

Rapport D'activité

**Des ambitions partagées,
une construction collective**



SOMMAIRE

P3 LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

P4 ABC HLM AU SERVICE DES ADHERENTS

P4 L'identité de l'association

P5 Les chiffres clés 2022

P6 Missions et ambitions d'ABC Hlm

P7 L'organisation d'ABC Hlm

P8 ABC HLM EN ACTION

P11 Azimuts le 1er tiers-lieu au sein du
Congrès Hlm 2022

P12 Politiques sociales

P14 Renouvellement urbain

P15 Qualité de vie résidentielle

P17 Développement de l'offre nouvelle

P19 Patrimoine

P20 Accession sociale

P20 Rhône

P21 Les commissions et groupes de travail

P23 PERSPECTIVES 2023

Le mot de la Présidente

Anne WARSMANN,
Directrice Générale Immobilière Rhône-Alpes

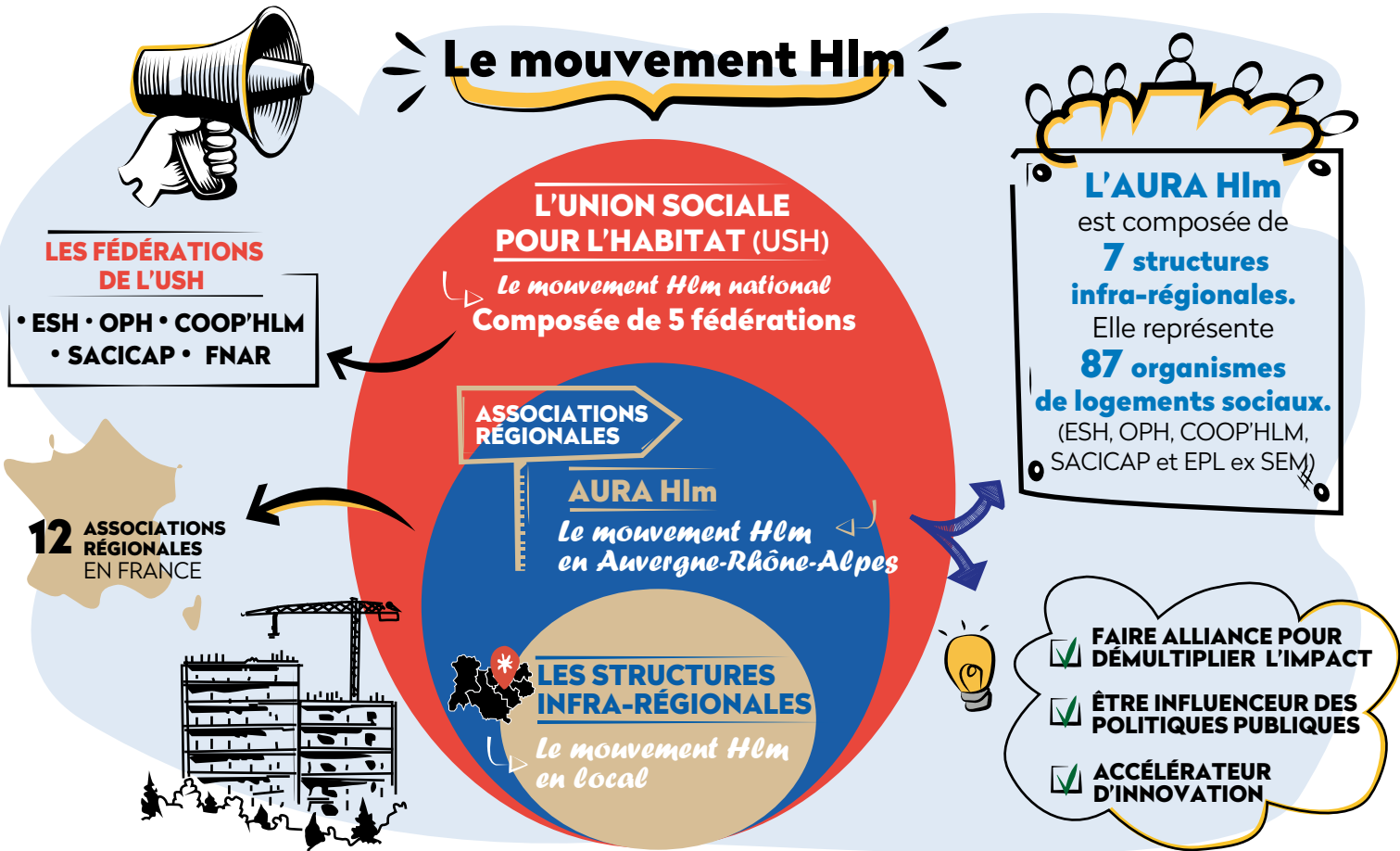


Un des axes forts du travail d'ABC Hlm en 2022 a été de répondre à l'enjeu de construire des dispositifs souples et efficaces avec nos partenaires dans une logique d'ambition collective partagée, que ce soit sur la gestion en flux, la cotation des demandes de logement social, le relogement ANRU...

