

RAPPORT

D'ACTIVITÉ 2021



**Une année de mobilisation
dans un contexte en mutation**



LE MOT DE LA **PRÉSIDENTE**

ANNE WARSMANN

DIRECTRICE GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES

« Adaptation et agilité sont sans doute les mots qui caractérisent le mieux cette année 2021.

Les crises font désormais partie du paysage de travail des organismes, qu'elles soient sanitaires, environnementales, économiques, internationales.

Face à ces crises, les organismes n'ont pas hésité à réinterroger leurs pratiques et à innover dans leurs process sur de nombreux sujets qui portent des enjeux majeurs.

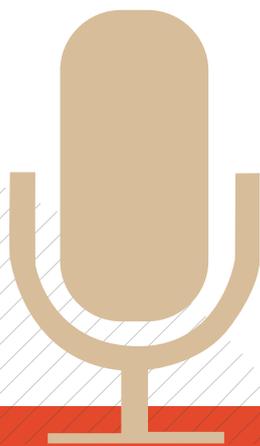
Travailler aux côtés des collectivités et des services de l'Etat en étant force de proposition pour favoriser la production de logements sociaux, tout en ayant une ambition forte d'un point de vue environnemental, a été un axe fort de travail d'ABC Hlm.

Sur le patrimoine existant, les bailleurs se sont mobilisés en vue de déployer le projet de massification des réhabilitations et ont grandement contribué à la première phase de faisabilité de ce projet porté à l'échelle régionale.

Pour la qualité de vie résidentielle des habitants, l'interbailleur a mis en place de nouveaux formats de partenariat et une collaboration renforcée pour favoriser la tranquillité résidentielle et il s'est mobilisé pour la montée en charge des dispositifs de gestion des encombrants.

Cette agilité, les bailleurs l'ont aussi démontrée au travers de la réflexion sur l'évolution du fichier partagé à l'échelle du territoire et en intégrant les enjeux de la réforme de la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux tout en travaillant sur son volet opérationnel en lien avec les partenaires (gestion en flux, cotation...).

L'année 2022 sera marquée par l'installation d'une nouvelle gouvernance d'ABC Hlm pour 3 ans, une nouvelle feuille de route répondant aux multiples enjeux identifiés sur le territoire sera formalisée en prenant appui sur les axes de travail engagés par le niveau régional. »



