

Sommaire

Partie 1

ABC HLM AU SERVICE DE SES ADHERENTS

P.4 Édito - Céline Reynaud, Présidente d'ABC Hlm

P.5 Les chiffres clés 2025

P.6 L'identité de l'association

P.7 Nos missions et nos ambitions

P.7 Notre organisation

Partie 2

LES ACTIONS 2025

P.10 Les temps forts de l'année 2025

P.12 Les actions phares d'ABC Hlm

P.12 Politiques sociales

P.13 Renouvellement urbain

P.14 Services et proximité

P.15 Tranquillité et Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GSUP)

P.16 Développement de l'offre nouvelle

P.17 Patrimoine

P.18 Maîtrise d'ouvrage

P.19 Accession sociale

P.20 Rhône

Partie 3

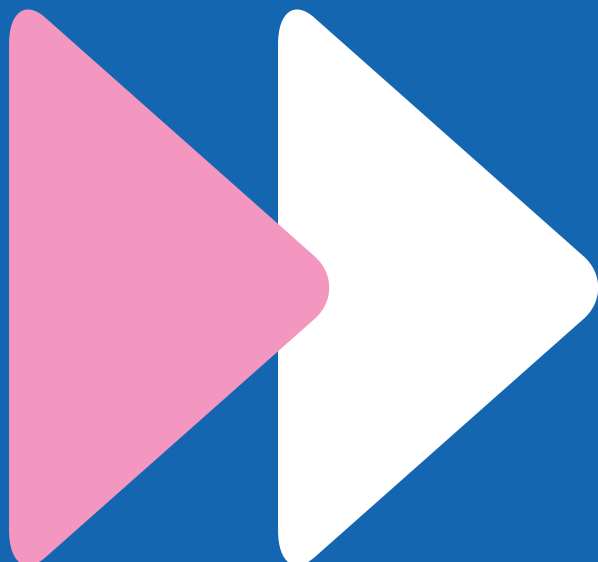
P.22 PERSPECTIVES 2026



Partie 1

ABC Hlm au service de ses bailleurs sociaux adhérents

*Porter l'ambition collective du
logement social dans le Nouveau
Rhône et la Métropole de Lyon*





Édito **Céline Reynaud,** **Présidente d'ABC Hlm**

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité des dynamiques engagées.

Dans un contexte national difficile pour le logement social, les bailleurs restent fortement mobilisés. Les tensions sur l'accès au logement et les contraintes financières des organismes rappellent l'importance de définir ensemble, avec nos partenaires, des ambitions partagées.

L'année 2025 a été marquée par une dynamique collective forte. Les commissions et groupes de travail ont poursuivi leurs travaux : plaidoyers, contributions collectives, partages d'expériences, etc. Ces espaces d'échange permettent aux bailleurs d'anticiper certains enjeux autour de sujets comme la résilience, avec un volet particulièrement marqué autour du confort d'été, la décarbonation, la tranquillité résidentielle, et d'autres sujets, dans un environnement en constante évolution.

En écho aux travaux partenariaux menés ces dernières années, qu'il s'agisse de la mise en place de la gestion en flux, de la concertation autour du PLUH, de la mise à jour du référentiel habitat durable ou encore de réflexions sur la qualité de vie résidentielle, 2025 nous a permis de partager avec nos partenaires nos préoccupations, nos contraintes, mais aussi de construire des propositions communes.

Plus que jamais, c'est par l'action collective, la coopération et la mobilisation de tous que nous continuerons à faire du logement social un pilier essentiel de l'équilibre et de la cohésion du territoire. Notre capacité collective à innover et à anticiper sera déterminante.





