

Association régionale AURA Hlm

2024

RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ensemble, renforcer les synergies
avec nos partenaires



SOMMAIRE

ABC HLM AU SERVICE DE SES ADHÉRENTS

3 Le mot de la Présidente

4 Les chiffres clés 2024

5 L'identité de l'association

5 Le mouvement Hlm régional

5 AURA Hlm et ses structures infrarégionales

6 Nos missions, nos ambitions et notre organisation

7 Composition du CA et équipe ABC Hlm

NOS ACTIONS 2024

9 Les temps forts de l'année 2024

10 Les actions phares d'ABC Hlm

11 Politiques sociales

12 Renouvellement urbain

13 Qualité de vie résidentielle

14 Développement de l'offre nouvelle

15 Patrimoine

16 Accession sociale

16 Rhône

LES PERSPECTIVES 2025



LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

**Anne Warsmann, Directrice générale
Immobilière Rhône-Alpes**

L'année 2024 a été une année de mise en œuvre de nouveaux dispositifs, notamment sur la gestion en flux des réservations, le déploiement de la plateforme d'échange de logements, mais aussi une année de travail autour de la refonte de documents cadre (de planification urbaine et environnementale, de politique d'attribution de logements, etc.) et de règlements (fonds de solidarité pour le logement, etc.).

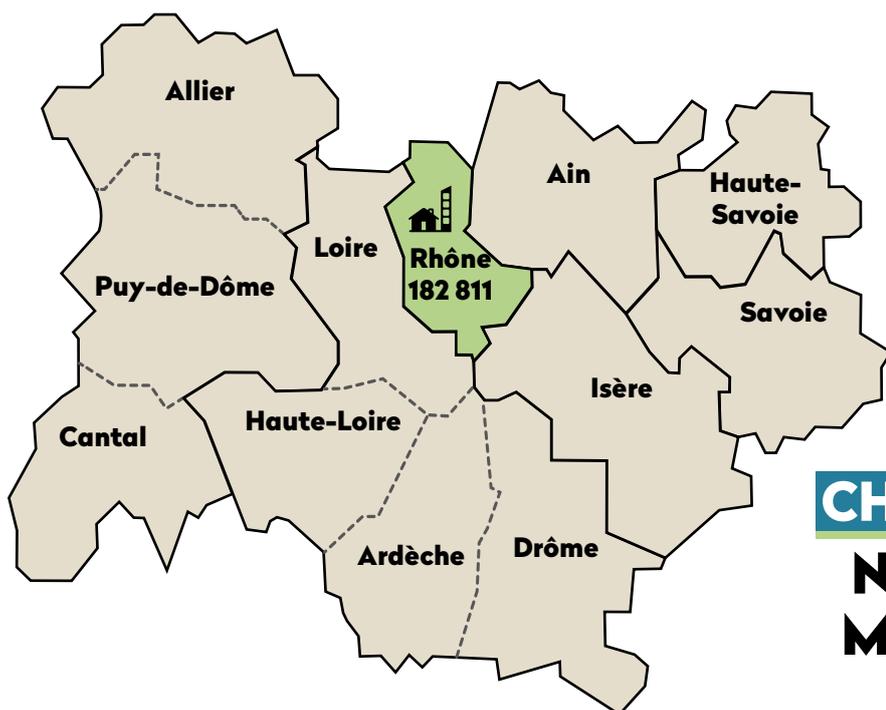
Les réflexions nationales engagées sur la nouvelle politique de renouvellement urbain ont été l'occasion pour ABC Hlm de mener un travail prospectif et de contribuer, sur la base des enjeux identifiés localement, pour alimenter cette réflexion nationale.

L'année 2024 a aussi été une année de déploiement de travaux collectifs et partenariaux, que ce soit autour du livre blanc de l'habitat de la Métropole de Lyon, via la

mobilisation de référents locataires et de représentants de syndics autour des enjeux de réhabilitation, mais aussi en contribuant aux réflexions partenariales sur la gestion durable des espaces verts.

Enfin, les travaux au sein des commissions mobilisant les collaborateurs des bailleurs, au travers des partages d'expériences et de la mobilisation d'intervenants sur des sujets ciblés accompagnent les bailleurs dans leur volonté de toujours garder un temps d'avance, notamment autour des enjeux environnementaux, que ce soit sur la gestion de l'eau, le réemploi, le confort d'été, etc.

Dans un contexte de contraintes économiques et de tension sur le logement, les bailleurs sociaux restent fortement mobilisés sur le territoire pour apporter des réponses aux besoins des habitants.