SOMMAIRE

P6-7 L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

P8-9 NOTRE ORGANISATION

P10-19 ACTIVITÉ D'ABC HLM EN 2021

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

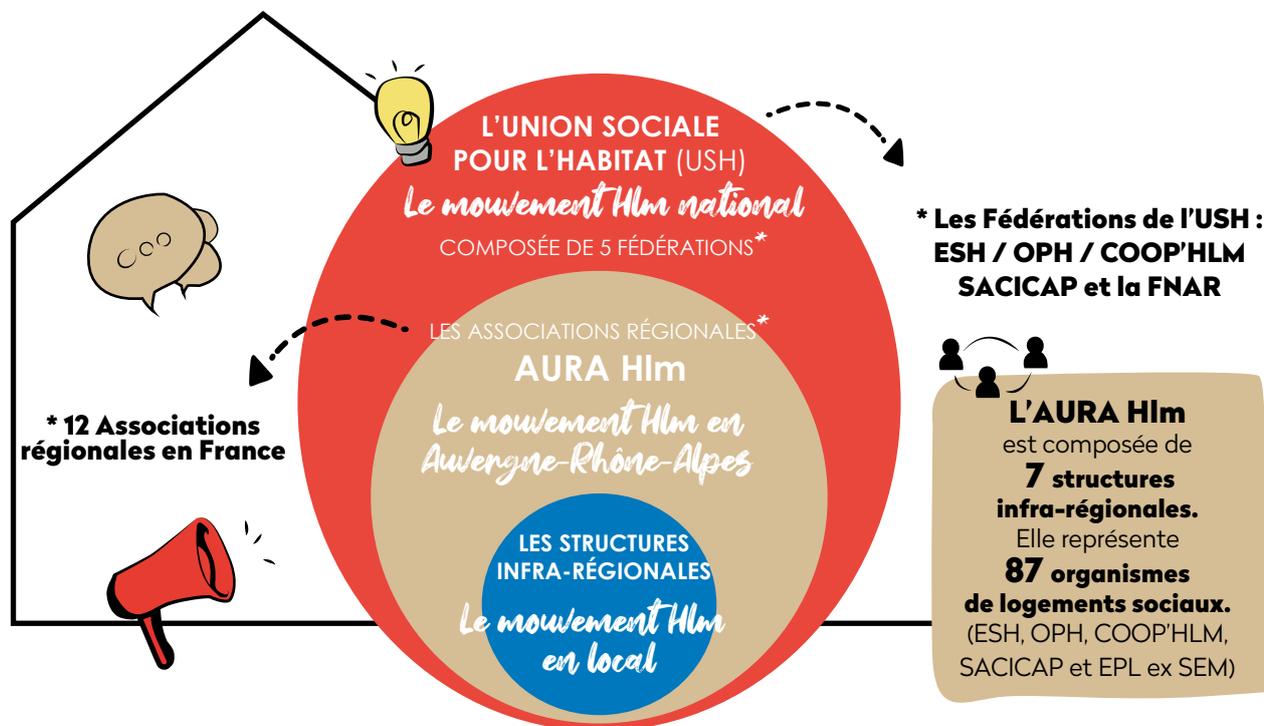
P20 PERSPECTIVES 2022



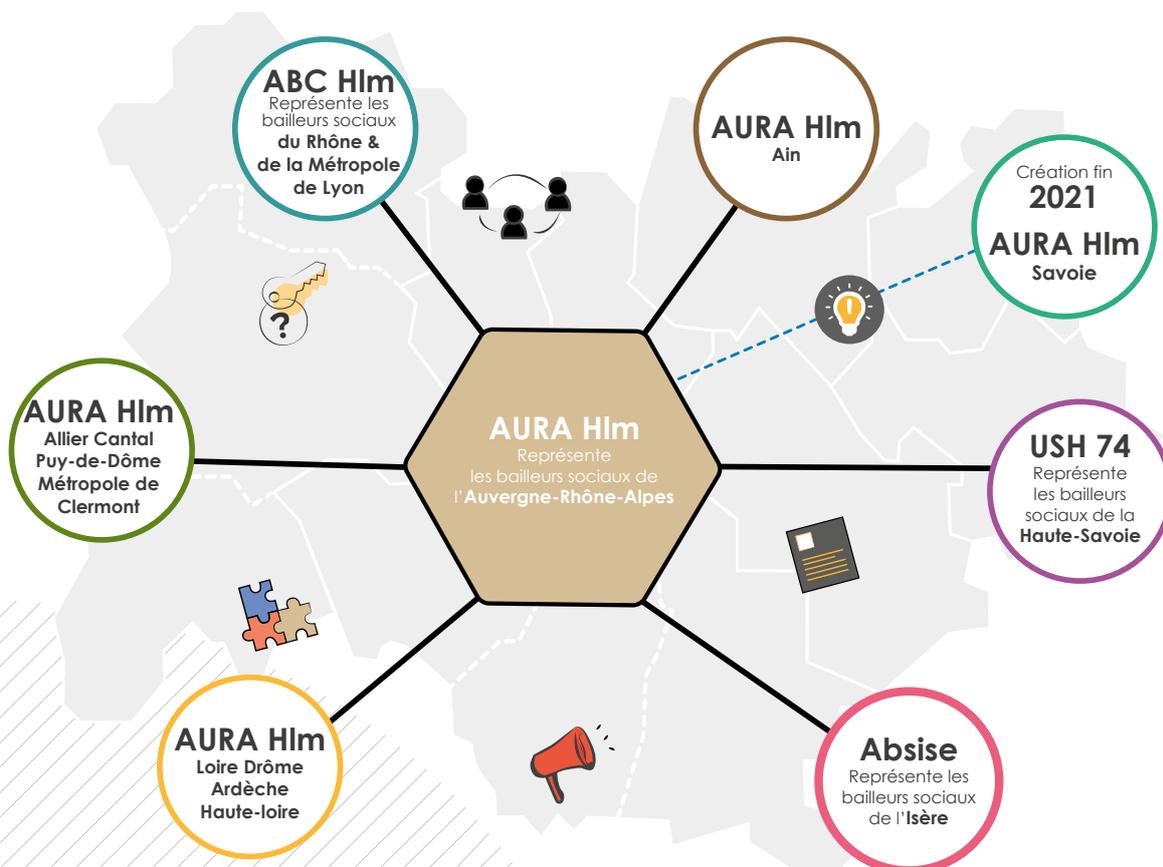
ABC HLM
L'ASSOCIATION DES
BAILLEURS CONSTRUCTEURS
**DU RHÔNE ET DE
LA MÉTROPOLE DE LYON**