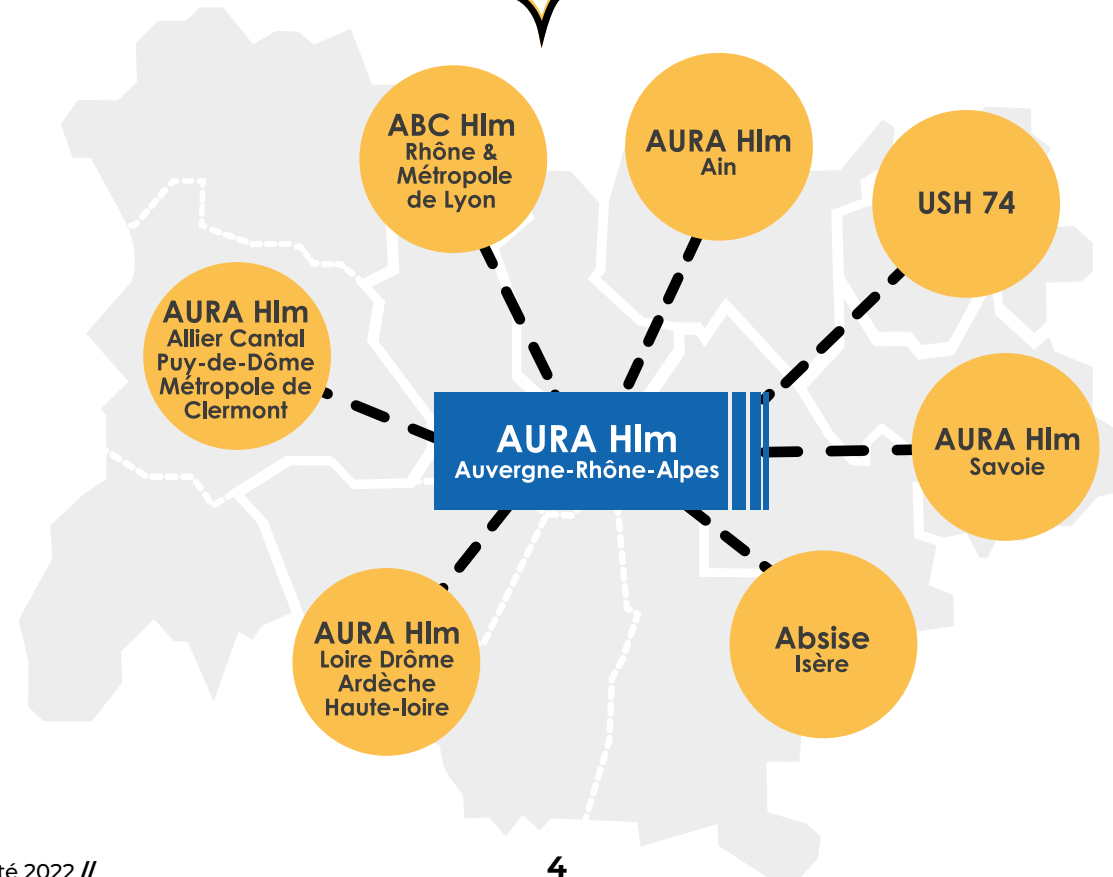
Nous avons été amenés, avec nos partenaires, à travailler collectivement sur de nouvelles modalités de fonctionnement du suivi de la demande et des attributions et sur l'évolution des outils à disposition des demandeurs de logement social, en lien la fermeture du Fichier Commun du Rhône (FCR) et les évolutions de la réforme.

2022 est aussi une année marquée par l'inflation, participant à créer un contexte peu favorable à la production de logements sociaux. Les bailleurs sociaux du territoire ont cependant su montrer leur capacité à se mobiliser. Face à une tension grandissante de la demande de logements sociaux, poursuivre et renforcer la mobilisation de l'ensemble des acteurs sera essentiel.

L'identité de l'association

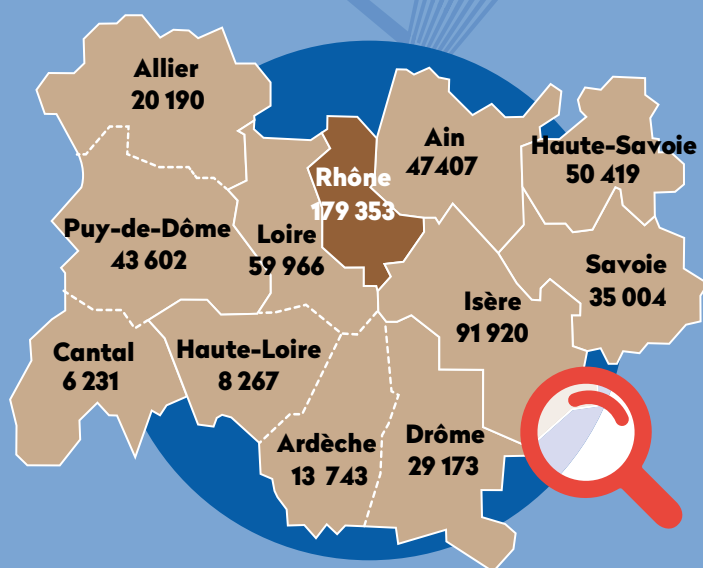


L'AURA Hlm et ses structures infra-régionales



Nos chiffres clés 2022

Métropole de Lyon et Nouveau Rhône



* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source-RPLS 1er janvier 2022)

26 organismes adhérents

448 383 personnes logées



179 353 Logements

155 221 Métropole de Lyon
24 132 Nouveau Rhône



3 402 Logements neufs



4 100 Logements réhabilités



81 145 demandes de logements



11 161 attributions de logements

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'Etat, 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.