CHIFFRES CLÉS 2024

Nouveau Rhône & Métropole de Lyon



26
ORGANISMES
ADHÉRENTS

461 373

PERSONNES LOGÉES



159 980
LOGEMENTS
MÉTROPOLE DE LYON



25 569
LOGEMENTS
NOUVEAU RHÔNE

100 093

DEMANDES
DE LOGEMENT

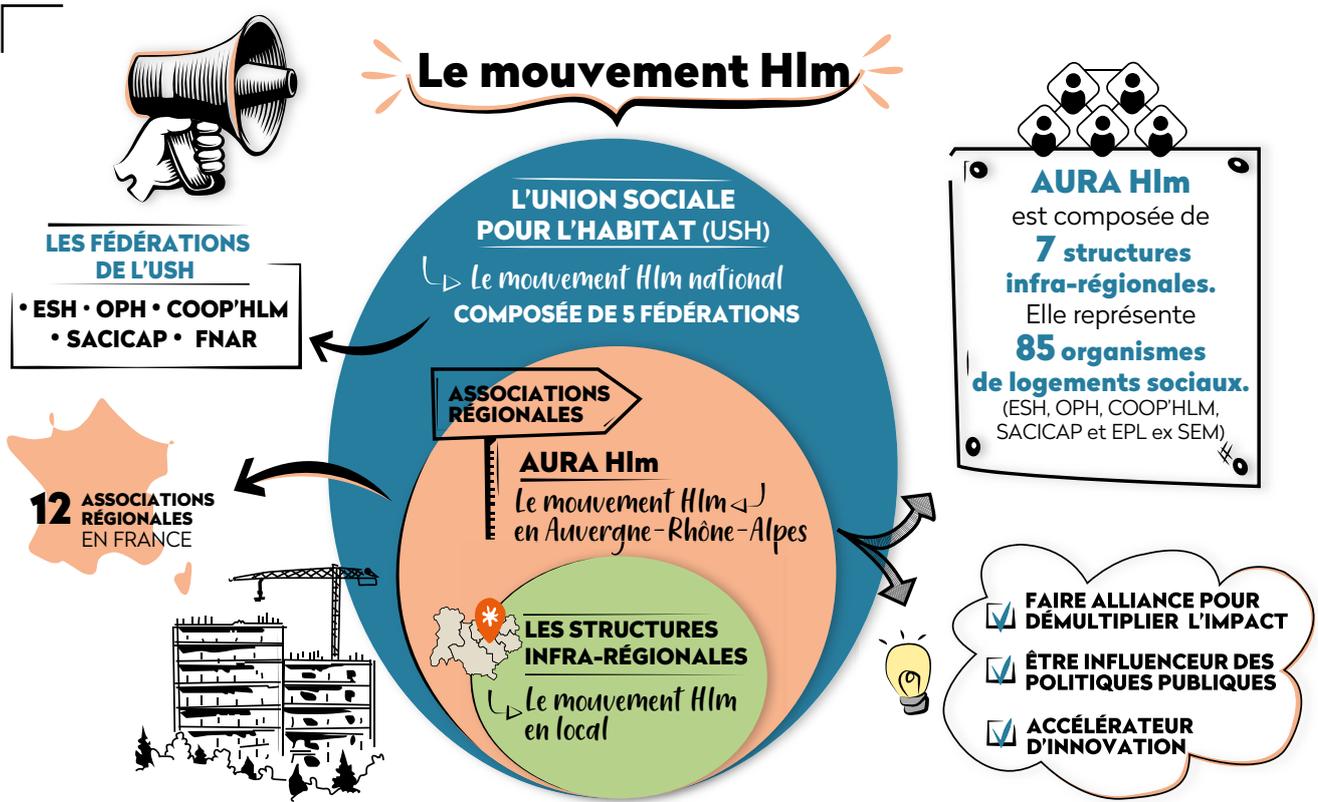


11 292

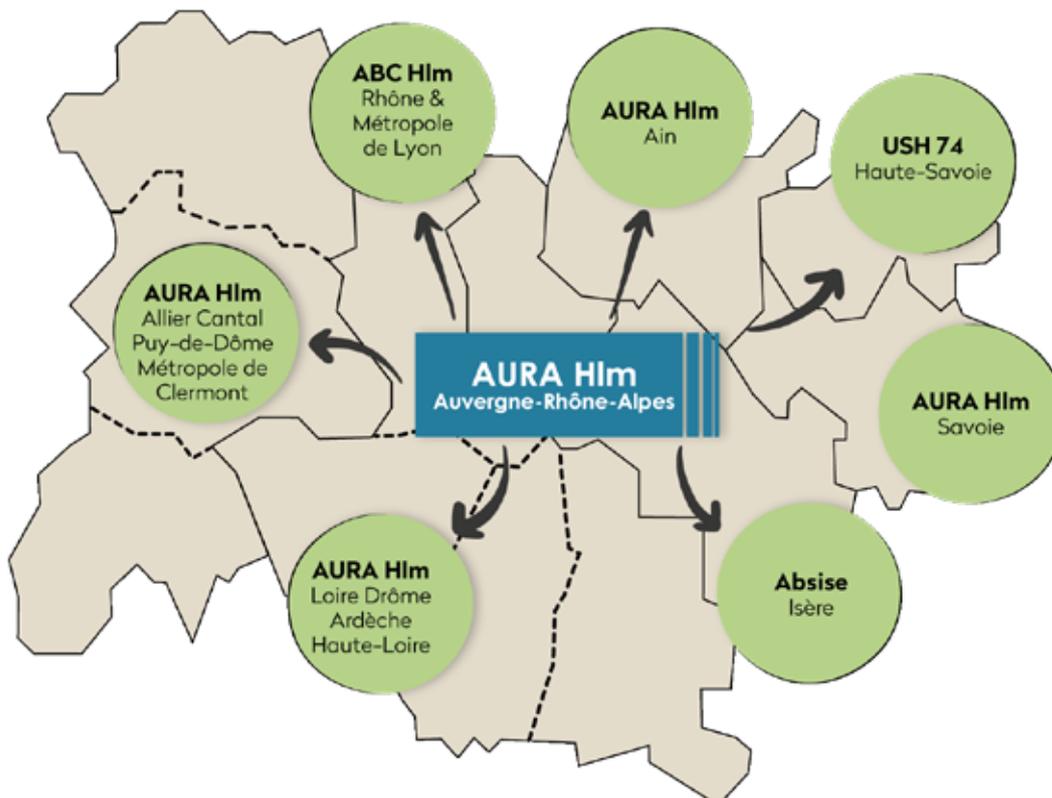
ATTRIBUTIONS

Nombre de logements : RPLS 2024 / Personnes logées : INSEE et RPLS 2024
Demandes de logement et attributions : Portail de la demande SNE 2024

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION



L'AURA Hlm et ses structures infra-régionales



NOS MISSIONS

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).