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

LE MOUVEMENT HLM ACTIF À TOUTES LES ÉCHELLES



L'AURA HLM ET SES STRUCTURES INFRA-RÉGIONALES



LES MISSIONS D'ABC HLM

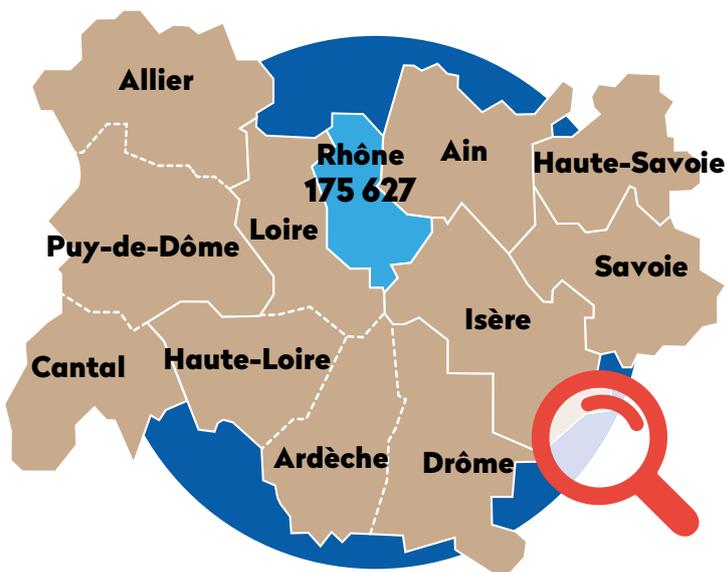
Créée en 1993, ABC Hlm réunit les organismes Hlm ayant du patrimoine dans le Rhône et la Métropole de Lyon. **L'association assure la représentation de ses membres vis-à-vis de l'État, des collectivités territoriales et des institutions et associations partenaires.**

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 .**

Rhône et Métropole de Lyon



* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source - RPLS 1er janv. 2021)



Chiffres clefs 2021



26 organismes adhérents



152 375 logements Métropole de Lyon
23 252 logements Nouveau Rhône
372 000 personnes logées



3 697 logements neufs/an
4 100 logements réhabilités/an
158 logements produits en accession à la propriété



646 M€ investis dans l'économie locale (filère bâtiment)
6 666 emplois induits (directs et indirects)
3 000 salariés



LES ALIZÉS - VILOGIA

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

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-PRÉSIDENTS 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.

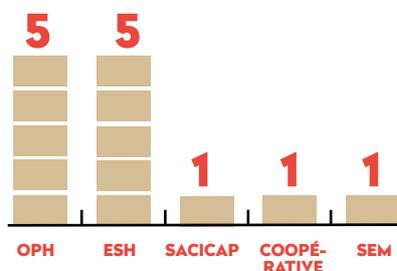
LA GOUVERNANCE

La gouvernance d'ABC Hlm a évolué au cours de l'année 2021 suite au départ de Bertrand Prade. Anne Warsmann a été élue Présidente lors du Conseil d'Administration du 8 juin 2021.

Le Conseil d'Administration est composé des organismes désignés en Assemblée Générale. Ainsi, au départ d'un Directeur Général, son successeur siège automatiquement comme administrateur. Néanmoins, le cas échéant, ses mandats 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 31/12/2021

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

>> ANNE WARSMANN - Immobilière Rhône Alpes 3F



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 Habitat



>> Développement de l'offre nouvelle & Vente Hlm

ANNE WARSMANN - Immobilière Rhône Alpes



>> Habitat Durable

MARC GOMEZ - Dynacité



>> Accession Sociale

BENOÎT TRACOL - Rhône Saône Habitat



>> Rhône

XAVIER INGLEBERT - Opac du Rhône



#5 ADMINISTRATEURS

>> SOPHIE MATRAT

ICF Sud-Est Méditerranée



>> JEAN-NOËL FREIXINOS

GrandLyon Habitat



>> FRANCOIS DHONTE

Batigère Rhône-Alpes



>> PIERRE BONNET

Procivis



>> VINCENT CRISTIA

Lyon Métropole Habitat

Par ailleurs, voici les représentants du Rhône au sein de la gouvernance de l'AURA Hlm : Xavier Inglebert y représente le département du Rhône ; Céline Reynaud et Anne Warsmann représentent la Métropole de Lyon. A noter que Jean-Noël Freixinos et Marc Gomez sont également administrateurs de l'AURA Hlm dans le collège des OPH, Sophie Matrat et Elodie Aucourt dans le collège des ESH, Pierre Bonnet dans le collège des SACICAP.