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 Vice-présidents thématiques et territoriaux.

#LA GOUVERNANCE EST ORGANISÉE EN VICE-PRÉSIDENCES

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 6 FOIS PAR AN

Il permet aux administrateurs de partager les enjeux et actualités de l'inter-organismes 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.

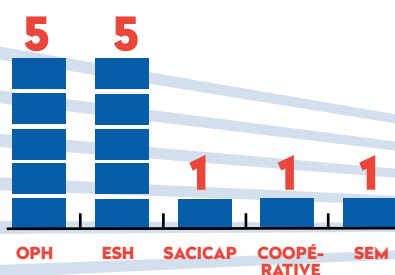
LA GOUVERNANCE

La gouvernance d'ABC Hlm a évolué au cours de l'année 2022 suite au renouvellement des membres du conseil d'administration et l'évolution des vice-présidences.

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

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.



NOTRE ORGANISATION

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2022



PRÉSIDENTE

>> **ANNE WARSMANN**
Immobilière Rhône Alpes 3F



TRÉSORIER

>> **THIERRY BERGEREAU**
SACVL



SECRÉTAIRE

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

VICE-PRÉSIDENTES



>> Politiques Sociales

CELINE REYNAUD
Est Métropole Habitat



>> Qualité de Vie Résidentielle

ELODIE AUCOURT
Alliade Habitat



>> Développement de l'offre nouvelle

ANNE CANOVA
CDC Habitat Auvergne Rhône-Alpes



>> Patrimoine

JEAN-NOEL FREIXINOS
GrandLyon Habitat

VICE-PRÉSIDENTES



>> Accession Sociale

ARNAUD CECILLON
Rhône Saône Habitat



>> Renouvellement Urbain

VINCENT CRISTIA
Lyon Métropole Habitat



>> Rhône

XAVIER INGLEBERT
Opac du Rhône

#3 ADMINISTRATEURS



>> MARC GOMEZ

Dynacité



>> FRANCOIS DHONTE

Batigère Rhône-Alpes



>> PIERRE MARIE LE GLOANEC

Procvivis

UNE ÉQUIPE AU SERVICE DU TERRITOIRE

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 fonctions.




Laurie Martin
Responsable territoriale



Luc Voiturier
Chargé de projets
qualité de vie
résidentielle



Jérémy Imbert
Chargé de projets
politiques sociales



ABC Hlm en ACTION

AZIMUTS : LE 1ER TIERS-LIEU AU SEIN D'UN CONGRES

Les organismes de logement social d'Auvergne-Rhône-Alpes, mobilisés au sein de l'AURA Hlm, ont construit le 1^{er} tiers-lieu au sein d'un congrès. Partie prenante de cet événement, ABC Hlm s'est donc impliquée fortement dans la préparation et la réussite de ces 3 jours de rencontres.

Dans le cadre du Congrès Hlm 2022, du 27 au 29 septembre 2022, à Lyon Eurexpo, les acteurs de l'habitat - bailleurs, élus, entreprises et associations du bâtiment, urbanistes, architectes etc. ont été invités à partager leurs expériences et leurs idées pour « Réussir la ville de demain ».

A travers cette initiative, les bailleurs ont passé un message fort sur les enjeux de concevoir la ville d'aujourd'hui et de demain. Il est désormais indispensable d'optimiser les ressources, en privilégiant le réemploi et le recyclage à l'heure des surcoûts de matériaux, et de la raréfaction des matières. Savoir réutiliser, remettre dans le circuit, moins surconsommer, ces principes doivent dorénavant guider la fabrique de la ville. C'est dans cet esprit que le tiers-lieu Azimuts a été construit.

Durant les 3 jours de Congrès, les experts et congressistes ont été agitateurs d'idées sans tabou ni contrainte dans l'espace AGORA. Dans les Arches, les organismes Hlm de la région ont partagé leurs actions innovantes et inspirantes autour des thèmes de la ville plus inclusive, plus ambitieuse, plus économe, plus verte/vertueuse, et plus à l'écoute des habitants.



Le mot azimut, attesté au XVe siècle, vient de l'arabe « al-samt » qui signifie « le droit chemin », la locution familière « dans tous les azimuts » signifie dans toutes les directions. Un nom qui vise à trouver une direction commune et avancer ensemble tout en entremêlant les compétences et en mettant l'accent sur le bouillonnement d'idées.



AZIMUTS : LE 1ER TIERS-LIEU AU SEIN D'UN CONGRES

UNE SECONDE VIE POUR AZIMUTS

Azimuts s'est aussi prolongé au-delà des 3 jours du Congrès, et a eu une nouvelle vie dès la fin des événements. Un partenariat social et solidaire a été tissé autour du projet « Les Grandes voisines », projet de lutte contre le sans-abrisme et la pauvreté, porté par les associations Notre Dame des Sans-abris et la Fondation de l'Armée du Salut. L'ensemble des structures réalisées pour aménager le tiers-lieu ont été mises à disposition des personnes accueillies dans l'ancien Hôpital Antoine Charial à Francheville pour bénéficier d'espaces de rencontres et d'animation adaptés.

Le tiers-lieu Azimuts a été soutenu par la Banque des Territoires et Action Logement. Retrouvez les interviews de Barbara Falk, Directrice régionale AURA de la Banque des Territoires **ICI** et de Noël Petrone, Directeur régional AURA d'Action Logement Services **ICI**.