Chiffres clés 2025

Nouveau Rhône et Métropole de Lyon

26



**ORGANISMES
ADHÉRENTS**



467 393

PERSONNES LOGÉES



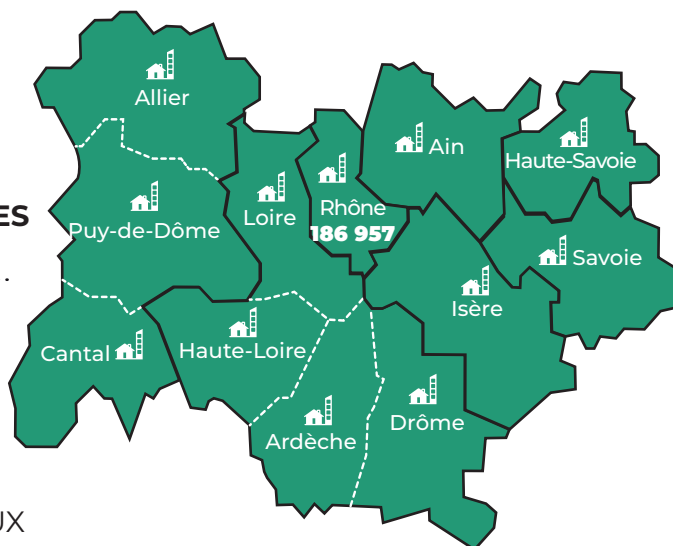
25 957

**LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX
NOUVEAU RHÔNE**



161 000

**LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX
MÉTROPOLE DE LYON**



24 %

**DES HABITANTS DU
RHÔNE ET DE LA MÉTROPOLE
DE LYON SONT LOGÉS
PAR DES ORGANISMES DE
LOGEMENT SOCIAL**



10 625

**LOGEMENTS ONT
ÉTÉ ATTRIBUÉS**



104 219

**DEMANDEURS
EN ATTENTE D'UN
LOGEMENT**



**427 € EN
MOYENNE PAR MOIS DE
DIFFÉRENCE AVEC LE