UNE ÉQUIPE DEDIEE

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 :

Responsable territoriale : Estelle Gautier qui a été remplacée pendant son congé maternité par Salima Nekaa-Bouret jusqu'au 31 août 2021. Le poste a été assuré par la directrice de l'AURA Hlm Aicha Mouhaddab jusqu'à l'arrivée de Laurie Martin le 3 janvier 2022.

Chargé de projets qualité de vie résidentielle : Luc Voiturier

Chargé de projets politiques sociales : Jérémy Imbert



Estelle Gautier
Responsable territoriale



Luc Voiturier
Chargé de projets
qualité de vie résidentielle



Jérémy Imbert
Chargé de projets
politiques sociales



L'ACTIVITÉ 2021 D'ABC HLM



NOTRE ACTIVITÉ

POLITIQUES SOCIALES

Vice-Présidente CÉLINE 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 par ailleurs 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 de leurs locataires.



ACTIONS PHARES

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

En 2021, 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 (Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'Information des Demandeurs) et des CIA (Convention Intercommunale d'Attribution) 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.

2021 a marqué le lancement des temps d'échanges avec les réservataires, avec notamment **l'envoi d'un premier état des lieux global des réservations** compilé par ABC HLM et transmis à l'ensemble des partenaires, dont les EPCI et les communes. L'animation de groupes de travail et de présentation de cet état des lieux ont permis de dégager des premiers enjeux communs, avec toujours le même objectif : mettre le locataire au cœur du dispositif.

La poursuite de l'expérimentation de la location active via Bienveo.fr a également été un axe de

travail important pour 2021 : 750 offres provenant des 11 bailleurs participants ont été publiées au 31 décembre 2021 depuis le lancement de la plateforme courant 2019, avec un suivi régulier et la définition de perspectives de développement.

En termes d'outils, la réflexion engagée en 2020 autour des évolutions de la gestion partagée de la demande et des attributions a été poursuivie en 2021. Cette réflexion a généré de nombreuses rencontres partenariales qui ont, par la même occasion, permis d'échanger sur les priorités de chacun : suivi des publics prioritaires, parcours résidentiel et transparence pour le demandeur. **L'année 2021 a été marquée par les travaux sur le projet de SPTA pour le fichier partagé géré par l'AFCR. Après de multiples analyses et négociations, le fichier partagé de l'AFCR ne se transformera pas en SPTA et la gestion des demandes de logement se fera prochainement via le SNE pour les territoires du Rhône comme celui de la Métropole de Lyon.**

Enfin, la réalisation des bilans consolidés (2014-2020) 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.

ACTIVITÉ 2021 - POLITIQUES SOCIALES

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 a facilité le dialogue avec les institutions et les associations, et le suivi de l'évolution des impayés a été renforcé cette année, constituant 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 à ce jour 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 animée en direct par ABC Hlm a permis, au 31 décembre 2021, de reloger plus de 250 ménages.

L'interbailleur s'est mobilisé en 2021 sur la réévaluation des minoration de loyers. Lorsqu'un bailleur, dans le cadre d'une opération de démolition de l'ANRU, propose un logement au locataire à reloger, le loyer peut parfois s'avérer être trop élevé, notamment lorsque le locataire est relogé dans le parc neuf ou très récent. Dans certaines situations très précises, le Règlement Général de l'ANRU prévoit une indemnité sous condition à l'organisme pour que celui-ci minore le loyer du locataire. Les évolutions de ces règles en 2021 ainsi que les évolutions du nombre de démolitions avec la contractualisation de nouveaux projets ont rendu nécessaire une réévaluation à la hausse du nombre de minorations de loyer envisagées.

