



Association régionale AURA Hlm

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

L'Association
des Bailleurs Constructeurs
du Rhône et
de la Métropole de Lyon







Le mot du Président

**BERTRAND PRADE, PRÉSIDENT
D'ABC HLM**

Directeur général de Lyon Métropole Habitat



Pandémie mondiale, élections locales qui ont vu les exécutifs locaux profondément remaniés, un tiers du conseil d'administration d'ABC Hlm renouvelé, nouvelle arrivée dans l'équipe administrative : l'année 2020 aura été celle de tous les changements, des bouleversements même. Avec la crise sanitaire qui a réinterrogé nos modes de vie, de travail et d'échanges, adaptabilité et réactivité ont été les maîtres mots de l'année.

Dans la crise de la Covid-19, ABC Hlm a renforcé l'accompagnement de l'interbailleur, notamment lors du 1er confinement en mars. Les CA ont été élargis aux autres membres afin de permettre plus d'échanges ; l'association a priorisé son activité sur les sujets collectifs d'urgence : accompagnement social, tranquillité... L'impact sur la feuille de route d'ABC HLM, en lien avec les mesures nationales liées à la crise sanitaire est indéniable, réorientant certains sujets comme l'accélération de la réhabilitation, l'évolution des modes de construction, etc.

La communication a également été nécessairement renforcée, avec une newsletter dédiée aux « infos covid » élaborée et diffusée aux principaux partenaires. Enfin, l'animation de l'interbailleur n'a pas ralenti, même en période de confinement total, empruntant les voies de la visio conférence pour préserver les liens et poursuivre les échanges qui font la force de notre association.

ABC Hlm a démontré en 2020 sa capacité de résistance et d'actions, en s'adaptant au changement et en maintenant, voire renforçant, ses missions. Pour y parvenir, elle a pu compter sur la solidité des liens en interne entre bailleurs et la confiance renouvelée de ses partenaires, démontrant ainsi, si besoin en était, que la solidarité et l'union sont des moteurs essentiels pour avancer ensemble. Ce qui est de bon augure pour 2021.