MARCHÉ PRIVÉ POUR UN
APPARTEMENT DE 63 M²**

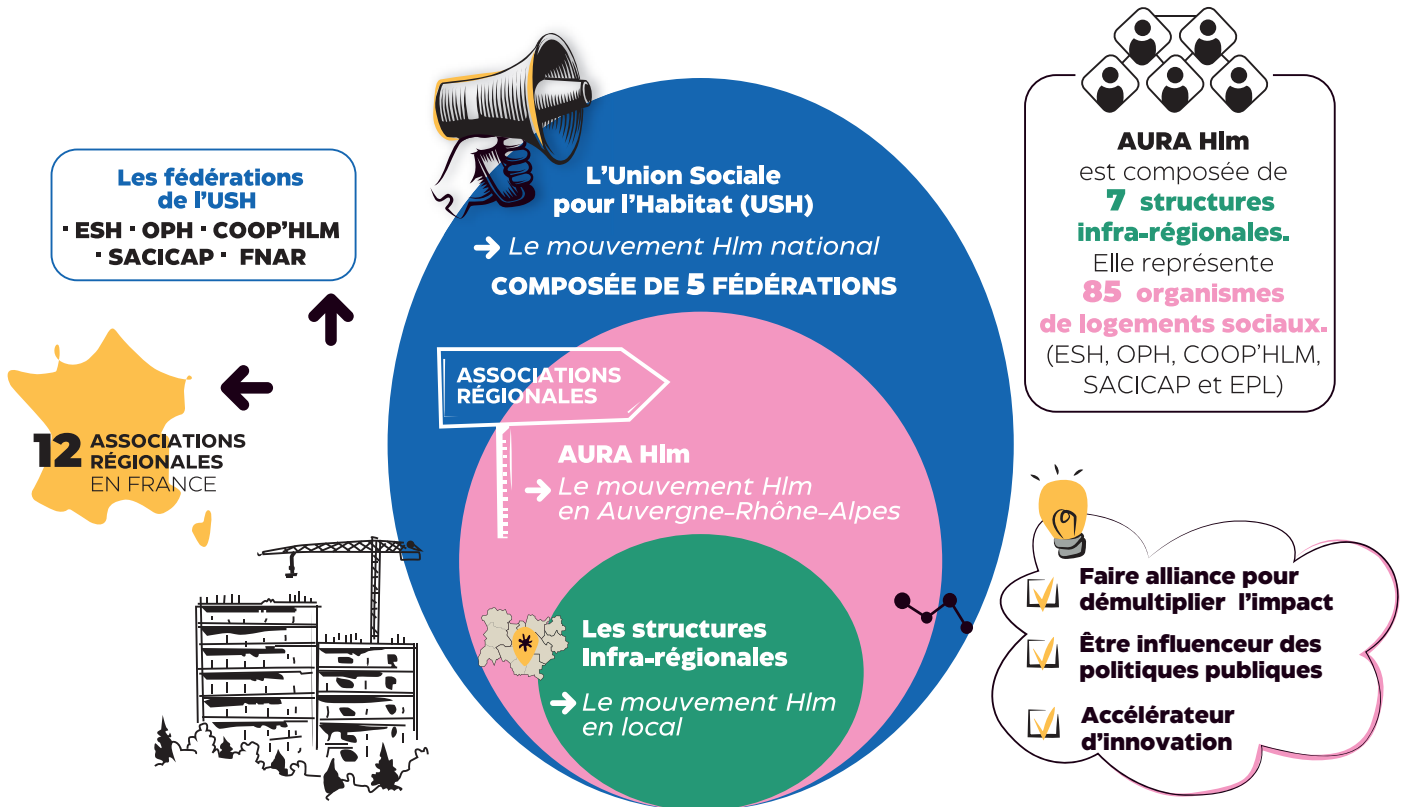


**AVEC 57 % DU PARC
SOCIAL CLASSÉ A, B OU C,
LES BAILLEURS SONT EN
AVANCE DANS LA LUTTE
CONTRE LE CHANGEMENT
CLIMATIQUE**

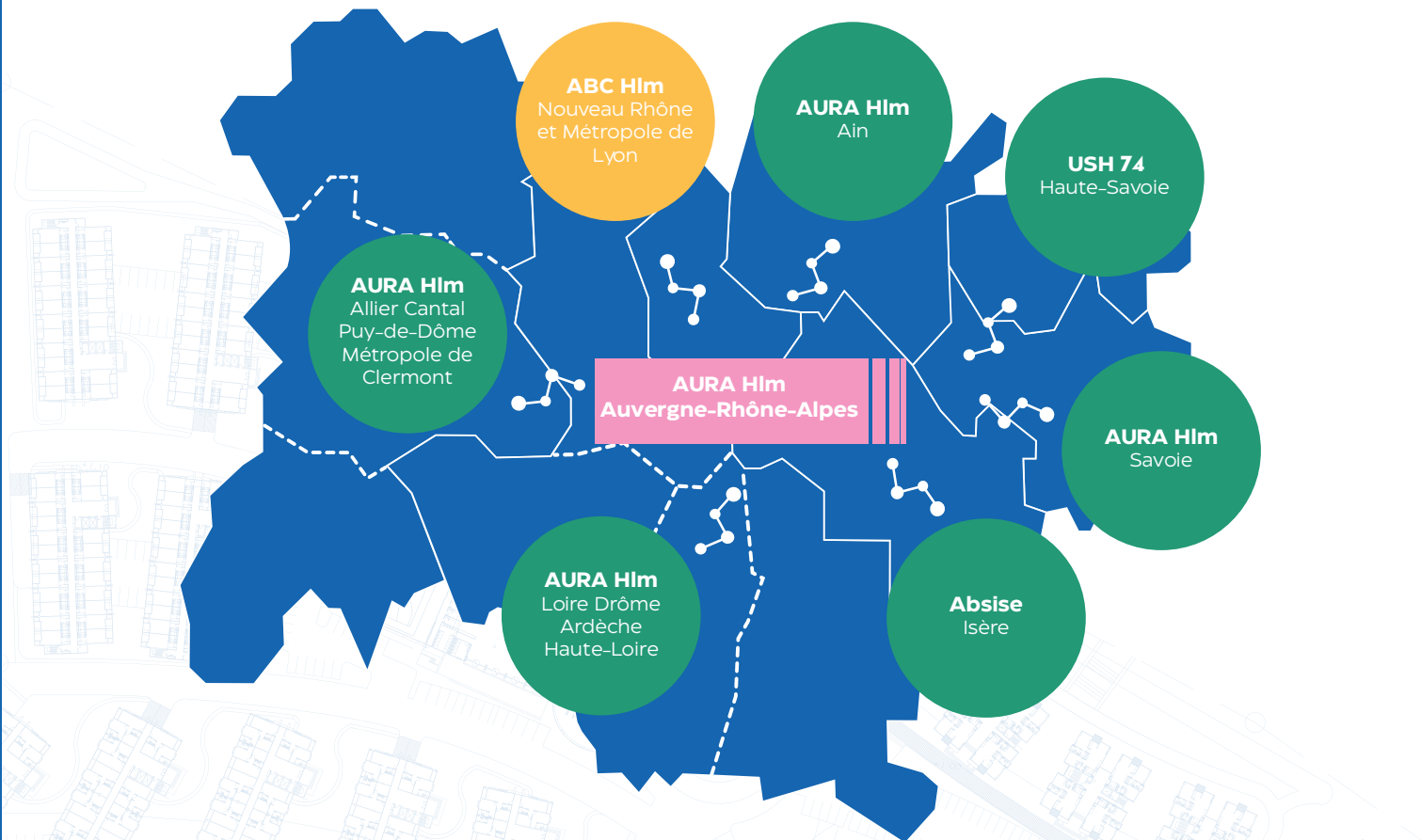
*Nombre de logements, Ventes Hlm : RPLS 2025 / Personnes logées : INSEE et RPLS 2025
Logements agréés : CRHH 2025 / Logements locatifs intermédiaires : Bilan DREAL 2024 / PSLA
agréés : SIAP 2025 / Demandes de logement et attributions : Portail de la demande SNE 2025 /
Logements réhabilités : Enquête OPL USH et extrapolation AURA Hlm*