NOS AMBITIONS

#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, la Présidente est accompagnée de Vice-président(e)s 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(e), de favoriser l'affectio societatis.

Le Conseil d'Administration se réunit 6 fois par an.

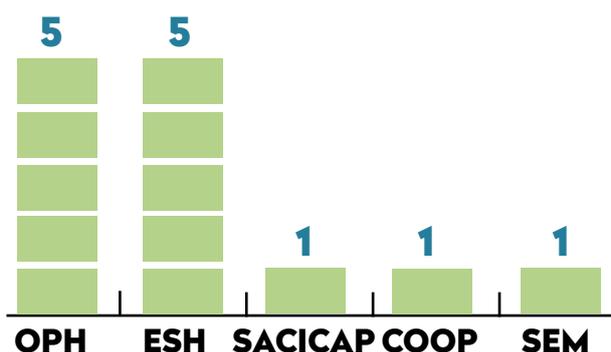
Il permet aux administrateurs de partager les enjeux et les actualités de l'inter-organismes en lien avec le contexte local et ses évolutions. Il définit collectivement les axes de travail prioritaires et les orientations de l'association, et permet d'arrêter des positions de consensus.

La Gouvernance

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 d'organismes Hlm.





LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2024



PRÉSIDENTE

ANNE WARSMANN
Immobilière Rhône-Alpes



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-PRÉSIDENTS

Accession Sociale

ARNAUD CECILLON
Rhône Saône Habitat



Renouvellement Urbain

VINCENT CRISTIA
Lyon Métropole Habitat



Rhône

GUILLAUME RIO
Deux Fleuves Rhône Habitat

#3 ADMINISTRATEURS



MARC GOMEZ

Dynacité



FRANCOIS DHONTE

Batigère Rhône-Alpes



VIRGINIE THOLLON BAYEUL

SLCI



Une équipe au service du territoire

AURA Hlm met à disposition d'ABC Hlm une équipe dédiée pour accompagner et mettre en œuvre les chantiers décidés par la gouvernance. La directrice de l'AURA Hlm, Aïcha Mouhaddab, veille en lien étroit avec la Responsable territoriale au bon fonctionnement de l'entité ABC Hlm. L'équipe d'ABC Hlm est composée de 3 fonctions :



Responsable territoriale
Laurie Martin



Chargée de projets politiques sociales
Marine Coumelongue



Chargé de projets qualité de vie résidentielle
Luc Voiturier remplacé le 27 septembre 2024
par **Gabriela De La Hoz**



2024 NOS ACTIONS





LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024



31 janvier 2024

Rencontre sur la lutte contre les punaises de lit à Lyon organisée par le Centsept

Intervenant ABC Hlm : Elodie Aucourt

Un consensus partenarial autour de deux axes évoqués en conclusion de cette journée : permettre à tous les ménages de repérer les punaises et de les éliminer facilement et concentrer les moyens sur les résidences les plus infestées.



12 avril 2024

Signature du Contrat de Ville Métropolitain

Intervenant ABC Hlm : Anne Warsmann

En présence de l'Etat, la Métropole, les communes et les bailleurs sociaux. Intervention d'ABC Hlm sur la qualité du partenariat et l'enjeu du programme de renouvellement urbain en tant qu'outil structurant.



28 mai 2024

Revue de projet ANRU

Intervenant ABC Hlm : Vincent Cristia

Revue de projet annuelle de la convention cadre métropolitaine avec l'ensemble des partenaires. Cela a notamment permis de faire le point et de dresser des perspectives sur les enjeux de relogement et de reconstitution de l'offre.

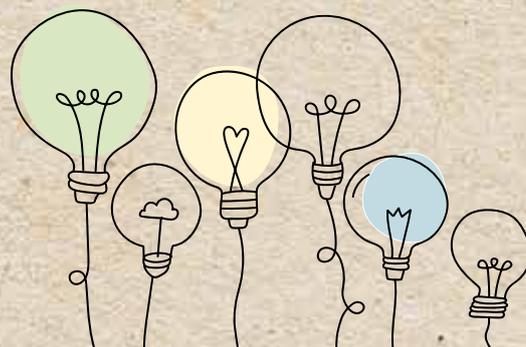


26 juin 2024

Séance Plénière Métropole de Lyon Rencontres des projets urbains 2024

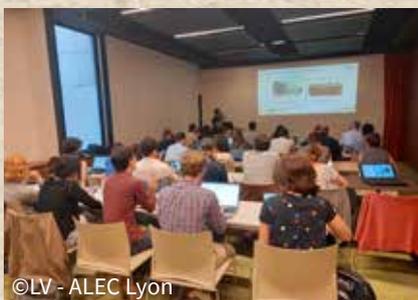
Intervenant ABC Hlm : Anne Canova

Intervention d'ABC Hlm sur la mobilisation des bailleurs sociaux dans le contexte de crise, avec un focus particulier sur le plan d'urgence de la Métropole de Lyon.





LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024



©LV - ALEC Lyon

2 juillet 2024

Formation ALEC chaleur renouvelable

Intervenant ABC Hlm : Laurie Martin

Une demi-journée dédiée aux chargés d'opérations des bailleurs sociaux a été organisée dans le cadre de notre partenariat avec l'ALEC sur les dispositifs de chaleur renouvelable, abordant les sujets techniques et les dispositifs de financement.