SOMMAIRE

P6-7 L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

P8-10 NOTRE ORGANISATION

P11-19 ACTIVITÉ D'ABC HLM EN 2020

P11 Politiques sociales

P13 Qualité de vie résidentielle

P15 Développement de l'offre nouvelle & vente Hlm

P16 Habitat durable

P17 Accession sociale

P17 Rhône

P18 Les groupes de travail

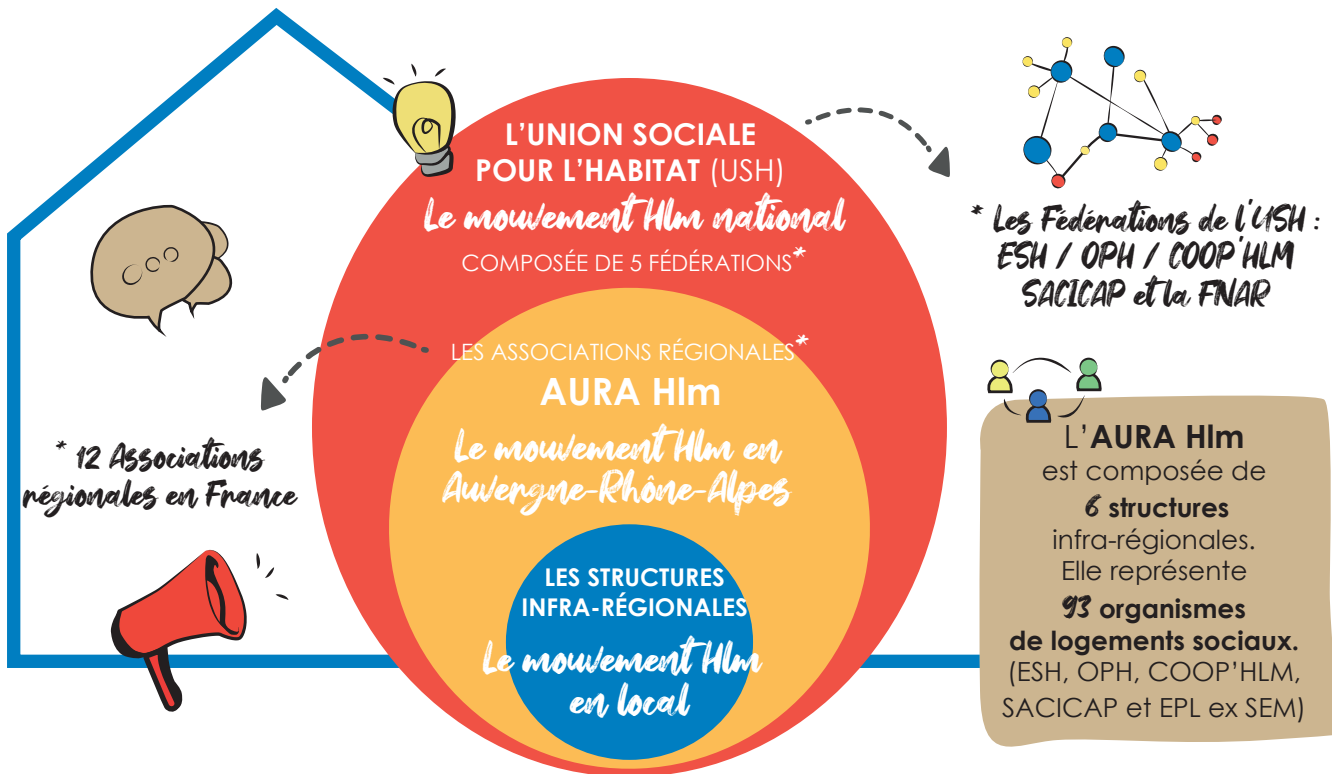


ABC HLM
L'ASSOCIATION DES
BAILLEURS CONSTRUCTEURS
DU RHÔNE ET DE
LA MÉTROPOLE DE LYON

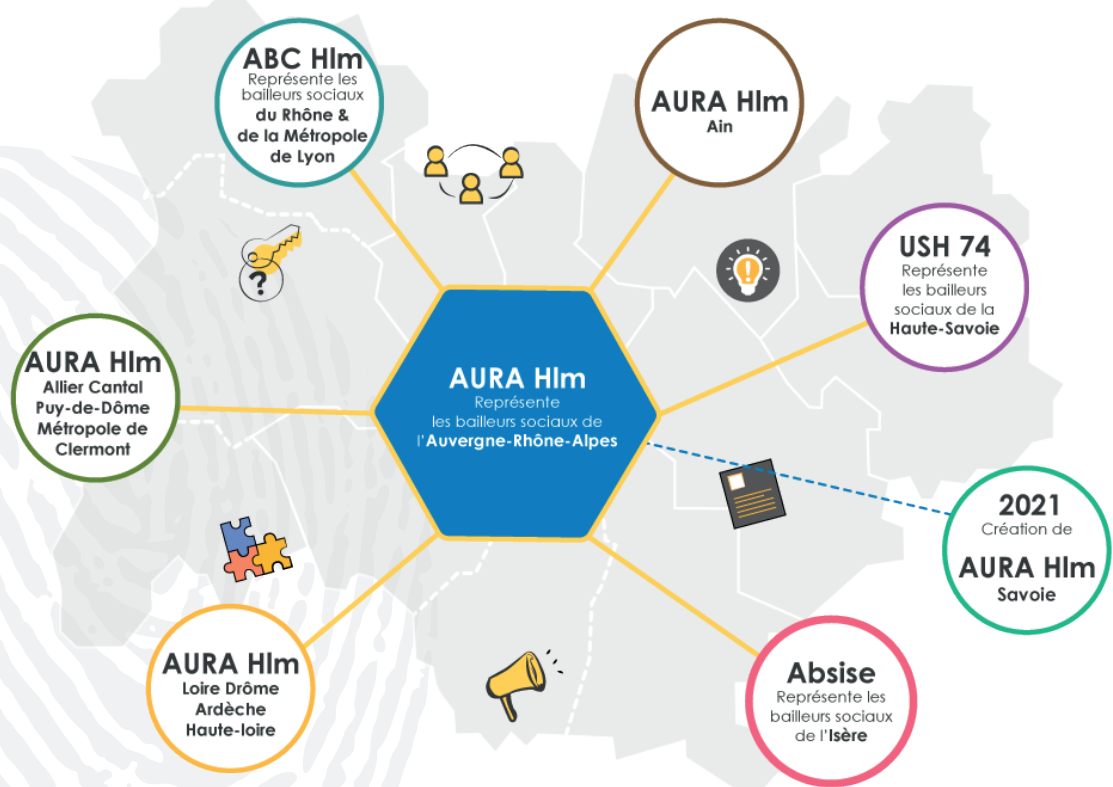


L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

LE MOUVEMENT HLM
ACTIF À TOUTES LES ÉCHELLES



L'AURA HLM ET SES STRUCTURES INFRA-RÉGIONALES



L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

LES MISSIONS D'ABC HLM

Créée en 1993, ABC Hlm réunit les organismes Hlm ayant du patrimoine dans le Rhône et la Métropole de Lyon. **L'association assure la représentation de ses membres vis-à-vis de l'État, des collectivités territoriales et des institutions et associations partenaires.**

Elle est **un lieu d'information, de réflexion collective et d'échanges** pour les équipes des organismes et leurs directions. Elle est aussi **une interface entre ses membres et l'ensemble du mouvement Hlm** au niveau régional (AURA Hlm)

L'AMBITION D'ABC HLM

1 ÊTRE FORCE DE PROPOSITION DANS L'ÉLABORATION ET LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL.

2 FAVORISER LE DÉPLOIEMENT D'UN CADRE PROPICE AUX ACTIVITÉS LOCALES DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL.

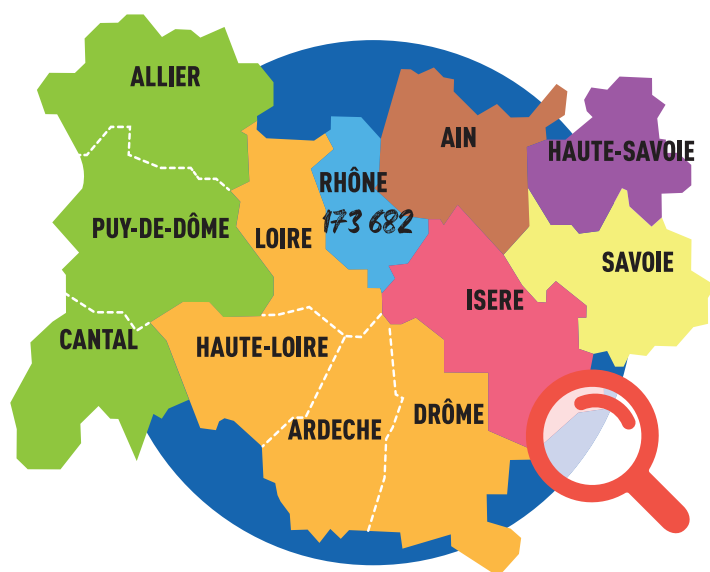
LA NOUVELLE IDENTITÉ VISUELLE D'ABC HLM

En septembre 2020, l'AURA Hlm s'est dotée d'un nouveau logo et d'une nouvelle charte graphique. En adoptant cette nouvelle identité visuelle dévoilée par l'USH lors du 80ème Congrès Hlm et déclinable en région, l'AURA Hlm réaffirme son rôle de porte-parole, valorise le dynamisme et la capacité d'innovation dont le Mouvement Hlm fait preuve.

