

**CHARTRE D'ENGAGEMENT ACTION LOGEMENT POUR L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES
RENCONTRANT DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES LIÉES À L'AUGMENTATION DES TARIFS DE L'ÉNERGIE**

Préambule

Dans le contexte actuel de forte augmentation des coûts de l'énergie (Gaz et électricité notamment) qui impacte les locataires tant dans leurs charges locatives récupérables que dans leur exposition directe via leurs équipements individuels, Action Logement a pris des dispositions exceptionnelles de soutien.

Action Logement a déployé un plan d'actions structuré pour :

- Contribuer à la baisse des consommations d'énergie dans les logements par des apports techniques ou par des actes de gestion dédiés, ainsi que par une sensibilisation des locataires aux éco gestes
- Acheter les énergies selon des modalités susceptibles d'en maîtriser les coûts,
- Accompagner concrètement les ménages les plus en difficultés pour faire face aux conséquences financières de ces augmentations.,
- Assurer une communication multi-canal pour emporter l'adhésion des locataires du parc.

Action Logement au travers de cette charte s'engage à déployer son plan d'actions en parfaite coopération et information avec les 5 confédérations d'associations de locataires représentatives avec lesquelles elle souhaite poursuivre et renforcer un partenariat déjà engagé. En effet, Action Logement a la conviction que les locataires sont des acteurs majeurs du changement des comportements des ménages au sujet des consommations énergétiques et que la médiation par lesdites confédérations sera un atout majeur dans la réussite collective de son plan.

Action Logement s'engage à mettre en œuvre ce plan d'actions tout en ayant toujours à l'esprit l'absolue nécessité de trouver des solutions adaptées aux locataires les plus fragiles afin de leur assurer un service confortable : personnes âgées, personnes en situation de maladie ou de handicap, foyers avec nourrissons et jeunes enfants, ...

Le plan sobriété du Groupe Action Logement vise un objectif de diminuer la consommation en gaz et électricité de son parc locatif de 10% en 2 ans :

| Solutions massifiables sur l'ensemble du parc familial ALI (environ 1M de logements) d'ici 2024 | KWh/an/ logement évitée | Nbre de logements concernés | Total GWh évitée/an |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| *Pilotage des ballons ECS | 600 | 200 000 | 120 |
| *Pilotage des chauffages électriques (effacement + préprogrammation) | 700 | 150 000 | 105 |
| *Pilotage des chauffages collectives | 1 300 | 260 000 | 338 |
| *Accompagnement « Eco geste » (fermeture des lumières et veille/limitation du lave-vaisselle, douches, etc.) | 150 | 1 000 000 | 150 |
| *Pilotage des chaufferies individuelles gaz | 700 | 360 000 | 252 |
| Total | | | 965 |
| En TWh | | | 0,97 |

Un total de **0,97 TWh** économisé d'ici 2 ans, sur les **9,7 TWh/an** qui représente la consommation totale de nos logements familiaux, soit **10% d'économie**.

Les solutions existantes sont gratuites ou peu coûteuses et sans complexité technique, mais impliquent une forte mobilisation des équipes de gestion dans la durée.

L'atteinte de ce résultat nécessite :

- ✓ La mise en place d'accords cadre ou groupements de commande à l'échelle du groupe (effet prix et rapidité de déploiement) ;
- ✓ Une très forte adhésion des locataires concernés = enjeux de structurer la communication et l'accompagnement ;
- ✓ Une solution efficiente pour le pilotage des chaudières individuelles gaz. A ce jour nous ne disposons pas de cette solution : Groupe de travail à créer afin d'identifier retour d'expériences et solutions opérationnelles.

Le plan sobriété se distingue du plan bas carbone du groupe Action Logement car il vise à diminuer la consommation d'énergie à iso périmètre (Parc de logement identique sans travaux ou changement d'équipement). La mise en œuvre de ce plan est immédiate avec des résultats attendus dans les mois qui viennent, et est mis en place sans préjudice des actions à moyen et long terme du plan bas carbone attendu aussi par les associations de locataires :

- ✓ Pour le neuf : avance de phase sur la RE 2020, matériaux Bio sourcés, ...
- ✓ Pour le parc ancien : éradication des passoires thermiques d'ici 2023 (OS lancé) et des étiquettes E d'ici 2030 (OS lancé), BBC rénovation, développement de l'autoconsommation, changement des convecteurs par des radiateurs électriques plus performants...
 - A noter que sur le sujet du remplacement des convecteurs électriques, Action Logement et les associations nationales de locataires partagent l'objectif d'éradiquer au plus vite les éventuels convecteurs électriques des logements du parc locatif d'Action Logement au regard de leur forte consommation et leur faible performance énergétique. Dans ce cadre les filiales d'ALI s'engagent dès 2023 à porter ce sujet dans leur CCL d'une part et présenter à leur CA respectif le nombre de logements concernés, le calendrier d'éradication d'ici 2026 ainsi que le budget associé d'autre part.
- ✓ Et toutes les autres éléments de la trajectoire bas carbone en phase d'être défini au sein du Groupe.