L'AGORA : LA PLACE CENTRALE DU TIERS-LIEU POUR PARTAGER CES EXPÉRIENCES AUTOUR DE 5 THÈMES

Inauguration :

- » La ville de demain se construit aujourd'hui
- » La place de la culture dans la ville avec la participation de Mourad Merzouki et la chorégraphie en direct de sa Compagnie Pôle En Scènes
- » Concevoir autrement la ville de demain
- » Penser la ville de l'avenir : enjeux du parc existant
- » La ville de demain : enjeux du développement technologique et du service

Plus de 40 intervenants sur 3 jours

Une masterclass avec des élus, un débat d'idéation collective, les destins croisés de bailleurs et start-ups à redécouvrir sur la [playlist replay Azimuts ICI](#)



AZIMUTS : LE 1ER TIERS-LIEU AU SEIN D'UN CONGRES

LES ACTIONS INNOVANTES DES BAILLEURS D'ABC Hlm VALORISÉES

Plus de 70 intervenants issus des organismes Hlm de notre région se sont mobilisés pour partager leurs initiatives inspirantes autour des thèmes de la ville plus à l'écoute des habitants, plus économe en énergie, plus inclusive, plus verte/vertueuse, et plus ambitieuse.

Retrouvez-les dans ce recueil (ICI)

Un panorama des actions présentées dans le cadre de ce 82e Congrès Hlm, pour concevoir et réussir collectivement la ville demain : plus durable, sobre, résiliente et solidaire.

VISITE ORGANISÉE LE LUNDI 26 SEPTEMBRE 2022

Le lundi 26 septembre, dans le cadre du Congrès Hlm, une visite a été organisée par l'AURA Hlm / ABC Hlm sur le quartier du Carré de Soie, en partenariat avec la Métropole de Lyon. Un groupe de 40 participants composé de collaborateurs de la FNAR, de l'USH et des différentes associations régionales Hlm y ont participé.

La visite a été l'occasion de découvrir l'ensemble du projet, présenté par les équipes de la Mission Carré de Soie. Le bailleur social Sollar a présenté son projet ambitieux de réhabilitation des Grandes Cités Tase. Est Métropole Habitat, Rhône Saône Habitat, Alynea, la Fondation Aralis, le GIE la Ville Autrement et le CCO La Rayonne ont présenté le projet de l'Autre Soie. Des visites d'habitat modulaire, d'un bâtiment patrimonial réhabilité et du parc, qui deviendra un parc municipal en autogestion, ont été organisées. Les échanges ont porté sur la démarche d'urbanisme négocié, l'urbanisme transitoire, les modalités de développement d'un projet de ville inclusive entre hébergement, habitat, économie sociale et solidaire, et culture.



ACTIONS PHARES - POLITIQUES SOCIALES

VICE-PRÉSIDENTE CELINE REYNAUD

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

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

En 2022, ABC Hlm a continué à accompagner les bailleurs dans la poursuite de l'application de la réforme de la gestion de la demande et des attributions, à travers la proposition et la mise en œuvre d'une feuille de route visant à conduire les bailleurs vers la gestion en flux et la cotation, tout en s'inscrivant dans les PPGDID (Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information des Demandeurs) et les CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) sur le territoire. Cela s'est traduit par l'organisation de groupes de travail dédiés et la mobilisation des partenaires autour de la définition de l'ambition collective à donner à l'application de cette réforme.

Un cadre commun a été élaboré pour l'envoi de l'état des lieux des réservations de chaque bailleur à chaque réservataire.

Enfin, ABC Hlm a animé les échanges avec les principaux réservataires du territoire, qui ont abouti à une proposition commune en termes de principes et de modalités d'application de la gestion en flux. En matière de cotation, l'interbailleur a travaillé avec la Métropole de Lyon, les EPCI et les services de l'Etat afin d'élaborer les grilles de cotation et les modalités d'application.

La construction du cadre et des principes partagés avec les partenaires constituent des actions clés pour la suite des travaux à mener.

DEPLOIEMENT DU SNE SUR LE TERRITOIRE : ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES

L'accompagnement du rattachement au SNE pour les organismes qui travaillaient jusqu'ici dans le Fichier Commun du Rhône (FCR) a été un des chantiers du premier semestre 2022, ce qui a permis de poursuivre la bonne gestion de la demande et des attributions sur le territoire, ainsi que son suivi.

L'ATTENTION PARTICULIÈRE PORTÉE SUR LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

La prévention des expulsions, comme tous les ans mais particulièrement depuis 2020 du fait de la crise sanitaire, a fait l'objet d'une attention soutenue des bailleurs. La participation aux travaux de la CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) a facilité le dialogue avec les institutions et les associations, et le suivi de l'évolution des impayés constitue un véritable baromètre de l'impact de la crise sur les locataires.

ACTIONS PHARES

POLITIQUES SOCIALES

LA PARTICIPATION ACTIVE AU DISPOSITIF DE MOBILISATION POUR L'ACCUEIL DES REFUGIES UKRAINIENS

2022 a été marquée par la guerre en Ukraine, avec la mobilisation de tous les acteurs du logement et de l'hébergement sur le territoire pour accueillir ces nouvelles populations. Dans un contexte de forte tension de l'hébergement et du logement, l'interbailleur a facilité la transmission d'informations entre les bailleurs et les autres acteurs sur la mise à disposition de logements, les modalités d'aides et d'accueil, les difficultés identifiées...