C'est avec l'objectif également de rendre plus lisible les liens entre l'association régionale et les entités infrarégionales que les réflexions ont été menées. Ainsi une déclinaison du nouveau logo de l'AURA Hlm a également été adoptée par ABC Hlm :



Rhône et Métropole de Lyon



* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source - RPLS 2020)

Chiffres clés 2020

- 27 organismes adhérents
- 150 741 logements - Métropole de Lyon
22 941 logements - Nouveau Rhône
- 370 000 de personnes logées
- 3 800 logements neufs/an
4 100 logements réhabilités/an
200 logements produits en accession à la propriété
- 70 697 demandes de logements
- 700 M€ investis dans l'économie locale (filère bâtiment)
- 6 100 emplois induits (directs et indirects)
3 000 salariés

NOTRE ORGANISATION

#ABC HLM EST PILOTÉE PAR SON CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPOSÉ DE 13 DIRECTEURS GÉNÉRAUX D'ORGANISMES HLM.

Pour porter au mieux les préoccupations des bailleurs sociaux auprès des partenaires et assurer leur représentation dans les différentes instances et dispositifs partenariaux actifs dans la Métropole de Lyon et le département du Rhône, le Président est accompagné de 6 Vice-présidents thématiques et territoriaux.

#LA GOUVERNANCE EST ORGANISÉE EN VICE-PRÉSIDENCES THÉMATIQUES.

Cette organisation permet ainsi de démultiplier la présence de l'association sur son territoire, de renforcer son lien avec les différents partenaires et, en privilégiant l'investissement de chaque vice-président, de favoriser l'affectio societatis.

#LE CONSEIL D'ADMINISTRATION SE RÉUNIT UNE DIZAINE DE FOIS PAR AN.

Il permet aux administrateurs de partager les enjeux et actualités de l'inter-organisme en lien avec le contexte local et ses évolutions. Il définit collectivement les axes de travail prioritaires et les orientations de l'association, et permet d'arrêter des positions de consensus.

LA GOUVERNANCE

La gouvernance d'ABC Hlm a quelque peu évolué au fil de l'année 2020, suite au départ de certains directeurs généraux :

Le Conseil d'Administration est composé des organismes désignés en assemblée générale.

Ainsi, au départ d'un DG, son successeur siège automatiquement comme administrateur. Néanmoins, le cas échéant, ses mandats de vice-président et de représentation auprès des partenaires font l'objet d'une nouvelle désignation.

LES STATUTS

Les organismes membres du Conseil d'Administration d'ABC HLM sont élus pour une période de 3 ans et répartis parmi les 5 principales familles de gestionnaires Hlm.



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2020

La composition du CA est marquée par une volonté d'avoir, au sein de l'organe décisionnel, des représentants de tous les territoires (département du Rhône et Métropole de Lyon), ainsi que de l'ensemble des familles Hlm.

PRÉSIDENTE

>> **BERTRAND PRADE** - Lyon Métropole Habitat

TRÉSORIÈRE

>> **ANNE CANOVA** – CDC Habitat Auvergne Rhône-Alpes

SECRÉTAIRE

>> **THIERRY BERGEREAU** – SACVL

VICE-PRÉSIDENTES

>> Politiques Sociales

CELINE REYNAUD – Est Métropole Habitat

>> Qualité de Vie Résidentielle

ELODIE AUCOURT – Alliade

>> Développement de l'offre nouvelle & Vente Hlm

ANNE WARSMANN - Immobilière Rhône Alpes 3F

>> Habitat Durable

MARC GOMEZ – Dynacité

>> Accession Sociale

BENOÎT TRACOL- Rhône Saône Habitat

>> Rhône

XAVIER INGLEBERT - Opac du Rhône

4 ADMINISTRATEURS

>> **SOPHIE MATRAT** ICF Sud-Est Méditerranée

>> **DANIEL GODET** GrandLyon Habitat

>> **CHRISTINE JUILLAND** Batigere Rhône-Alpes

>> **PIERRE BONNET** Procvivis

Par ailleurs, à l'occasion du renouvellement de la gouvernance de l'AURA HLM en AG du 11 décembre 2020, de nouveaux représentants des territoires ont été désignés pour siéger au CA : désormais Xavier Inglebert y représente le Nouveau Rhône ; Céline Reynaud et Anne Warsmann représentent la Métropole de Lyon.

A noter que Bertrand Prade et Marc Gomez sont également administrateurs de l'AURA HLM pour la famille des OPH, Christine Juilland et Elodie Aucourt pour la famille des ESH, Pierre Bonnet pour les SACICAP

Une équipe dédiée

L'AURA Hlm met à disposition d'ABC Hlm une équipe dédiée pour accompagner et mettre en œuvre les chantiers décidés par la gouvernance. Cette équipe est composée de 3 personnes :



Estelle Gautier
Responsable
territoriale



Luc Voiturien
Chargé de projets
qualité de vie résidentielle



Jérémy Imbert
Chargé de projets
politiques sociales



**L'ACTIVITÉ 2020
D'ABC Hlm**



ACTIVITÉ D'ABC HLM EN 2020

POLITIQUES SOCIALES VICE-PRÉSIDENTE CHRISTINE JUILLAND

Il est essentiel que les organismes présents sur un même territoire coordonnent les réponses qu'ils apportent pour répondre aux besoins des demandeurs et qu'ils se répartissent de façon équilibrée les efforts, notamment en matière d'accueil des publics prioritaires. L'interbailleur permet par ailleurs aux membres de l'association de peser dans les négociations avec les réservataires et d'orienter les dispositifs partenariaux pour favoriser la mobilité et les parcours résidentiels de leurs locataires.