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

En 2021, le Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement, cofinancé à 33% par les bailleurs, a permis une nouvelle forme de 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 1 271 790 € qui ont été redistribués à ce type de projet. Au total, 25 projets ont pu voir le jour via ce dispositif sur ce territoire en 2021.





QUALITÉ DE VIE RÉSIDENIELLE VICE-PRÉSIDENTE : ÉLODIE 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 et de partenariat avec les collectivités publiques et avec les locataires.

ACTIONS PHARES

GESTION DES ENCOMBRANTS : MONTÉE EN CHARGE DES TRIBOX ET D'ILLOÉ

Pour faire face aux 12 000 tonnes d'encombrants recueillies chaque année dans les parties communes du parc social, deux initiatives ont été prises, en collaboration avec la Métropole de Lyon. Les Tribox pour les grands quartiers d'habitat social et la plateforme de tri ILOé pour les flux de moindre ampleur. Six nouvelles Tribox ont été validées par la Métropole de Lyon en 2021, ce qui porte à 20 le nombre d'opérations en fonctionnement ou en cours de montage. Plusieurs actions ont été conduites pour faciliter le travail : stabilisation des engagements de la Métropole et des bailleurs dans des conventions, rencontre avec les prestataires de collecte et rencontre avec les éco-organismes pour faciliter les collaborations avec ces partenaires clés qui recueillent gratuitement 60% des encombrants déposés dans les Tribox. En parallèle, 3500 tonnes d'encombrants ont été acheminées et triées à ILOé en provenance d'une quinzaine de bailleurs sociaux et 4700 tonnes sont prévues pour 2022.

Pour autant, un certain nombre d'enjeux sont essentiels pour les mois à venir : la simplification des façons de faire pour les équipes, l'implication des locataires concernant les Tribox et l'obtention d'économie d'échelle avec l'installation sur un nouveau site.

TRANQUILLITÉ : UN NOUVEAU FORMAT FRUCTUEUX DE PARTENARIATS

En juillet 2021, la Préfecture, le Parquet et les villes de l'agglomération les plus exposées aux troubles (Bron, Givors, Lyon, Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Villeurbanne) ont initié des plans locaux de sécurisation. Dans ce cadre, le préfet délégué à la sécurité a proposé la mise en place d'un Groupe de Travail Transversal (GTT) concernant le parc social, co-présidé par lui-même, le procureur et la Vice-présidente d'ABC Hlm. Pour les bailleurs, c'est l'occasion d'exposer des problématiques importantes. Et c'est surtout l'opportunité, au-delà de déclarations de principe, de travailler sur les méthodes concrètes de résolution avec les institutions disposant de marges de manœuvre (prefet délégué à la sécurité, sous-prefet politique de la ville, DDETS, DDT, DDSP, Parquet, communes). La première rencontre en décembre a permis de préciser les conditions pratiques pour obtenir des expulsions d'occupants introduits dans un logement vacant depuis moins de 24 heures et la mise à l'abri des locataires qui collaborent avec la police et la justice (par exemple pour démanteler un point de deal). Le GTT se réunit tous les trois mois.



Parc Debrausse - Immobilier Rhône-Alpes 3F

ACTIVITÉ 2021- QUALITÉ DE VIE RÉSIDENIELLE

COLLABORATION RENFORCÉE CONTRE LES LOCATAIRES FAUTEURS DE GRAVES TROUBLES

La convention départementale de sécurité signée en septembre 2020 renforce la collaboration entre le Parquet et la préfecture contre les auteurs des troubles les plus graves dans le parc social. Ces troubles sont liés au trafic de drogues, au proxénétisme et à d'autres comportements problématiques réitérés, comme les tapages, qui gênent considérablement le voisinage. Deux actions ont été conduites en parallèle.

D'une part, la transmission de pièces par le Parquet au bailleur lui permettant d'identifier l'auteur et d'apporter la preuve du trouble. 16 demandes émanant de sept bailleurs ont été formulées. 5 sont en cours d'instruction, 4 concernent des affaires qui ne sont pas encore jugées et 7 ont reçu une réponse positive, confortant la procédure du bailleur devant le juge civil pour obtenir plus facilement une résiliation de bail. D'autre part, une fois le bail résilié, l'obtention du concours effectif de la force publique pour assurer l'expulsion de ces auteurs de trouble. 54 situations très problématiques ont été prioritaires par les bailleurs et portées à l'attention du préfet. 48 expulsions ont été réalisées. Les actions se poursuivent en 2022.