LE COPORTAGE DU DISPOSITIF FNAVDL POUR L'ACCES ET LE MAINTIEN DES MENAGES EN FAVORISANT L'« ALLER VERS »

En 2022, le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement, cofinancé à 33 % par les bailleurs, a permis une forte coopération avec le secteur associatif en soutenant financièrement des actions coportées entre organismes et associations d'accompagnement des ménages. Que ce soit pour prévenir l'expulsion, favoriser l'accès aux ménages modestes ou développer des formes d'habitat innovant, c'est 1 455 500 € qui ont été redistribués en 2022. Grâce à ce dispositif, 5 nouveaux projets co-portés par les bailleurs viennent s'ajouter aux actions de 2021 qui avaient été prolongées.



ACTIONS PHARES - RENOUVELLEMENT URBAIN

VICE-PRÉSIDENT VINCENT CRISTIA

Les organismes Hlm sont fortement mobilisés pour la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain sur le territoire. Les enjeux sont multiples : mener à bien les opérations de réhabilitations et de démolitions, mobiliser de l'offre de logements pour assurer le relogement dans les calendriers impartis, renforcer l'appui financier aux minorations de loyer pour faciliter le relogement, identifier la reconstitution de l'offre, s'assurer que les travaux bénéficient à l'emploi des ménages qui résident en QPV en réservant notamment des heures d'insertion à destination de ces ménages...

L'IMPLICATION DE L'INTERBAILLEUR DANS LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT SUR LA MÉTROPOLE DE LYON

Avec plus de 5 000 démolitions de logements prévues à ce jour sur le temps du NPNRU sur le territoire de la Métropole de Lyon, l'action de l'interbailleur, avec l'appui des réservataires, Métropole de Lyon et Etat, est fondamentale pour permettre le relogement des locataires concernés. La coordination du relogement opérationnel au niveau de l'interbailleurs a permis, en 2022, de reloger près de 200 ménages.

LES BAILLEURS IMPLIQUES POUR FAVORISER L'INSERTION PAR L'EMPLOI

Les bailleurs bénéficiaires de financements de l'ANRU, doivent réserver au moins 5 % des heures de travail liées aux opérations de renouvellement urbain à des personnes en insertion qui résident dans les QPV. Au-delà de ces obligations, des bailleurs engagent des actions volontaires en faveur de l'insertion. L'accès à l'emploi génère des effets positifs pour les locataires : autonomie économique, sociabilité, reconnaissance et réalisation de soi. Collectivement, les bailleurs ont généré 500 000 heures d'insertion en 2021, soit 40 % du volume de l'ensemble des maîtres d'ouvrage de la Métropole de Lyon.

ABC Hlm a accompagné cette dynamique en 2022, en favorisant la collaboration entre les bailleurs et les partenaires publics, et entre les métiers de l'insertion et du renouvellement urbain. Ces ambitions ont été portées par les bailleurs lors du Tour de France des clauses sociales réunissant l'Etat, l'ANRU, la Métropole et la MMIE.



©Flore Giraud - La résidence Viradonia - quartier de Grand Parilly- Alliade Habitat

ACTIONS PHARES - QUALITÉ DE VIE RÉSIDENTIELLE

VICE-PRÉSIDENTE ELODIE AUCOURT

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

LA MISE EN PLACE DE GARDES PARTICULIERS ASSERMENTÉS

Plusieurs bailleurs ont souhaité élargir la palette d'outils en faveur de la tranquillité résidentielle en se dotant de Gardes Particuliers Assermentés (GPA). Leur action s'inscrit dans une démarche graduelle d'intervention, entre le rappel au bail et la procédure de résiliation du bail pour troubles. Assurant la protection de la propriété dont ils ont la responsabilité, ces agents sont chargés de certaines missions de police judiciaire leur permettant de dresser un procès-verbal de constat d'infraction. Une collaboration a été engagée sur ce sujet en interbailleur.

REDUIRE LES TENSIONS PAR LA CONCILIATION

Les bailleurs sont engagés dans l'amélioration de la qualité de service. Toutefois, certaines réclamations s'expriment aussi au contentieux. Les conciliateurs de justice sont une voie pour faciliter le règlement amiable des conflits entre locataires et bailleurs. Une collaboration a été mise en place en partenariat avec l'association des conciliateurs du Rhône, sous la responsabilité de la Cour d'appel. Les 39 conciliateurs du département disposent dorénavant d'interlocuteurs dans les principaux organismes du parc social. Leur rencontre a permis de faire connaître les contraintes et les objectifs du métier de bailleur et d'évoquer des pistes pour réduire les conflits.



Lyon Métropole Habitat - Residence Diver'Cita - Villeurbanne



ACTIONS PHARES

QUALITÉ DE VIE RÉSIDENTIELLE

DE NOUVEAUX OUTILS POUR ASSURER LA TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE ET PROTÉGER LES LOCATAIRES

Le Groupe de Travail Transversal dédié au parc social et présidé par le préfet délégué à la défense et à la sécurité, le procureur et la Vice-Présidente Qualité de Vie Résidentielle d'ABC Hlm se réunit tous les quatre mois. Il a pour objet d'améliorer les actions liées à la tranquillité résidentielle : réduction des intrusions illicites, éviction des auteurs de troubles importants, départ rapide d'occupants sans droit ni titre pouvant entraver des travaux de réhabilitation ou de démolition-reconstruction, processus de mise à l'abri des locataires menacés de représailles graves et imminente en raison de leur collaboration avec les services de police par exemple pour réduire un trafic de stupéfiants...