ACTIONS PHARES

L'ACTION DE L'INTERBAILLEUR EN MATIÈRE DE POLITIQUES D'ATTRIBUTION

En 2020, ABC Hlm a continué à accompagner les bailleurs dans la poursuite de l'application de la Réforme des attributions, à travers la mise en œuvre des feuilles de route des PPGID et des CIA sur le territoire. Aussi, l'organisation de l'interbailleur via les groupes de travail sur la gestion en flux et la cotation vise à garantir une répartition équitable et juste entre tous les réservataires des logements qui se libéreront dans le cadre du flux, et de promouvoir une cotation qui soit un véritable outil d'aide à la décision pour le bailleur.

L'expérimentation de la location active via Bienveo.fr a également été un poste de travail important pour 2020 : plus de 560 offres provenant des 11 bailleurs participants ont été publiées, avec un suivi régulier et la définition de perspectives de développement.

En termes d'outils, la gestion partagée de la demande est possible grâce à l'Association du Fichier Commun du Rhône (AFCR). Partenaire majeur des bailleurs et des réservataires, l'AFCR assure le portage du Fichier Commun de la demande du Rhône depuis 2012 et est, de ce fait, en lien étroit avec les membres de l'interbailleur qui en sont adhérents. Une réflexion a été engagée en 2020 par la Métropole de Lyon et ABC Hlm sur les évolutions à venir de cet outil de gestion partagée.

Enfin, la réalisation des bilans consolidés (2014-2019) de la délégation des attributions du contingent préfectoral en ZSP et d'une partie du contingent de l'Etat en flux a mis en lumière la réussite de ces délégations d'attributions.



OBJECTIF « ZÉRO RETOUR À LA RUE »

UNE MOBILISATION
DE TOUS LES ACTEURS
DU LOGEMENT DE LA
MÉTROPOLE DE LYON.

La Métropole de Lyon, au travers de son Président David KIMELFELD, et la Prêtête du Rhône Cécile DINDAR, se sont engagés mi-mai 2020 sur un objectif « 0 remise à la rue » des ménages hébergés dans le cadre du renfort hivernal et des mises à l'abri durant la période sanitaire. Les acteurs locaux du logement, dont l'interbailleurs ABC Hlm, se sont associés à ce plan.

Concrètement, le parc locatif social familial de tous les réservataires a été mobilisé dans le cadre des attributions aux publics prioritaires déclinés dans la Convention Intercommunale d'Attributions : plus de 500 logements ont été proposés par les bailleurs sociaux pour permettre des attributions aux ménages identifiés.

Une cellule bimensuelle de mise en œuvre opérationnelle a été mise en place pour réunir les principaux acteurs du logement et de l'accompagnement, au sein de laquelle les organismes étaient représentés par ABC Hlm.

L'ATTENTION PARTICULIÈRE PORTÉE SUR LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

La prévention des expulsions, comme tous les ans mais particulièrement en 2020 du fait de la crise sanitaire, a fait l'objet d'une attention soutenue pour les bailleurs. La participation aux travaux de la CCAPEX a facilité le dialogue avec les institutions et les associations, et le suivi de l'évolution des impayés a été renforcé cette année, permettant un véritable baromètre de l'impact de la crise sur les locataires.

L'IMPLICATION DE L'INTERBAILLEUR DANS LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Avec plus de 4 500 démolitions de logements prévues sur le temps du NPNRU (2016-2030), l'action de l'interbailleur avec l'appui des réservataires est fondamentale pour permettre le relogement des locataires concernés. La coordination du relogement opérationnel a permis, au 30 juin 2020, de reloger 1 550 ménages. Il reste 1 200 ménages à reloger sur les opérations en cours, sans compter celles à venir.



QUALITE DE VIE RESIDENTIELLE

VICE-PRÉSIDENTE : ELODIE AUCOURT

Les organismes Hlm sont engagés pour assurer une bonne qualité de vie résidentielle à leurs locataires. Ils sont du reste soumis à une obligation de résultats dans les domaines clés de la propreté et de la tranquillité résidentielle. Une action inter-bailleurs centrée sur les quartiers prioritaires de la Ville dans la Métropole vient conforter les actions des organismes en matière de qualité de service, de partenariat avec les locataires et avec les collectivités publiques ou en combinant ces différents leviers.

ACTIONS PHARES

RÉPONDRE AUX ENJEUX POSÉS PAR LA SITUATION SANITAIRE

ABC Hlm a été mobilisée pour répondre aux sollicitations des bailleurs et des partenaires publics pour faire face aux effets de la situation sanitaire. Elodie Aucourt, Vice-Présidente d'ABC Hlm sur ces sujets, a été en lien fréquent avec le préfet délégué à la politique de la ville pour exprimer les enjeux dans le parc social et rendre compte de la situation des locataires. Lors de ces échanges, ont été évoqués les sujets suivants : besoins alimentaires, activités estivales pour les habitants des QPV (programme Quartiers Solidaires), recours à l'abattement de TFPB, quartiers exposés à des troubles importants (contrôle par les trafiquants, risque d'émeutes...) permettant de prioriser les actions de prévention et d'intervention.