9 octobre 2024

Sensibilisation auprès des locataires avec les sapeurs-pompiers

Intervenant ABC Hlm : Jean-Noël Freixinos

Dans le cadre de la campagne de communication du Service Départemental et Métropolitain d'Incendie et de Secours (SDMIS) « Les incendies détruisent des vies, adoptez les bons réflexes », une opération de sensibilisation a eu lieu dans une résidence de Grand Lyon Habitat.



25 novembre 2024

Séminaire annuel du livre blanc de la Métropole de Lyon

Intervenants ABC Hlm : Jean-Noël Freixinos et Céline Reynaud

Temps de mobilisation de l'ensemble des acteurs de cette démarche. Présentation des deux propositions pilotées par ABC Hlm en 2023/2024 : « Pouvoir choisir son lieu de vie » avec le lancement de la plateforme d'échange de logements et « Une réhabilitation repensée pour un plus grand confort thermique et acoustique ».



19 décembre 2024

Signature de la Convention ATFPB / GSUP Métropolitaine

Intervenant ABC Hlm : Céline Reynaud

Elaborée par les partenaires locaux, dont ABC Hlm, cette convention vise à maintenir une collaboration fructueuse au service des QPV et à offrir un cadre de travail partagé.



LES ACTIONS PHARES D'ABC HLM

Politiques sociales

Il est essentiel que les organismes présents sur un même territoire coordonnent leurs actions pour répondre aux besoins des demandeurs de logements sociaux et que les efforts soient répartis entre organismes, notamment en matière d'accueil des publics prioritaires. L'interbailleurs 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.

Déploiement de la plateforme d'échange de logements

La plateforme d'échange de logements sociaux du Rhône et de la Métropole de Lyon est déployée depuis le début de l'année 2024. Cette plateforme, initiée et portée par ABC Hlm, est ouverte aux locataires des 16 bailleurs ayant choisi de s'y engager. A la suite de cette première année de mise en place, la plateforme compte plus de 900 locataires inscrits et vingt échanges de logements ont été validés. Les temps d'échanges réguliers organisés tout au long de l'année et animés par ABC Hlm ont permis de partager les retours d'expérience de chacun et d'avancer ensemble pour permettre un déploiement dans de bonnes conditions.

Suivi de la mise en œuvre de la gestion en flux

Lors de cette première année de mise en place de la gestion en flux, des bilans trimestriels ont été organisés pour permettre le suivi de l'atteinte des objectifs. L'interbailleurs a activement participé à ces différents temps de bilan qui ont permis des échanges avec les réservataires et une co-construction du dispositif de suivi. ABC Hlm a également continué d'accompagner les organismes dans le déploiement et la mise en place de la gestion en flux.

Travaux autour de l'objectif d'attributions aux ménages du 1^{er} quartile

Les attributions aux ménages du 1^{er} quartile (correspondant aux 25 % des demandeurs de logement aux ressources les plus faibles) ont été un enjeu fort de cette année. En 2024, sur une durée de quelques mois, les services de l'Etat ont déployé un dispositif de rattrapage prévu dans le cadre de la loi 3DS pour les bailleurs n'atteignant pas les objectifs d'attributions à ces ménages. Dans ce cadre-là, ABC Hlm a été en lien avec les services de l'Etat pour partager la vision des organismes, leurs contraintes, les difficultés engendrées par la mise en place de ce dispositif et proposer des pistes d'amélioration dans l'éventualité de la mise en place de futures dispositions de rattrapage, sur la base du bilan réalisé.

Usufruit locatif social : identification des points d'attention

Un certain nombre d'opérations arrivent en fin d'usufruit locatif social sur le Rhône et la Métropole de Lyon en 2024 et 2025. Un groupe de travail interbailleurs s'est tenu sur ce sujet avec pour objectif de présenter un premier état des lieux des logements en usufruit locatif social sur le territoire ainsi que de partager les retours d'expérience des différents organismes. ABC Hlm a pu recueillir différents documents types qui sont maintenant partagés et a formalisé une chronologie avec les différentes étapes clés pour la sortie d'usufruit.



Renouvellement urbain

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 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, etc.

L'implication de l'interbailleurs 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'interbailleurs, avec l'appui des réservataires, la Métropole de Lyon et l'Etat, est fondamentale pour permettre le relogement des locataires concernés. En 2024, deux nouveaux processus ont été mis en place par ABC Hlm pour la mise à disposition de logements neufs et de logements existants, afin d'adapter le dispositif à la mise en place de la gestion en flux. Cette année, 250 logements ont été mobilisés dans le cadre de ce dispositif interbailleurs piloté par ABC Hlm.

Contribution aux réflexions sur l'avenir du renouvellement urbain

Dans le contexte de la lettre de mission nationale sur l'élaboration de propositions sur la poursuite de la politique de renouvellement urbain missionnant Cédric Van Styvendael, Jean-Martin Delorme et Anne-Claire Mialot, une réflexion sur ce sujet a été engagée au sein d'ABC Hlm en 2024. Une contribution a été produite, transmise et partagée avec la Métropole de Lyon et L'Union Sociale pour l'Habitat. Elle traite de la politique d'intervention générale, des conditions de réussite autour de sujets clés (relogement, reconstitution de l'offre, démolition et transformation du patrimoine existant, mobilisation des politiques publiques, diversification de l'habitat et mobilisation des habitants).

Travaux sur les conditions d'entrée en phase réglementaire pour les opérations de relogement NPNRU

Afin d'accélérer les relogements sur la Métropole de Lyon, et de respecter les plannings d'opérations, ABC Hlm a porté auprès des services de l'Etat et de la Métropole une modification des critères de passage en phase dite « réglementaire » du processus de relogement. Après plusieurs échanges partenariaux, les conditions ont évolué, ce qui devrait permettre une meilleure fluidité des relogements, tout en conservant au cœur du processus la satisfaction des ménages à reloger, la prise en compte de leurs besoins et la qualité du lien entre bailleur et locataire.