PUNAISES DE LIT : L'EMERGENCE D'UNE ACTION PARTENARIALE

Les infestations de punaises de lit tendent à augmenter dans le parc social générant des troubles pour les locataires et des coûts en augmentation pour les bailleurs. A l'échelle locale, le Centsept, laboratoire d'innovation sociale, a réuni des parties prenantes, dont les bailleurs et ABC Hlm, pour identifier les enjeux et les actions à conduire. Il en ressort une expérimentation dans le 8ème arrondissement comprenant la sensibilisation des locataires, la formation des travailleurs sociaux et la location à bas prix d'outils permettant aux particuliers de lutter contre l'insecte. En parallèle, ABC Hlm anime un groupe de travail dédié aux punaises de lit : partage d'expériences sur les méthodes, les prestations et les implications financières ; outils et bonnes pratiques pour accompagner et renforcer l'implication des locataires ; propositions aux partenaires.

DES OUTILS POUR LES BAILLEURS EN MATIÈRE DE DÉCHETS ET DE PROPRETÉ SUR LA MÉTROPOLÉ DE LYON

Le partenariat entre les bailleurs et la Métropole de Lyon permet à la fois d'adapter les programmes métropolitains aux situations des bailleurs, mais aussi de faire valoir les enjeux des bailleurs auprès de la collectivité. Des échanges sont organisés autour de l'amélioration de la collecte des déchets, les solutions de gestion des encombrants, la sensibilisation des habitants... Un échange d'expériences a été réalisé entre bailleurs sur l'optimisation des marchés de propreté pour cerner précisément les besoins, obtenir et sélectionner des prestataires, maîtriser les coûts, contrôler les résultats et contribuer à l'insertion professionnelle. Par ailleurs, Lyon Métropole Habitat, Alliade Habitat et ABC Hlm ont piloté une mission de conseil en psychologie sociale pour favoriser l'appropriation des Tribox par les locataires.

ACTIONS PHARES

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE

VICE-PRÉSIDENTE ANNE CANOVA

Le développement de l'offre de logement social est un enjeu majeur et il est essentiel pour les organismes de pouvoir rendre compte collectivement des conditions complexes de production auprès des partenaires institutionnels, de contribuer aux documents cadre et aux chartes et référentiels construction neuve et d'être force de proposition sur des sujets à enjeux.

CONTRIBUTION AU REFERENTIEL HABITAT DURABLE DE LA METROPOLE DE LYON

ABC Hlm a formalisé une contribution dans le cadre de la refonte du référentiel habitat durable de la Métropole de Lyon. Chaque cible proposée, pouvant relever de la gestion de projet, de la vie du bâtiment ou des exigences techniques, a été analysée par les bailleurs qui ont émis des remarques et/ou propositions d'évolutions. Le calendrier et le champ d'application ont aussi fait l'objet d'échanges avec les services de la Métropole de Lyon. Les bailleurs sociaux proposent par ailleurs de continuer à travailler avec la Métropole dans le cadre d'une démarche partenariale sur le référentiel habitat durable en questionnant collectivement de manière régulière le référentiel en cours pour le faire évoluer si besoin. Les bailleurs se mobiliseront pour réaliser des retours d'expériences afin de faire progresser le dispositif au fil de son application.

SUIVI DE LA CHARTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA VILLE DE LYON

La nouvelle charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la Ville de Lyon a été signée le 28 juin 2021. Celle-ci doit faire l'objet d'une évaluation annuelle entre ses signataires. En vue du premier anniversaire de cette nouvelle charte, ABC Hlm a été sollicitée pour échanger avec la Ville de Lyon sur l'analyse des premiers effets. Les bailleurs ont ainsi fait remonter des premiers retours d'expériences sur la mise en application de cette charte. Le prochain bilan en 2023 permettra d'avoir un recul plus important sur les effets de la charte et son fonctionnement.



LES ALIZES - «PASSIV HAUS» - VILOGIA



Parc Attitude - 1001 vies Habitatx

ACTIONS PHARES

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE

HABITAT SPECIFIQUE

SUR LA METROPOLE DE LYON

ABC Hlm participe aux instances mensuelles du protocole de l'habitat spécifique (IPHS). Ces instances ont pour objectifs d'émettre un avis sur les projets présentés et de donner des orientations parfois bien en amont des projets. L'année 2022 a été l'occasion pour les membres de l'IPHS de participer à la réécriture du protocole. L'objectif du protocole est de cadrer la notion d'habitat spécifique, de définir des instances de suivi et de pilotage (intégration progressive aux instances de suivi du PLAID), de réaliser un suivi des besoins, de donner des orientations de production annualisée et enfin de proposer des outils pour appuyer la production.