Les bailleurs ont été réunis dès le début du premier confinement dans différents groupes de travail thématiques pour contribuer au diagnostic, pointer des enjeux et proposer des actions. En matière de déchets, la continuité de la collecte des poubelles a été assurée et des garanties sur la capacité des bailleurs à accéder au centre d'enfouissement en cas de saturation des exutoires habituels d'encombrants ont été obtenues de la Métropole. Concernant les locaux d'activité, une position équilibrée a été élaborée assurant aux locataires un traitement équitable en fonction de leurs situations économiques tout en maintenant au mieux les recettes des bailleurs. Enfin, un travail sur les charges locatives a permis à chaque bailleur de mieux se positionner à l'égard des associations de locataires en cohérence avec la charte signée par l'USH avec les Fédérations.

3/4 DES TRIBOX EN FONCTIONNEMENT

Les bailleurs doivent débarrasser chaque année 12 000 tonnes de dépôts sauvages d'encombrants dans les parties communes pour un coût de 3,5 M€, qui ne cesse d'augmenter. Les objectifs d'ABC Hlm sont d'améliorer la propreté, maîtriser les coûts et participer au recyclage et à l'insertion par l'activité économique. 18 Tribox sont prévues dans les grands ensembles à l'échelle métropolitaine générant des volumes importants d'encombrants. Plusieurs sont devenues opérationnelles en 2020 portant à 13 le nombre de Tribox en fonctionnement. Une journée professionnelle s'est tenue le 6 novembre avec une série d'actions à entreprendre autour de deux axes majeurs. D'une part, mieux impliquer les locataires (par exemple avec des réductions de charges si les gestes attendus sont réalisés) ; d'autre part, sortir de l'expérimentation pour faire des Tribox un outil facile d'usage.

FAIRE D'ILOÉ UN OUTIL ADAPTÉ AUX BAILLEURS

Dans les résidences générant des flux limités, une partie importante des encombrants était jusqu'à récemment acheminée dans les déchèteries publiques avec un accès gratuit pour les entreprises d'insertion. Cet accès étant désormais interdit, restent l'acheminement vers les déchèteries privées (à 150€/tonne) et ILOé, déchèterie de l'économie sociale et solidaire soutenue par la Métropole (50 à 70€/t.). Plusieurs facteurs conduisent à une augmentation des coûts quelle que soit la solution retenue (a minima 170€/t en 2025). Avec l'entrée au capital de quatre bailleurs et d'ABC Hlm, l'enjeu est de permettre aux bailleurs de faire d'ILOé un outil adapté à leurs objectifs et en particulier la maîtrise des coûts, la traçabilité et l'insertion par l'activité économique.

RENFORCER LA COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES PAR LA SIGNATURE DE LA CONVENTION DE SÉCURITÉ

Le préfet délégué à la défense et à la sécurité, les procureurs de Lyon et Villefranche, le président d'ABC Hlm et quinze directeurs généraux des organismes membres d'ABC ont signé la convention départementale de sécurité le 29 septembre 2020. Orientée sur la réduction des trafics de drogue, elle favorise aussi le traitement des autres troubles en identifiant des bonnes pratiques et en renforçant la collaboration avec ces partenaires. Plusieurs demandes de transmissions de décisions judiciaires ont été transmises au Parquet pour alimenter des procédures d'expulsion pour détournement d'usages (logement nourrice). Des rencontres ont eu lieu avec les Villes et commissariats de Bron, Lyon 8, Lyon 9, Vaulx-en-Velin et Vénissieux pour organiser la communication de pièces détenues par la police attestant de troubles à la tranquillité et confortant les procédures des bailleurs auprès du juge civil.

OUTILLER LA STRATÉGIE DE TRANQUILLITÉ DE CHAQUE BAILLEUR

Plusieurs réunions du GT Tranquillité résidentielle d'ABC Hlm ont été consacrées à des thèmes complexes de manière à clarifier les enjeux et les modes opératoires, et déterminer de bonnes pratiques : agressions de personnel, sécurisation des chantiers et autorisation d'accès de la police dans les parties communes.

POURSUIVRE LA DYNAMIQUE EN MATIÈRE DE TRANQUILLITÉ À VAULX-EN-VELIN

Le Plan de prévention de la délinquance de Vaulx-en-Velin initié en 2018 a pris fin en 2020. Son bilan a été l'occasion de mettre en valeur l'excellente collaboration développée entre la Ville, le commissariat et les bailleurs et de pointer des améliorations qui ont été travaillées depuis : plan de prévention et d'enlèvement des véhicules ventouses et chainage des intervenants dans la médiation pour réduire les conflits de voisinage.

MOBILISER LES OUTILS DE LA GSUP-TFPB

ABC Hlm a contribué au bilan réalisé par l'USH en matière de GSUP-TFPB, notamment en présentant les conditions et les effets d'un partenariat local de qualité avec la DDT et la Métropole. Ce partenariat a permis que les bilans 2017-2019 et que la définition des objectifs et des actions pour 2020-2022 se réalisent avec la meilleure agilité administrative et que les équipes se consacrent davantage à la problématisation, à l'élaboration et à la mise en œuvre des projets.



DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE & VENTE HLM

VICE-PRÉSIDENTE : ANNE WARSMANN

Le développement de l'offre de logement social est un enjeu local majeur, notamment sur la Métropole de Lyon, et il est essentiel pour les organismes de pouvoir rendre compte collectivement des conditions complexes de production auprès des partenaires institutionnels : DDT, Métropole, DREAL, ...