SYNERGIES POUR LA TRANQUILLITÉ EN QPV

Une des difficultés rencontrées pour assurer la tranquillité dans le parc social en QPV tient au fait que l'intervention des différentes institutions et des multiples métiers est insuffisamment coordonnée. Plusieurs initiatives ont tendu à faire évoluer favorablement la situation :

David Roche, sous-préfet délégué à la Ville, et Elodie Aucourt, Vice-présidente d'ABC Hlm, ont présidé une rencontre entre les responsables tranquillité des bailleurs et les délégués du préfet dans les QPV pour comprendre les enjeux respectifs et favoriser la contribution à la tranquillité des actions financées par les crédits de l'Etat et l'abattement de TFPB.

Le sous-préfet délégué à la Ville et la DDT ont renforcé la prise en compte des enjeux de sûreté dans les projets de renouvellement urbain, préoccupation portée par ABC Hlm depuis plusieurs années.

En interbailleurs, un travail de capitalisation sur les conditions pour obtenir la tranquillité résidentielle a été effectué en veillant à la synergie entre les différents plans d'action du bailleur sur un même site : procédure civile, tranquillité et développement social. Formalisé en fiche de bonnes pratiques, les différents métiers de neuf organismes Hlm y ont pris part.

CRÉER LES CONDITIONS POUR DÉVELOPPER L'EMPLOI EN INSERTION

En échange de son soutien financier, l'ANRU demande aux bailleurs de faciliter l'accès à l'emploi des habitants des QPV par le biais de clauses d'insertion dans les marchés de travaux et de GSUP. Pour décliner ces objectifs dans l'agglomération, un travail a été enclenché avec l'ANRU, la DDT, la Métropole, la MMIE et les bailleurs autour de l'élaboration puis de la mise en œuvre de la Charte locale d'insertion du NPNRU validée le 1^{er} juillet 2021. Les partenaires se sont entendus sur des objectifs en matière de GSUP qui stimulent l'engagement de chaque bailleur en faveur de l'insertion et confortent la dynamique initiée en matière d'encombrants tout en restant atteignables. Concernant les travaux, les bailleurs ont pointé des conditions essentielles de faisabilité. L'embauche dans un métier en tension nécessite de rendre les emplois attractifs : démarchage des demandeurs d'emploi, présentation des métiers et des postes, rencontre entre postulants et entreprises, mise en situation, parcours simple et soutenu par un référent, levée des « freins périphériques » (garde d'enfant, déplacements...). Si les bailleurs doivent prendre leur place, des leviers importants sont détenus par le service public de l'emploi et les pouvoirs publics. 2022 sera consacrée à l'organisation de cette action partenariale.

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 dans 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, ...



Résidence seniors de Lyon Métropole Habitat à Décines-Charpieu

ACTIONS PHARES

CONTRIBUTION A LA CHARTE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE DE LA VILLE DE LYON

ABC Hlm a formalisé une contribution dans le cadre de la refonte de la charte de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de la Ville de Lyon. Cette charte a été signée par ABC Hlm le 28 juin 2021.

CONTRIBUTION A LA MODIFICATION N°3 DU PLUH DE LA METROPOLE DE LYON

Des bailleurs ont participé aux différents ateliers de travail pilotés par la Métropole et l'interbailleur s'est mobilisé pour produire une contribution au projet de modification n°3 du PLHU de la Métropole.

LOGEMENT ETUDIANT

Un travail d'approfondissement juridique sur les possibilités des différents types de baux et l'articulation avec l'art.109 de la loi Élan en vue de favoriser et sécuriser la production de logements à destination des étudiants a mobilisé l'interbailleur. Ce groupe de travail était piloté par les services de l'Etat. L'interbailleur a aussi participé au suivi de l'observatoire territorial du logement étudiant dans le cadre du comité technique.

VEFA

Dans le cadre des travaux menés par la Métropole sur le plafonnement des prix des VEFA, ABC Hlm s'est mobilisée pour mener des premiers travaux en interbailleur sur le plafonnement des prix de VEFA. Un travail a été mené sur la base d'un tableau de simulations d'opérations avec un prix plafond hypothétique de VEFA et un premier socle minimal de prestations a été défini collectivement.