Mobilisation pour les événements Place de l'Emploi et de la Formation par France Travail

Plusieurs événements autour de l'emploi ont été organisés entre juin et octobre dans des espaces publics extérieurs. L'objectif était de recruter les publics les plus éloignés de l'emploi, en particulier dans les métiers en tension. Mobilisant des entreprises locales, des centres de formation et la mission locale, les bailleurs sociaux et les entreprises effectuant des travaux de renouvellement urbain ont pu y prendre part (via la tenue de stands et une communication en amont auprès de leurs locataires).



©Denis Chaussende - GrandLyon Habitat - Mermoz



©Alliade Habitat - Jardin partagé

Qualité de vie résidentielle

La qualité de vie résidentielle constitue un objectif stratégique pour assurer l'attractivité du parc social et la mixité sociale. Plusieurs champs d'amélioration sont travaillés en interbailleurs (propreté, tranquillité, réduction des infestations de punaises de lit) dans le cadre du Centre de ressources métropolitain initié par ABC Hlm. Les leviers activés sont la capitalisation de bonnes pratiques des bailleurs et le développement de partenariats avec les pouvoirs publics.

Convention déchets Métropole de Lyon et stratégie autour des encombrants

Dans le cadre de la convention de partenariat pour la réduction et la gestion des déchets et du nettoyage au sein du parc social, signée entre ABC Hlm et la Métropole de Lyon, l'implication de l'interbailleurs s'est poursuivie en 2024 : création d'une plateforme de partage d'information afin de fluidifier les interfaces entre les organisations, échanges sur la mise en place du nouveau marché de collecte, collaboration dans le déploiement des bornes de collecte des déchets alimentaires (implantation et sensibilisation) et participation d'ABC Hlm aux instances d'ILOé (plateforme de tri dédiée au parc social).

Tranquillité/Sécurité : de nombreux travaux interbailleurs et partenariaux

La collaboration mise en place avec la Préfecture, le Parquet et la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP) s'est poursuivie avec une réunion du Groupe de Travail Transversal « Bailleurs sociaux » présidé par la Préfète déléguée à la défense et à la sécurité, avec des résultats : élaboration et validation d'un modèle type de convention pour l'enlèvement des véhicules épaves et en stationnement abusif ou dangereux dans le parc social et accompagnement à la mise en place de Gardes Particuliers Assermentés (GPA) chez les bailleurs volontaires dotés de pouvoirs de police judiciaire pour constater les infractions au sein de leur parc.

Punaises de lit : mobilisation de l'interbailleurs

Le programme de travail concernant les punaises de lit adopté par ABC Hlm est en cours de mise en œuvre autour de trois axes : mettre à profit du parc social l'intervention des partenaires publics, soutenir et responsabiliser les locataires victimes de punaises et définir de bonnes pratiques interbailleurs. ABC Hlm continue de soutenir les actions du Réseau Oh Punaises, animé par le Centsept.

Contrat de Ville et Convention GSUP-ATFPB

Le Contrat de Ville Métropolitain 2024-2030, signé en avril 2024, est organisé autour de six enjeux qui ont pour objectif d'améliorer la vie quotidienne des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). En lien avec le contrat de ville, la convention métropolitaine GSUP-ATFPB (gestion sociale et urbaine de proximité - abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties) donne à voir les objectifs stratégiques partagés et les modalités de gouvernance sur ces sujets. ABC Hlm a activement contribué à l'élaboration de ces documents cadres aux côtés des différents partenaires locaux.



©Julien Roche - Alliade Habitat

Développement de l'offre nouvelle

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.

Développement de l'offre en secteur patrimonial

ABC Hlm a initié en 2024 un échange avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) et son équipe. Cet échange a permis d'engager un dialogue entre le collectif des bailleurs et l'ABF et de faire entendre nos préoccupations sur la conciliation des enjeux de rénovation énergétique avec les enjeux de préservation du patrimoine. Ces sujets ont été portés auprès de nos partenaires et au sein de différentes instances locales au cours de l'année.

Cadre de l'action foncière métropolitaine

Une prise de contact avec les équipes du service action foncière de la Métropole de Lyon a permis d'identifier ABC Hlm comme un point d'entrée interbailleurs. Un temps d'échange en commission Production Neuve a été organisé. Cela a permis d'engager un dialogue sur des questions stratégiques et techniques (stratégie d'intervention, procédure et délai, mise en concurrence et critères de sélection, droit d'entrée, prise en compte de l'avis des Domaines, etc.).

Gestion de l'eau dans le bâtiment

ABC Hlm a initié des échanges interbailleurs autour de la gestion de l'eau dans le bâtiment (gestion des eaux pluviales et des eaux grises) en abordant à la fois le volet réglementaire et différents retours d'expériences locaux et nationaux. Ce premier niveau d'échanges a permis d'identifier les freins et les leviers de mise en œuvre mais aussi des opérations pour lesquelles un retour d'expérience post livraison pourra être présenté, notamment sur le volet eau pluviale (surcoût global en termes d'investissement, retours post-livraison en termes de fonctionnement, économie d'eau en m³, coût d'entretien et de maintenance, gestion des relevés et transmissions au gestionnaire pour paiement des taxes d'assainissement, etc.)