ACTIONS PHARES

EN 2020, ABC HLM S'EST PARTICULIÈREMENT MOBILISÉE LORS DE LA CRISE COVID POUR ACCOMPAGNER LES ORGANISMES

La commission Maîtrise d'Ouvrage, qui se retrouve habituellement 4 fois par an, s'est réunie 5 fois d'avril à juin !

ABC Hlm a permis ainsi à la profession de s'articuler au mieux localement avec toute la filière de la construction, et a cosigné la tribune, parue dans Le Progrès, pour accompagner la reprise des chantiers. *Lire ci-contre.*

L'interbailleur a également facilité les échanges entre pairs, à un moment où le partage d'informations sur les pratiques opérationnelles (mise en place des mesures d'hygiène), les discussions avec les entreprises etc. étaient cruciales.

MISE A JOUR DE LA CHARTE DE BONNES PRATIQUES EN VENTE HLM

Par ailleurs, les décrets de novembre 2019 sur la Vente Hlm sont venus sensiblement modifier les règles de fixation des prix de vente des logements sociaux et de sélection des acquéreurs. Aussi, toujours dans l'objectif de faciliter la compréhension des process et enjeux par les élus locaux de cette activité devenue essentielle pour les organismes, ABC Hlm a mis à jour la Charte interbailleur de bonnes pratiques en matière de Vente Hlm sur la Métropole de Lyon et poursuit par ce biais ses efforts de sensibilisation des acteurs.

TRIBUNE - POUR PRÉSERVER LES EMPLOIS, LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION ONT BESOIN DE VOUS !

Dès l'annonce du confinement pour lutter contre le Covid-19, l'ensemble des acteurs de la construction – comme bien d'autres secteurs d'activité – ont d'abord fait le choix de préserver la santé de leurs salariés et de leur famille. Une évidence.

Bureaux d'architectes, bureaux d'études, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, bailleurs sociaux, promoteurs, et entreprises du bâtiment, ont aussitôt cessé leur activité, se limitant aux travaux d'urgence. Un choix historique.

Le temps est venu de la reprise de l'activité. Toutes les professions de la construction se sont réorganisées afin de faire face aux différentes mesures de précaution préconisées. Et elles sont réunies autour de la table – toutes ! - pour étudier la possibilité de reprendre ces chantiers dans les meilleures conditions possibles. C'est inédit.

Nous sommes prêts. Pour les chantiers les plus simples à gérer avec cette nouvelle donne dans un premier temps, pour les chantiers plus compliqués à organiser un peu plus tard. Pourquoi ? Parce que construire est un acte fort qui touche l'ensemble de nos concitoyens et qui permet à la vie de la cité de perdurer. Habitat, bureaux et lieux de travail, écoles, hôpitaux : construire s'inscrit dans chaque pan de votre vie quotidienne, comme réhabiliter, rénover, réparer...

Nous tous, acteurs de l'acte de construire, nous allons relever le défi, nous allons trouver des solutions pour que l'activité reparte et donc la vie. Nous allons reprendre pour sauver l'emploi, le nôtre, celui de nos collaborateurs, mais aussi le vôtre, tant la machine économique est intimement liée.

C'est la raison pour laquelle nous avons besoin de vous tous comme vous avez besoin de nous : particuliers, collectivités, investisseurs, soutenez-nous, aidez-nous, assistez-nous dans l'épreuve complexe du retour des chantiers sous risque sanitaire. Notre bureau à nous, notre usine, c'est chez vous, à côté de chez vous, dans ces rues devenues silencieuses... Notre lieu de travail est un lieu ouvert à la différence de nombreux autres. Alors, si nous sommes parfois un peu dérangeants, nous vous demandons de nous supporter, dans les deux sens du terme. D'être bienveillants avec nous. Solidaires. Car pour nous, construire, c'est participer au bien commun. Ensemble.



HABITAT DURABLE VICE-PRÉSIDENT MARC GOMEZ

Une nouvelle convention triennale ABC Hlm - ALEC a été signée en 2020, ce qui a été l'occasion de repositionner ce partenariat historique de façon à le mettre en cohérence avec l'évolution des enjeux locaux sur cette thématique. Ainsi, les travaux porteront désormais sur des thématiques élargies reliant le logement durable à son quartier, en cohérence avec les objectifs que se donne une ville durable : végétalisation, valorisation des déchets de chantier, gestion des eaux, mobilité douce, etc. De cette façon, l'interbailleur affirme sa volonté de prendre toute sa part dans les objectifs énoncés localement dans le Plan Climatique Air Energie (PCAET) et le Schéma Directeur des Energies (SDE) de la Métropole de Lyon.

ACTIONS PHARES

DISPOSITIF ECORÉNOV

ABC Hlm a souhaité être force de proposition dans l'évolution annoncée pour 2021 du dispositif EcoRénov en soumettant formellement sa contribution à l'exécutif métropolitain. Pour ce faire et pour porter efficacement les messages, les organismes ont été réunis à plusieurs reprises et un travail partenarial resserré mené avec la Métropole et l'ALEC.

MASSIFICATION DE LA RÉHABILITATION

En parallèle, face à l'ambition des objectifs de réhabilitation, ABC Hlm a constitué un groupe de travail stratégique sur la massification de la réhabilitation, de façon à identifier les pistes de travail collectives qui permettraient de transformer l'essai. Les réflexions de ce groupe ont amorcé la démarche portée désormais au niveau régional par l'AURA Hlm et le lancement en 2021 d'une AMO.

GESTION DES DÉCHETS ET MATÉRIAUX

Enfin, la gestion des déchets et matériaux de déconstruction de chantiers, que ce soit dans leur traitement, leur ré-emploi, voire leur valorisation financière est aujourd'hui un enjeu d'importance pour les organismes, tant par les contraintes réglementaires dont ils dépendent que par les enjeux financiers et juridiques qu'ils soulèvent.