Les deux plans se complètent dans le temps.

Article 1 : Contribuer à la baisse des consommations d'énergie dans les logements

Action Logement s'engage dans le parc de ses filiales immobilières à :

- ✓ Exposer en amont, les conditions de déploiement des actions exposées ci-dessous en Conseil de Concertation Locative.
- ✓ Déployer massivement des solutions techniques (dispositifs de pilotage automatique des chauffe-eau et radiateurs électriques individuels, éco-régulateurs de chauffage et système de production d'eau chaude collectifs au gaz, révision de la puissance des compteurs électriques, effacement électrique)

- permettant des économies d'énergie rapides et sans augmentation des charges récupérables en lien avec le coût de déploiement de ces dispositifs,
- ✓ Piloter finement les dispositifs de chauffage collectif dans les résidences pour maintenir la température réglementaire dans l'ensemble des logements et retarder si la température extérieure le permet le déclenchement du chauffage.
 - ✓ Sensibiliser les locataires aux économies d'énergie (éco gestes) et les aider à mieux suivre leur consommation, en s'appuyant notamment sur les portails d'informations disponibles.

Article 2 : Acheter les énergies selon des modalités susceptibles d'en maîtriser les hausses de coûts,

Action Logement a réalisé un état des lieux des pratiques d'achat des énergies par ses filiales immobilières qui a révélé une disparité des pratiques et l'émergence de nouveaux processus d'achats susceptibles d'être plus protecteurs. Fort de ses constats, Action Logement s'est engagée dans une démarche de coopération et de mutualisation visant notamment à se doter au niveau du Groupe d'une compétence experte au service de ses filiales. C'est dans ce cadre que les achats par les filiales immobilières seront optimisés et sécurisés.

Les filiales immobilières s'engagent à mettre ce sujet à l'ordre du jour des Conseils de Concertation Locative afin d'exposer aux associations de locataires la stratégie d'achats de gaz et d'électricité ainsi que transmettre le ou les contrats effectivement souscrits. Cet état inclura si besoin une mise à disposition des associations nationales de locataires de ces contrats souscrits au niveau groupe avec possibilité de demander l'intervention de l'acheteur d'énergie groupe Action Logement aux réunions périodiques entre Action Logement et les associations prévues dans le cadre du présent Protocole.

Les associations nationales de locataires s'engagent à relayer l'information auprès de leurs réseaux et des locataires sur les mesures/contrats/stratégies mises en place par ALI pour tenter d'acheter l'énergie au mieux (en bon gestionnaire) dans un contexte de forte tension et d'incertitude, et notamment au regard du périmètre d'intervention du bouclier tarifaire.

Article 3 : Accompagner concrètement les ménages les plus en difficultés pour faire face aux conséquences financières de ces augmentations.

L'accompagnement des ménages en difficulté, la prévention des impayés et des expulsions est une préoccupation majeure d'Action Logement tant pour les publics auxquels s'adressent les services d'ALS que pour les locataires de ses filiales immobilières. Le maintien du règlement des loyers est une priorité car tout défaut de paiement met en péril - parfois durablement - la gestion budgétaire des ménages défaillants ; il a également une répercussion directe sur les capacités d'intervention, l'entretien du parc et la qualité de vie de l'ensemble des locataires.

Action Logement s'engage en créant un fonds d'aide (appelé « Fonds Energie ») : Le principe de ce fonds consiste à mobiliser 45 M€ sur 3 ans, abondé par Solial et les bailleurs ALI (voire des bailleurs hors groupe adhérent à Solial), en vue d'aider les ménages ayant un faible reste à vivre (15€/jour/personne) et subissant des hausses substantielles de leur charge qui est liée aux fortes hausses des prix de l'énergie (supérieur à 100€/mois ou à une régularisation supérieure à 1000 € sur les douze derniers mois). L'aide pourra aller jusqu'à 600 €/ménage éligible.

Action Logement s'engage vis-à-vis des associations nationales de locataires à les informer dans les plus brefs délais de toute précision qui pourra être apportée aux modalités de fonctionnement du « Fonds Energie ».