Intégration du réemploi dans les marchés de maîtrise d'œuvre

Les organismes Hlm prennent une part active dans le déploiement de démarches de réemploi, en construction neuve et en réhabilitation. La poursuite des travaux sur ce sujet s'est axée sur des échanges autour des marchés et des différentes possibilités de clauses relatives à l'intégration du réemploi (au sein des différents lots, comme un lot identifié à part), des stratégies pouvant faciliter l'atteinte des objectifs (système de bonus / malus sur le réemploi, etc.) et de la définition des critères. Les travaux interbailleurs autour du réemploi se poursuivront en 2025.

Patrimoine

Les organismes HLM sont mobilisés pour la préservation de leur patrimoine au travers des travaux de rénovation énergétique, de l'entretien et la maintenance des bâtiments, des logements et de leurs installations et engagent des actions innovantes autour des enjeux de transition énergétique, réemploi, gestion de l'eau et de la biodiversité, etc. Sur ces sujets, ABC Hlm est un lieu de partage d'expériences et nos travaux collectifs nous permettent de porter des propositions vis-à-vis de nos partenaires.

Identification et travaux sur les objets de mutualisation via la Centrale d'achat START AURA Hlm

La Centrale d'Achat de l'AURA Hlm a été créée le 8 décembre 2023 à l'issue de travaux régionaux menés dès 2020. La commission patrimoine d'ABC Hlm a depuis travaillé à la déclinaison des perspectives de marchés à l'échelle territoriale. La mutualisation de la fourniture et pose de portes palières a été travaillée avec START au cours de l'année 2024 par un groupe resserré de six bailleurs du territoire. D'autres perspectives de mutualisation sont par ailleurs en réflexion.

Livre blanc de l'habitat : mobilisation sur le volet réhabilitation et espaces verts

ABC Hlm a poursuivi le travail sur le volet réhabilitation du livre blanc de la Métropole de Lyon avec pour objectifs de s'appuyer sur les retours d'expérience du parc social et d'identifier des pistes de travail qui pourraient alimenter les réflexions sur le parc privé. Pour cela, un focus groupe de locataires ayant vécu un projet de réhabilitation ayant pour objectif d'identifier les conditions de réussite et un focus groupe syndics ayant pour objectif d'identifier les freins, les leviers et les pistes de travail pour faciliter les prises de décision sur la rénovation énergétique des copropriétés, ont été organisés. Ces travaux alimentent l'Agence d'urbanisme pour sa publication annuelle portant sur ce sujet. Par ailleurs, ABC Hlm a aussi contribué au guide sur la gestion écologique et durable des espaces verts, conçu dans le cadre du livre blanc, et en est un des signataires.

Nouvelle tarification de l'eau et modalités de refacturation aux locataires

La Métropole de Lyon a délibéré début 2024 en faveur de la mise en place d'une nouvelle tarification de l'eau potable, pour une entrée en vigueur au 1er janvier 2025. ABC Hlm a alors initié des travaux avec les bailleurs sociaux présents sur la Métropole de Lyon pour définir les modalités de refacturation pouvant être retenues pour les locataires des résidences collectives ne disposant pas de compteurs individuels rattachés à la Régie de l'eau (abonnement collectif). Différents points techniques et juridiques ont été soulevés et des modalités de refacturation similaires ont été retenues pour l'ensemble des bailleurs de la métropole. Le chantier pour le début d'année 2025 sera celui de la communication auprès des locataires, en lien avec la communication grand public portée par la Métropole de Lyon et la Régie de l'eau.

Confort d'été : préconisations pour la rédaction des cahiers des charges

Dans le cadre du partenariat avec l'ALEC, des travaux ont été initiés sur le confort d'été en réhabilitation. L'année 2024 a permis d'aboutir à la définition de préconisations à intégrer dans les cahiers des charges. Ces préconisations portent sur les espaces extérieurs (cheminements, stationnements, végétalisation) et sur le bâtiment (protections solaires, menuiseries, création / modification de balcons, inertie, brasseurs d'air plafonniers, ventilation, etc.).



©Lyon Métropole Habitat - Visite Oullins

Accession sociale

L'accession sociale contribue à un enjeu important pour le Mouvement Hlm : la fluidification des parcours résidentiels. En effet, elle permet de faciliter la mobilité résidentielle dans le parc social notamment en proposant des produits qui répondent aux attentes des ménages, ce qui fait particulièrement sens dans un contexte de crise de logement. Dans le paysage immobilier, les acteurs du logement social se sont emparés des enjeux climatiques, énergétiques, sociaux et sociétaux et leur action est à souligner, y compris dans le domaine de l'accession à la propriété. L'accession sociale bénéficie depuis quelques années d'un nouvel élan avec la création des offices fonciers solidaires et le développement du bail réel solidaire. Localement, l'enjeu est particulièrement fort sur le territoire de la Métropole de Lyon et ses franges.

Plaidoyer pour développer l'offre d'accession sociale et abordable des acteurs du logement social

ABC Hlm a porté un plaidoyer auprès de ses partenaires autour de trois axes principaux : la plus-value des organismes Hlm en tant qu'opérateurs et/ou partenaires dans les opérations de BRS, l'enjeu de trouver un équilibre financier des opérations en BRS et le savoir-faire des organismes en tant qu'opérateur dans le développement d'opérations en accession sociale, notamment dans les secteurs éligibles à la TVA à 5,5%.

Partage de pratiques, montée en compétence et savoir-faire sur le Bail Réel Solidaire (BRS)

ABC Hlm organise le partage d'expérience entre collaborateurs dans un objectif de montée en compétence des organismes sur le développement d'une offre cohérente de logements en BRS : positionnement commercial, techniques de communication, public cible, techniques de montages, retour du grand public sur les territoires Métropole de Lyon et sur le Nouveau Rhône, appropriation et attentes des élus sur ces secteurs... La veille réglementaire permet à chacun d'être à jour sur les dernières évolutions. Les échanges ont permis d'identifier collectivement les leviers mais également les points de vigilance.