LOGEMENT ETUDIANT

SUR LA MÉTROPOLE DE LYON

ABC Hlm participe aux comités techniques mensuels du logement étudiant sur la Métropole de Lyon. Ces comités ont pour objectifs d'émettre un avis sur les projets présentés mais aussi de suivre la production, ses financements et de débattre sur les difficultés identifiées. En fin d'année 2022, une étude co-financée par ABC Hlm ayant pour objectif de mettre à jour les préconisations en termes de développement de l'offre a été lancée. Il s'agira de travailler sur une segmentation des besoins par gamme de produits et sur des préconisations et orientations en matière de production globale, et par secteur géographique.

ACTIONS PHARES - PATRIMOINE

VICE-PRÉSIDENT JEAN-NOEL FREIXINOS

La commission patrimoine a travaillé au cours de l'année 2022 sur l'identification des principaux enjeux pouvant être travaillés à l'échelle de l'interbailleur afin de pouvoir définir une feuille de route pour ABC Hlm sur ces sujets. Les principaux enjeux identifiés sont les suivants : accélération de la réhabilitation, amélioration du confort d'été en réhabilitation, développement d'énergies renouvelables en réhabilitation avec une attention particulière sur le développement de l'énergie solaire et renforcement de la qualité de service dans les contrats d'entretien et de maintenance. Ces travaux s'appuieront sur les démarches menées à l'échelle régionale et plus particulièrement sur la démarche de massification des réhabilitations portée par l'AURA Hlm.

MASSIFICATION DE LA RÉHABILITATION

ABC Hlm a identifié le sujet de la massification et de l'accélération de la réhabilitation comme un enjeu fort sur le territoire. L'année 2022 a été l'occasion de poursuivre les échanges au sein du groupe de travail rénovation énergétique sur la démarche de massification des réhabilitations de l'AURA Hlm et sa déclinaison à l'échelle départementale ainsi que sur l'utilisation de matériaux biosourcés et d'énergies renouvelables en rénovation, sur la base notamment de retours d'expériences.

GESTION DES DÉCHETS ET MATÉRIAUX

La gestion des déchets et des matériaux de déconstruction de chantiers, que ce soit dans leur traitement, leur réemploi, 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 questions financières et juridiques qu'ils soulèvent. Le groupe de travail interbailleurs dédié à cette thématique a poursuivi ses échanges autour de retours d'expériences et de l'état des lieux des filières existantes.

VEGETALISATION

ABC Hlm a mobilisé des responsables espaces verts de différents bailleurs sociaux et la Métropole de Lyon pour échanger sur le dispositif de végétalisation lancé par la Métropole de Lyon en fin d'année 2021. L'objet de ces échanges était de faire un premier bilan du dispositif et de dégager des pistes d'évolution sur la base du retour d'expériences des bailleurs.



ACTIONS PHARES - ACCESSION SOCIALE

VICE-PRÉSIDENT ARNAUD CECILLON

L'importance du rôle de l'accession sociale pour proposer des parcours de vie résidentielle qui répondent aux attentes de nos 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 le territoire de la Métropole de Lyon et ses franges.

Les organismes, au travers d'ABC Hlm, ont confirmé leur intérêt et leur engagement dans cette activité. ABC Hlm a adhéré en 2020 à la Foncière solidaire du Grand Lyon et y siège au sein du collège des partenaires. Suite à sa transformation en Société Coopérative d'intérêt collectif (SCIC), ABC Hlm a alors souscrit au capital de la SCIC.

L'année 2022 a été l'occasion de retravailler la feuille de route sur ce sujet. Différents axes de travail ont été identifiés autour de la place des bailleurs sociaux dans le développement du BRS dans le neuf et autour des formes de produits à développer pour répondre aux différentes cibles de ménages.

ACTIONS PHARES - RHÔNE

VICE-PRÉSIDENT XAVIER INGLEBERT

Depuis la création de deux entités distinctes, Métropole de Lyon et Département du Rhône, les organismes ayant du patrimoine sur le Département du 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 prennent pleinement part aux travaux menés par ailleurs au sein d'ABC Hlm.

En 2022, deux thématiques ont particulièrement fait l'objet d'une mobilisation de l'interbailleur : la réflexion autour de la mise en place du flux et de la cotation généralisée dans le Nouveau Rhône ainsi que le travail sur la refonte des marges locales.



ESCAL, premier immeuble passif de Rhône-Saône Habitat

LES COMMISSIONS ET GROUPES DE TRAVAIL

COMMISSION SOCIALE

- » Information des participants sur les travaux en cours à l'échelle de la Métropole de Lyon, des EPCI et du Département du Rhône et alimentation de ces travaux
- » Temps de réflexion et de contribution collective autour de la réforme des attributions (gestion en flux, cotation...)
- » Temps d'échanges avec les partenaires : Services de l'Etat, Métropole de Lyon, Action Logement Services, MVS, Forum-Réfugiés...