Action Logement s'engage dans le parc de ses filiales immobilières à :

- ✓ Mettre en place un échelonnement automatique sur plusieurs mois des dettes de charges liées aux régularisations, de sorte à ce que l'augmentation mensuelle des provisions liée aux augmentations du coût de l'énergie ne dépasse pas pour chaque locataire 50€/mois ;
- ✓ Geler l'augmentation des loyers dans les passoires énergétiques du parc (F et G) ;
- ✓ Ne pas appliquer la 3^{ème} ligne de quittance lorsque les économies d'énergie espérées suite à des travaux de rénovation ne sont pas garanties par un Contrat de performance énergétique sur une durée d'au moins 10 ans ou tout autre dispositif garantissant un même niveau d'économie d'énergie réelle constatée dans la durée ;
- ✓ Renforcer l'accompagnement des locataires en difficulté (appui à la constitution de dossiers de demandes d'aides auprès des divers services sociaux) ;
- ✓ Anticiper dès que possible l'augmentation des provisions de charges des locataires en chauffage collectif gaz, en accord avec les associations de locataires ;
- ✓ N'enclencher aucune poursuite judiciaire notamment en vue d'une expulsion d'un ménage de bonne foi dont la défaillance reposerait directement sur l'impact de la hausse des charges locatives suite à une forte augmentation des coûts de l'énergie ;
- ✓ Aider les salariés faisant face à une hausse importante des frais de chauffage en lien avec Action logement Services ;
- ✓ Orienter les locataires vers toute aide possible à laquelle il serait éligible (FSL, « Fonds énergie » Soli'al, Action logement services, dispositifs d'aide sur quittance etc...).

Les associations de locataires s'engagent à informer leurs réseaux sur les dispositifs mis en place par les différents acteurs et accompagner les locataires dans leurs démarches pour mobiliser les différentes aides. Elles s'engagent également à sensibiliser leur réseau aux nécessités d'anticiper les augmentations de charges avant la régularisation quand le renouvellement d'un contrat d'énergie accuse une augmentation substantielle.

Article 4 : Une communication multi-canal pour emporter l'adhésion des locataires du parc

Action Logement s'engage dans le parc de ses filiales immobilières à :

- ✓ Présenter l'ensemble des mesures aux associations et amicales de locataires et s'appuyer sur leur relais pour coconstruire des solutions,
- ✓ Sensibiliser largement aux écogestes par des actions d'information et de pédagogie (courrier, newsletter, affiches, applications dédiées) développées par l'ensemble de nos filiales immobilières,
- ✓ Communiquer le plus en amont possible auprès des locataires sur l'évolution de leurs charges au regard des variations du prix de l'énergie, l'impact au regard du bouclier tarifaire et de ses modalités, en assurant un suivi individualisé pour leur permettre d'anticiper les hausses prévisibles.
- ✓ Concerter avec les associations de locataires dans le cadre du CCL sur le plan de sobriété énergétique et sur les modalités de déploiement des acomptes de charges.

Les associations de locataires s'engagent sur leur périmètre d'intervention à relayer auprès de leurs locataires l'ensemble des mesures listées dans le Présent protocole sous différents canaux et de manière régulière, avec en particulier un focus sur :

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

Une force pour
CSF
Confédération Syndicale des Familles


CLCV
Consommation
Logement
Cadre de Vie

AFOC



- les limites du bouclier tarifaire au regard de l'impact sur les charges récupérables (chauffage collectif au gaz et parties communes à l'électricité) ;
- les éco gestes notamment Ecogaz et Ecowatt en particulier en phase d'alerte de tension sur les réseaux
- les raisons de la mise en place de système de pilotage des équipements (maintien à 19°C du chauffage, à 55°C l'ECS...)
- les mesure d'accompagnement des locataires (Fonds énergie, anticipation et étalement des hausses de provisions de charges...).

Les actions de communication portées par les associations de locataires seront soutenues par Action Logement dans le cadre du renouvellement des conventions pluriannuelles de partenariat.

Article 5 – Durée

Cette charte est applicable pendant un an renouvelable une fois par tacite reconduction.

Article 6 – Suivi de cette charte

Un comité de suivi est mis en place.

Il est composé des représentants de chaque organisation signataire.

Il se réunit semestriellement.

Fait à Paris le 29 novembre 2022 en six (6) exemplaires originaux,

| | |
|---|--|
| <p>Pour ACTION LOGEMENT GROUPE (ALG) Nadia Bouyer, Directrice Générale</p>  | <p>Pour la Confédération Syndicale des Familles (CSF) Romain BIESSY, Secrétaire Confédéral</p>  |
| <p>Pour ACTION LOGEMENT IMMOBILIER (ALI) Koumaran PAJAN RADJA, Directeur Général</p>  | <p>Pour la Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de vie (CLCV) Jean-Yves MANO, Président</p>  |
| <p>Pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) David ROUSSET, Secrétaire Général</p>  | <p>Pour la Confédération Générale du logement (CGL) Michel FRECHET, Président</p>  |
| | |