Mise en œuvre des grilles de cotation BRS

Un temps de retour d'expérience autour de la mise en œuvre des grilles de cotation des opérations en BRS a été organisé dans le cadre de la commission accession d'ABC Hlm. Les différentes grilles existantes ont été partagées et contextualisées par les organismes concernés au regard des caractéristiques des ménages ciblés, de l'opération et du territoire. Ce dispositif de cotation est à la fois un bon outil d'aide pour atteindre la cible souhaitée en termes de ménages accédants, il donne à voir les profils des ménages intéressés et permet ainsi d'avoir un bon niveau de connaissance des profils des candidats.

Rhône

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 prennent pleinement part aux travaux menés par ailleurs au sein d'ABC Hlm.

Mise en œuvre de la gestion en flux sur le Rhône

Sur l'année 2024, ABC Hlm a accompagné le déploiement de la gestion en flux sur le Rhône, en lien avec les organismes et les réservataires. Pour cette première année de mise en place, différents types de gestion ont été déployés sur ce territoire (gestion directe et gestion déléguée).

Participation à l'évaluation à mi-parcours du PDALHPD (2022-2026)

L'interbailleurs a été mobilisé sur les différents groupes de travail relatifs à l'évaluation du PDALHPD. Cette évaluation, menée par le Département du Rhône et les services de l'Etat, doit être restituée aux partenaires au début de l'année 2025.



2025

LES

PERSPECTIVES





©Jguillou - Rhône Saône Habitat - Cosmopolis

CENTRALE D'ACHAT : DÉPLOIEMENT ET APPROFONDISSEMENT DES PROJETS

La centrale d'achat START (Stratégie d'Achat Régionale et Territoriale) de l'AURA Hlm va poursuivre ses travaux sur les objets d'achats que les organismes décident de mutualiser. L'année 2024 a permis de travailler conjointement sur la mutualisation de la fourniture et pose de portes palières, ces travaux se poursuivront et de nouvelles perspectives de marchés pourront être approfondies.

ESPACES VERTS ET GESTION DE L'EAU

Pour faire suite aux échanges qui ont pu se tenir avec la Métropole de Lyon sur la végétalisation des espaces extérieurs, la gestion des eaux pluviales mais aussi sur le déploiement du compostage, les échanges se poursuivront avec la Métropole de Lyon et l'Agence de l'eau autour des dispositifs de financement et d'appui (modalités de financement, mobilisation d'appui technique, complémentarités, etc.).

POURSUITE DE LA COLLABORATION AVEC LE SERVICE DÉPARTEMENTAL-MÉTROPOLITAIN D'INCENDIE ET DE SECOURS (SDMIS)

ABC Hlm poursuivra ses travaux avec le SDMIS sur les sujets de l'accessibilité, et notamment des conditions d'accessibilité des secours à respecter en phase chantier, ainsi que sur la construction avec des matériaux biosourcés autour de retours d'expérience et de partage de préconisations. D'autres sujets de réflexion ou d'actualité seront partagés : accès aux parties communes des immeubles, conventions fourrières pour enlèvements des véhicules gênants, conventions bilatérales de partage de données SIG...

COLLABORATION AVEC L'ALEC : ORGANISATION DE SESSIONS DE FORMATION

Dans le cadre de son partenariat, ABC Hlm mobilisera l'ALEC pour organiser des sessions de formation sur deux sujets : le déploiement des pompes à chaleur (points techniques, dernières innovations, entretien/maintenance, etc.) et l'utilisation de la géothermie (étude de potentiel, retours d'expérience, etc.).

IDENTIFIER DES COMPROMIS ENTRE EXIGENCES TECHNIQUES ET ÉQUILIBRE D'OPÉRATIONS

Les bailleurs sociaux, tout comme les opérateurs de manière plus générale, rencontrent des difficultés vis-à-vis des attentes pouvant être portées dans le cadre de projets d'aménagement. Ce niveau d'exigence engendre des coûts rendant complexe, voire impossible, l'équilibre des opérations ou mettant à risque la commercialisation des produits en accession. Un dialogue sera engagé avec les acteurs publics pour identifier les leviers potentiels afin de faciliter les sorties d'opérations.