GT IMPAYÉS

- » Suivi de l'évolution des impayés
- » Coordination sur le dispositif du FNAVDL
- » Participation aux instances de la CCAPEX et aux réflexions sur les évolutions à venir

GT RELOGEMENT ANRU

- » Temps d'échanges et de réflexions communes autour des pratiques
- » Coordination de l'interbailleur pour faciliter les relogements sur un territoire tendu
- » Contributions aux sujets d'actualité (indemnités pour minorations de loyers ANRU, ...)
- » Information des participants sur les évolutions réglementaires et législatives

GT INSERTION

- » Recensement des objectifs et des pratiques de chaque bailleur participant et des enjeux communs
- » Identification des conditions de réussite pour satisfaire aux obligations de l'ANRU et des leviers partenariaux à mobiliser
- » Préparation et rendu-compte des instances de décisions
- » Echanges sur les solutions à des problèmes concrets soulevés

PROPRETÉ-DÉCHETS

- » ILOé : visite de la plateforme, préparation des conseils coopératifs / groupes de travail pour assurer l'expression des priorités des bailleurs
- » Tribbox : rencontre avec les éco-organisme et les prestataires, solutions existantes pour la collecte et le traitement des déchets dangereux, lien avec la mission de psychologie sociale pour favoriser l'implication des locataires, lien avec la Métropole et son cabinet conseil
- » Présentation et échanges avec la Métropole sur les orientations, les actions et les échéances du mandat (2020-2026)
- » Suivi et échange sur l'actualité (Ficha, collecte biodéchets...)

GT TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

- » Coordination de la mise en œuvre des actions liées à la convention départementale : autorisation d'accès dans les parties communes, expulsions pour troubles à l'issue de la trêve hivernale, demande de pièces au Parquet
- » Partages de bonnes pratiques : règlement intérieur, médiation, rappel au bail, procédure d'expulsion, coordination avec les acteurs du développement social
- » Préparation du Copil de la convention, du GTT, des réunions d'élaboration des stratégies communales de prévention de la délinquance, des GPO rodéos
- » Echanges sur les solutions à des problèmes concrets soulevés (personnes en situation de troubles psychiques, réseaux d'escroquerie pénétrant dans les logements vacants du parc social pour les louer, etc.)
- » Actualité tranquillité niveau national (dont réseau USH) et local

LES COMMISSIONS ET GROUPES DE TRAVAIL

COMMISSION PRODUCTION NEUVE

- » Contribution au référentiel habitat durable de la Métropole de Lyon
- » Contribution au bilan de la charte architecturale de la ville de Lyon
- » Echanges sur l'actualité des bailleurs sociaux
- » Définition de la feuille de route 2023

COMMISSION PATRIMOINE

- » Lancement d'un nouveau format de commission patrimoine en fin d'année 2022
- » Identification des sujets pour lesquels des travaux pourront être menés en interbailleur en 2023 (accélération des réhabilitations, confort d'été, énergies renouvelables dont l'énergie solaire, etc.)

GT RENOVATION ENERGETIQUE

- » Point et actualités sur les financements de la rénovation
- » Echanges sur la démarche de massification des réhabilitations portée par l'Aura Hlm
- » Retours d'expériences de projets de rénovation menés par des bailleurs

GT VALORISATION DES DECHETS DE CHANTIER ET DES MATERIAUX DE DECONSTRUCTION

- » Etat des lieux des acteurs du territoire et des filières existantes
- » Identification des besoins et échanges sur le diagnostic Produits Equipements Matériaux Déchets (PEMD)
- » Retours d'expériences
- » Suivi et échanges sur l'actualité

COMMISSION ACCESSION

- » Lancement d'un nouveau format de commission accession en fin d'année 2022
- » Echanges sur les perspectives de travail 2023 : place des bailleurs sociaux dans le développement de l'accession en BRS, travail sur différentes formes de produit en accession abordable pour répondre à différentes cibles de ménages...



LOGEMENTS COLLECTIFS - LA SACOVI

Perspectives 2023

MASSIFICATION DES REHABILITATIONS **une déclinaison à l'échelle infrarégionale**

Un des enjeux de l'année 2023 sera de décliner localement la démarche de massification des réhabilitations portée par l'AURA Hlm et de mobiliser au niveau local les différentes parties prenantes aux côtés des bailleurs sociaux : collectivités, entreprises,...

DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE

Différents travaux seront menés à l'échelle de l'interbailleur : travailler sur les conditions de réussite des opérations de surélévation du patrimoine existant, contribuer aux travaux sur la modification n°4 du PLUH de la Métropole de Lyon et engager des réflexions sur les impacts de la Zéro Artificialisation Nette et l'accompagnement à mener auprès des collectivités sur le sujet.

REFORME DES ATTRIBUTIONS

Travail partenarial et préparation de l'application de la réforme

2023 sera la dernière ligne droite pour préparer la mise en œuvre effective de la cotation et de la gestion en flux, prévue pour la fin d'année. Le premier semestre 2023 sera consacré à la définition des modalités de suivi de la gestion en flux, au travail sur les trames types de conventions bilatérales de gestion en flux puis à leur validation au sein des différentes instances, et à la validation des modalités de cotation. Le second semestre sera le temps des signatures et des derniers ajustements techniques.

ACCORDS COLLECTIFS

suivi de l'interbailleur

Parce que le logement des publics prioritaires est au cœur du métier des organismes de logements sociaux, le suivi renforcé de l'atteinte des objectifs se poursuivra en 2023 au sein de la gouvernance d'ABC Hlm, comme auprès des opérationnels au sein des organismes.

Rapport D'activité

ADOMA - ALLIADE HABITAT - ARALIS - BATIGÈRE RHÔNE-ALPES
DYNACITÉ - ERLIA - EST MÉTROPOLE HABITAT
GRANDLYON HABITAT - ICF HABITAT 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
SDH CONSTRUCTEUR - CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
SEMCODA - SFHE - 1001 VIES HABITAT SOLLAR - SVU - VILOGIA