ACTIVITÉ 2021 - HABITAT DURABLE

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, etc. De cette façon, l'interbailleur affirme sa volonté de prendre toute sa part dans les objectifs énoncés localement dans le Plan Climat Air Energie (PCAET) et le Schéma Directeur des Energies (SDE) de la Métropole de Lyon.



« Energiesprong compatible » - Est Métropole Habitat

ACTIONS PHARES

DISPOSITIF Ecoréno'v

Le conseil métropolitain a voté un nouveau règlement Ecoréno'v en mars 2021. ABC Hlm avait été force de proposition dans le cadre des travaux sur cette évolution du dispositif Ecoréno'v en soumettant formellement sa contribution à l'exécutif métropolitain. La grande majorité des propositions d'ABC avaient été reprises pour faire évoluer ce règlement.

MASSIFICATION DE LA RÉHABILITATION

ABC Hlm a constitué un groupe de travail stratégique sur la rénovation, de façon à identifier les pistes de travail collectives. Ce groupe de travail a échangé en 2021 sur la démarche de massification des réhabilitations de l'AURA Hlm et sa déclinaison à l'échelle départementale, sur l'utilisation de matériaux biosourcés en rénovation et sur la base de retours d'expérience sur différents sujets (récupération de chaleur fatale...).

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 nouveau groupe de travail interbailleur dédié à cette thématique a commencé à travailler sur un premier état des lieux des acteurs du territoire et des filières existantes et sur la base de retours d'expériences.

ACTIVITÉ 2021 - ACCESSION SOCIALE



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 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 dans la métropole de Lyon, et la création de l'OFS Métropolitain fin 2019.

ACTIONS PHARES

Les organismes, au travers d'ABC Hlm, ont confirmé leur intérêt et leur engagement dans cette activité. L'interbailleur a adhéré en 2020 à la Foncière solidaire du Grand Lyon. ABC Hlm y siège désormais au sein du collège des partenaires.

ACTIVITÉ 2021 - RHÔNE



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 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 2021, deux thématiques phares ont particulièrement fait l'objet d'une intervention poussée 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.

ACTIVITÉ 2021 - LES GROUPES DE TRAVAIL

LES GROUPES DE TRAVAIL

46 GROUPES DE TRAVAIL ORGANISÉS PAR L'ÉQUIPE ABC HLM EN 2021

COMMISSION SOCIALE

- » Information des participants sur les travaux en cours au niveau des EPCI et du département et alimentation de ces travaux
- » Temps d'échanges et de réflexions communes 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...

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

IMPAYÉS

- » Suivi de l'évolution des impayés particulièrement suite à la crise covid
- » Coordination sur le dispositif du FNAVDL
- » Travail sur les évolutions du FSL et sur la révision de la Charte de prévention des expulsions.
- » Participation aux instances de la CCAPEX et sur les réflexions autour des évolutions à venir

PROPRETÉ-DÉCHETS

- » ILOé : visite de la plateforme, préparation et compte-rendu des conseils coopératifs / groupes de travail pour assurer l'expression des priorités des bailleurs
- » Tribos : 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...)



TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

- » Coordination de la mise en œuvre des actions liés 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 et rendu-compte 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, détériorations causées par des chiens, résiliation de bail pour sous-location, réseaux d'escroquerie pénétrant dans les logements vacants du parc social pour les louer...
- » Actualité tranquillité niveau national (dont réseau USH) et local

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

COMMISSION MAÎTRISE D'OUVRAGE

- » Contribution à la préparation de la modification n°3 du PLUH de la Métropole de Lyon
- » Contribution à l'actualisation de la charte architecturale de la ville de Lyon
- » Echanges sur les travaux en cours sur le logement étudiant
- » Travaux sur le plafonnement des prix de VEFA sur la Métropole de Lyon

RENOVATION ENERGETIQUE

- » Collecte des données de rénovation pour mise à jour de la base de données ABC Hlm
- » Retours sur le programme Ecoréno'v, la Prime Eco Chaleur, les financements de la rénovation
- » Echanges sur la démarche de massification des réhabilitations portée par l'AURA Hlm
- » Retours d'expérience sur la récupération de chaleur fatale
- » Avis techniques des isolants biosourcés.
- » Revues de projets de rénovation menés par des bailleurs

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



Perspectives
2022



PERSPECTIVES 2022

CONGRES HLM 2022 A LYON

Le prochain congrès Hlm de l'Union Sociale pour l'Habitat se tiendra à Lyon du 27 au 29 septembre 2022. L'ensemble des organismes Hlm de l'AURA Hlm seront mobilisés pour cet événement. L'équipe d'ABC Hlm et ses adhérents seront sollicités pour travailler en particulier avec la Métropole de Lyon qui souhaite profiter de cet événement pour donner à voir de ce qui se passe sur son territoire, à travers des visites de quartiers, et des prises de parole.