COLLABORATION MÉTROPOLITAINE SUR LES DÉCHETS

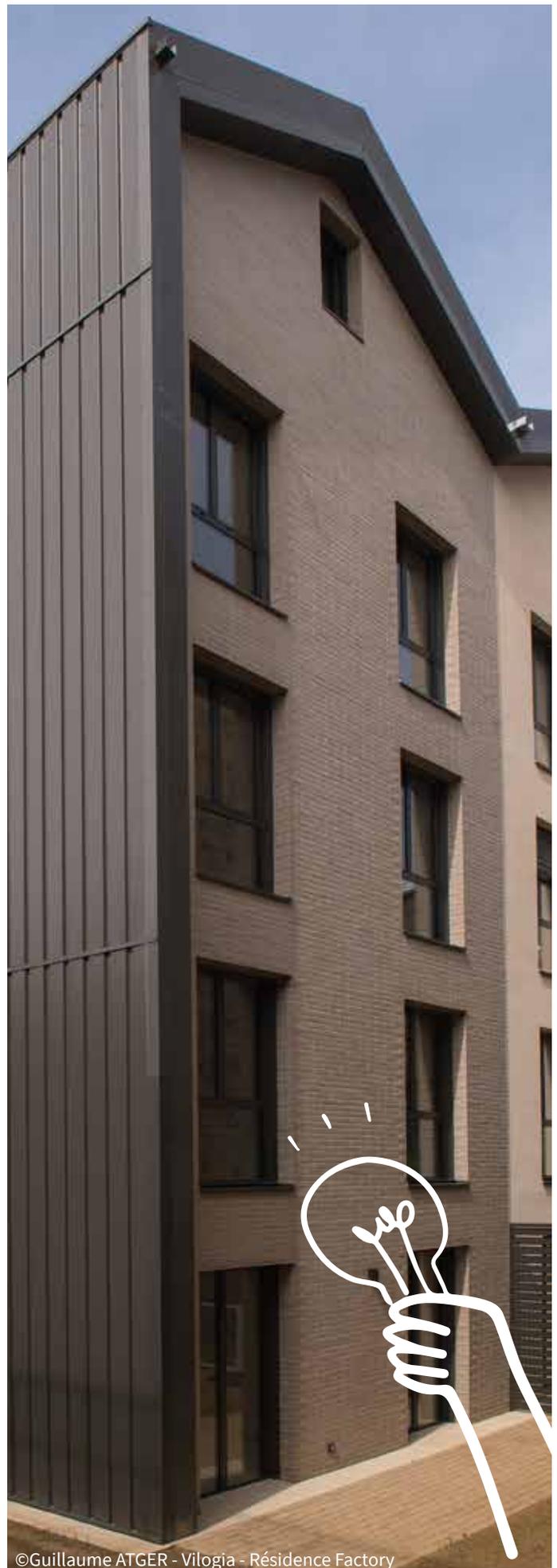
Le programme de travail pour l'année 2025 sera le suivant : déclinaison des actions de sensibilisation pour contribuer à la réduction des déchets dans le parc social, travail sur les points de non-conformité pour éviter la suppression du service complet, réflexion sur les dispositifs de collecte et les différents aménagements existants, pistes de travail à identifier sur les conventions de gestion de la propreté en domanialité complexe, expérimentation de comptes professionnels dans l'application métropolitaine Toodego.

ORGANISATION DES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT DE VILLE ET DE LA CONVENTION GSUP-ATFPB

ABC Hlm veillera à promouvoir les priorités stratégiques pour le parc social et à faciliter le travail des bailleurs sociaux en mobilisant la Métropole et l'Etat pour travailler sur les différents points de tension identifiés pour les programmations des actions de gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP) dans le cadre de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB).

POLITIQUES DES LOYERS

La question des loyers et de leur ajustement est un sujet de plus en plus présent dans les politiques publiques. ABC Hlm sera mobilisé afin d'appréhender au mieux cette question en recueillant les retours d'expérience d'autres organismes ayant déjà travaillé sur le sujet et mis en place des dispositifs spécifiques.



©Guillaume ATGER - Vilogia - Résidence Factory



FINALISATION DES TRAVAUX DE REFONTE DU PPGID ET DE LA CIA DE LA MÉTROPOLE DE LYON ET MISE EN ŒUVRE

2024 a été l'année de refonte des documents cadres de la politique d'attribution sur la Métropole de Lyon (Convention Intercommunale d'Attribution et Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs). ABC Hlm a été mobilisée sur ces travaux et participera dès 2025 aux groupes de travail qui découlent des grands chantiers identifiés dans ces documents (gestion partagée, charte du dossier unique, etc.).

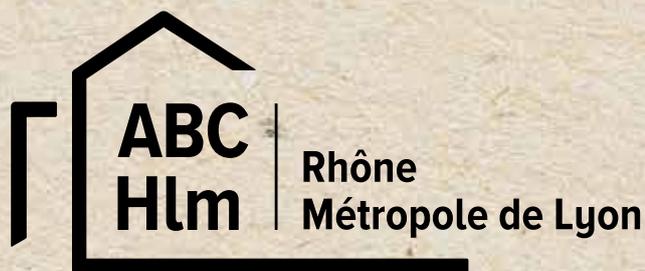
ÉVOLUTIONS DU FSL (GOUVERNANCE, RÉGLEMENT, FINANCEMENT)

ABC Hlm participera aux travaux concernant les évolutions du fonds de solidarité logement (FSL) sur la Métropole de Lyon. Différents groupes de travail relatifs à la refonte du règlement intérieur, à l'évolution de la gouvernance et à la contribution financière des bailleurs seront organisés et l'interbailleurs sera mobilisé.

UNE PREMIÈRE ANNÉE DE GESTION EN FLUX : BILAN ET AJUSTEMENTS

Après une première année de gestion en flux, le bilan annuel de la mise en place de ce dispositif sera effectué en 2025. ABC Hlm accompagnera les organismes dans la construction de ce bilan et dans la continuité du dispositif pour 2025, en lien avec les services de l'Etat.

©GCC_AURECA! - SACVL - SAKHAROV



Association régionale AURA Hlm

NOS BAILLEURS ADHÉRENTS

ADOMA - ALLIADE HABITAT - ALPES ISÈRE HABITAT

ARALIS - BATIGÈRE RHÔNE-ALPES

CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES - DEUX FLEUVES RHÔNE HABITAT

DYNACITÉ - ERILIA

EST MÉTROPOLE HABITAT - GRANDLYON HABITAT

ICF SUD-EST MÉDITERRANÉE - IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES

LYON MÉTROPOLE HABITAT - POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES

RHÔNE SAÔNE HABITAT - SACOVIV - SACVL - SAHLMAS - SDH CONSTRUCTEUR

SEMCODA - SFHE - SLCI

SOLLAR - SVU - VILOGIA