Localement, la Métropole de Lyon a initié des travaux sur le sujet fin 2019 et est en cours d'élaboration d'une feuille de route à long terme qui rassemble de façon élargie l'ensemble des acteurs concernés. Un nouveau groupe de travail interbailleur dédié sur la thématique a donc été institué en fin d'année : il aura pour mission de définir puis dérouler une feuille de route à 2 ans minimum, avec l'ambition d'accompagner localement les organismes sur le sujet, de travailler en lien étroit avec la Métropole de façon à renforcer les liens avec la filière et de pouvoir être force de proposition dans les mesures qui pourraient être prises dans les années à venir.

ACCESSION SOCIALE VICE-PRÉSIDENT BENOÎT TRACOL

L'importance du rôle de l'accession sociale pour proposer des parcours de vie résidentielle qui répondent aux attentes des concitoyens et garantissent une production de statuts d'occupation diversifiés est réaffirmée. L'accession sociale bénéficie d'un nouvel élan avec la création des offices fonciers solidaires et le développement du bail réel solidaire. Localement, l'enjeu est particulièrement fort, en lien avec l'augmentation des prix de l'immobilier sur la métropole de Lyon, et la création de l'OFS Métropolitain fin 2019.

ACTIONS PHARES

En 2020, les organismes, au travers d'ABC Hlm, ont confirmé leur intérêt et leur engagement dans cette activité : suite à une rencontre du Conseil d'Administration avec la directrice de l'OFS Métropolitain, l'interbailleur a adhéré à la Foncière solidaire du Grand Lyon. Il y siège désormais au sein du collège des membres associés.



RHÔNE VICE-PRÉSIDENT : MICHEL MICOULAZ / XAVIER INGLEBERT

Depuis la création de deux entités distinctes, Métropole de Lyon et Département du Rhône, les organismes ayant du patrimoine sur le nouveau Rhône ont tenu à conserver une représentation collective dans les principales instances départementales, ainsi que dans leurs échanges avec le département ou l'État. Ils ciblent leur action collective selon des thématiques précises : logement adapté, politiques sociales, ... et prennent pleinement part aux travaux menés par ailleurs au sein d'ABC Hlm.

ACTIONS PHARES

En 2020, 2 thématiques phares ont particulièrement fait l'objet d'une intervention poussée de l'interbailleur : la signature de la Convention départementale de sécurité (voir Qualité de Vie Résidentielle), et la réflexion autour de la mise en place du flux et de la cotation généralisée dans le Nouveau Rhône. A ce titre, ABC Hlm a co-organisé avec la DDCS une rencontre avec les EPCI concernés afin de les sensibiliser sur l'enjeu de la réforme et l'intérêt d'une convergence des pratiques.

LES GROUPES DE TRAVAIL

59 GROUPES DE TRAVAIL ORGANISÉS PAR L'ÉQUIPE ABC HLM

L'année 2020, notamment en raison de la crise covid, a nécessité une mobilisation particulière de l'interbailleur : 59 groupes de travail ont été organisés, soit 40% de plus qu'en 2020 !

COMMISSION SOCIALE

- » Un travail d'information des participants sur les travaux en cours au niveau des EPCI et du département et un travail d'alimentation de ces travaux.
- » Des temps d'échanges et de réflexions communes, autour du nouveau paradigme du Logement d'Abord par exemple ou encore des nouveaux dispositifs réglementaires à traduire concrètement : mise en place des CALEOL, de la gestion en flux ainsi que de la cotation ...
- » Des temps d'échanges avec les partenaires : Services de l'Etat, Métropole de Lyon, Action Logement Services, MVS, Forum-Réfugiés...

RELOGEMENT ANRU

- » Des temps d'échanges et de réflexions communes autour des pratiques
- » Une coordination de l'interbailleur pour faciliter les relogements sur un territoire tendu.
- » Des contributions aux sujets d'actualité (indemnités pour minorations de loyers ANRU, indicateurs de suivi de la Convention Habitat métropolitaine...)
- » Un travail d'information des participants sur les évolutions législatives.

IMPAYÉS

- » Un suivi de l'évolution des impayés particulièrement suite à la crise covid
- » Une coordination sur les dispositifs du FNAVDL et du Fond d'urgence impayés de la Métropole,
> Un travail sur les évolutions du FSL et sur la révision de la Charte de prévention des expulsions.

TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

- » Etat des difficultés rencontrées en raison de la situation sanitaire et propositions de priorités à l'attention de la PN
- » Préparation de la convention départementale de sécurité et propositions de priorités de mise en oeuvre
- » Organisation des collaborations à Vaulx-en-Velin et Vénissieux puis Bron et Lyon
- » Partage autour de bonnes pratiques : agressions de personnel, sécurisation des chantiers et autorisation d'accès de la police dans les parties communes
- » Préparation de la réunion avec le PDDS sur les expulsions comprenant un état des lieux des expulsions en attente

PROPRETÉ-DÉCHETS

- » Etat des difficultés rencontrées en raison de la situation sanitaire, recherche de solutions, transmission des informations et solutions en lien avec la Métropole
- » Préparation de la journée Tribox et préparation des actions évoquées dans cette journée
- » Préparation de l'entrée au capital d'Iloé et retranscription des échanges au sein d'Iloé

LOCAUX D'ACTIVITE

- » Etat des lieux lié à la crise sanitaire : évaluation des impayés, état de la réglementation et des demandes politiques à l'égard des bailleurs, formation de propositions au CA



CHARGES

» Dans le cadre de la crise sanitaire, état des lieux des pratiques de récupération de charges par les bailleurs et élaboration d'une proposition de position harmonisée

GSUP-TFPB

» Promotion de l'abattement de TFPB avec notamment le soutien à la production de bilans par les bailleurs.

