les termes de la consultation