MASSIFICATION DES REHABILITATIONS : UNE DÉCLINAISON À L'ÉCHELLE INFRARÉGIONALE

Un des enjeux de l'année 2022 sera de décliner localement la démarche de massification des réhabilitations portée par l'AURA Hlm à travers la mobilisation des différentes parties prenantes aux côtés des bailleurs sociaux : collectivités, entreprises,...

REFORME DES ATTRIBUTIONS : TRAVAIL PARTENARIAL ET PRÉPARATION DE L'APPLICATION DE LA RÉFORME

La mise en œuvre effective de la cotation et de la gestion en flux étant prévu pour fin 2023, l'année 2022 sera consacrée à sa préparation.

Dans la poursuite des premiers échanges sur le sujet, les axes de travail pour 2022 porteront sur le partage des enjeux et d'une vision commune avec les partenaires, la coordination des efforts sur des principes d'application communs et les modalités pratiques de mise en œuvre.

DEPLOIEMENT DU SNE SUR LE TERRITOIRE : ACCOMPAGNEMENT DES ORGANISMES

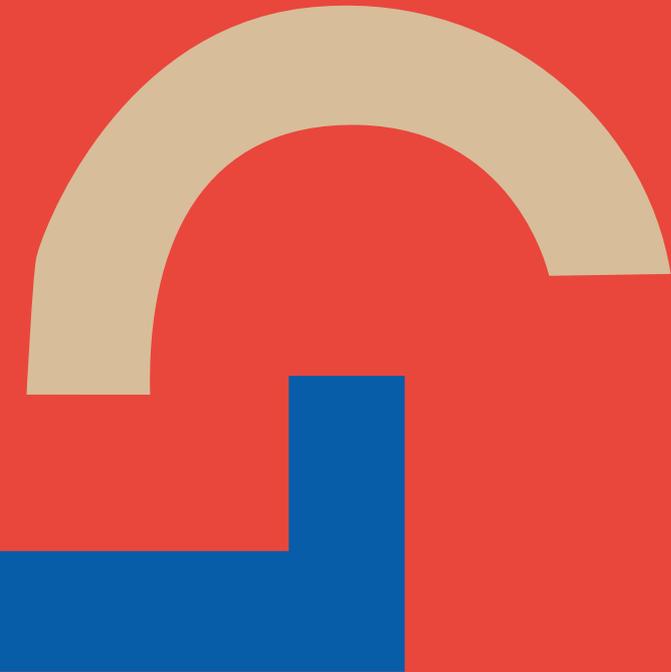
L'accompagnement du déploiement du SNE pour les organismes qui travaillaient jusqu'ici dans le FCR sera un des chantiers majeurs de 2022 afin de poursuivre la bonne gestion de la demande et des attributions sur le territoire.

ACCORDS COLLECTIFS : UN RENFORCEMENT DU SUIVI DE L'INTERBAILLEUR

Parce que le logement des publics prioritaires est au cœur du métier des organismes de logements sociaux, le suivi de l'atteinte des objectifs sera renforcé en 2022 au sein de la gouvernance d'ABC Hlm comme auprès des opérationnels au sein des organismes.

QUALITE DE VIE RESIDENTIELLE : MOBILISATION DES PARTENARIATS AU SERVICE DES ORGANISMES

ABC Hlm mobilisera le partenariat au service de la qualité de vie résidentielle et travaillera sur l'optimisation des marchés de propreté et de gestion des encombrants et l'identification des solutions techniques les plus adaptées. La collaboration avec les services de l'état sur les enjeux de tranquillité sera renforcée et de nouveaux dispositifs, tels que les Gardes Particuliers Assermentés, seront déployés. Enfin l'interbailleur favorisera la mise en place de bonnes conditions pour la réalisation de la charte locale d'insertion en renouvellement urbain.



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