» Construire des positions communes pour les échanges avec l'État et la Métropole (qui s'effectuent dans le cadre d'un groupe technique partenarial) notamment sur les règles locales de mise en œuvre de la TFPB.

COMMISSION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La commission MOA a été particulièrement mobilisée et productive en 2020, en particulier pour accompagner la reprise la plus rapide possible des chantiers lors du 1er confinement. Alors qu'elle ne se réunit en principe que 4 fois par an, 8 rencontres ont été organisées cette année.

» Présentation du PLUH aux équipes techniques des organismes

» Accompagnement des organismes pour faciliter la reprise des chantiers et les négociations avec les entreprises

» Rencontre avec la FFB et présentation de leur offre Construire Pro

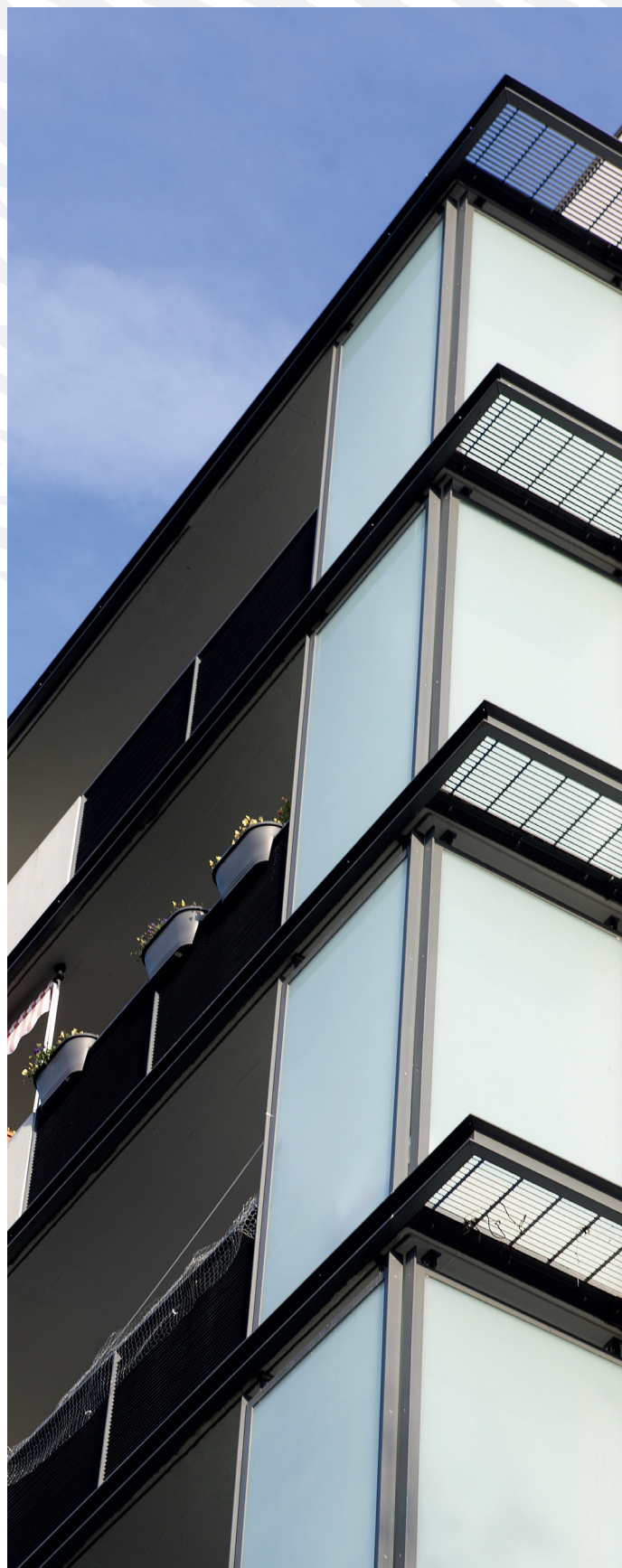
» Attention particulière apportée à la production de logements spécifiques : présentation du bilan de l'IPHS par la Métropole, sensibilisations aux travaux locaux sur le logement étudiant, l'habitat inclusif, l'habitat temporaire

HABITAT DURABLE EN PARTENARIAT AVEC L'ALEC

» Elaboration de la contribution ABC Hlm à l'évolution du dispositif Eco'Rénov

» Réflexion stratégique sur la massification de la réhabilitation et contribution au lancement de l'AMO régionale sur le sujet

» Lancement du Groupe Travail dédié à la valorisation des déchets de chantier



VENTE HLM

» Actualisation de la charte de bonnes pratiques en matière de Vente Hlm



ADOMA - ALLIADE HABITAT - ARALIS - BATIGÈRE
RHÔNE-ALPES - DYNACITÉ - ERILIA - EST
MÉTROPOLE HABITAT - GRANDLYON HABITAT
- ICF SUD-EST MÉDITERRANÉE - IMMOBILIÈRE
RHÔNE -ALPES - LYON MÉTROPOLE HABITAT
- ALPES ISÈRE HABITAT - OPAC DU RHÔNE -
POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES - PROCIVIS -
RHÔNE SAÔNE HABITAT - SACOVIV - SACVL
- SAHLMAS - SARHLM LYON - CDC HABITAT
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES - SEMCODA - SFHE
- 1001 VIES HABITAT SOLLAR - SVU - VILOGIA