L'identité de l'association

→ Le mouvement Hlm à toutes les échelles



→ AURA Hlm et ses 7 structures infrarégionales



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**

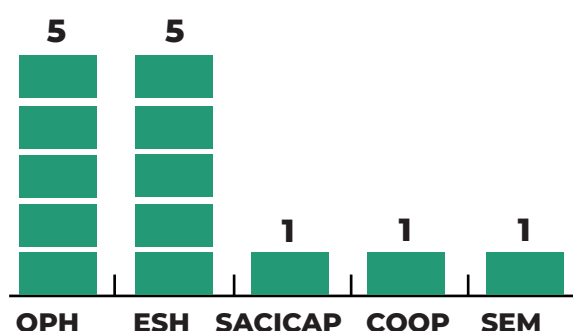
Cette organisation permet ainsi de démultiplier la présence de l'association sur son territoire, de renforcer son lien avec les différents partenaires et, en privilégiant l'investissement de chaque vice-président(e), de favoriser l'affectio societatis.

→ **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 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.



▶ Notre organisation

→ La composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2025



PRÉSIDENTE
Céline REYNAUD
Est Métropole Habitat



» **Tranquillité et GSUP**
Anne WARSMANN
Immobilière Rhône Alpes



TRÉSORIER
Thierry BERGEREAU
SACVL



» **Accession Sociale**
Arnaud CECILLON
Rhône Saône Habitat



SECRÉTAIRE
Anne WARSMANN
Immobilière Rhône Alpes



» **Renouvellement Urbain**
Vincent CRISTIA
Lyon Métropole Habitat



VICE-PRÉSIDENTS
» **Politiques Sociales**
Jean-Noël FREIXINOS
GrandLyon Habitat



» **Rhône**
Guillaume RIO – Deux Fleuves
Rhône Habitat



» **Développement de l'offre nouvelle**
Anne CANOVA
CDC Habitat Auvergne Rhône-Alpes



2 ADMINISTRATEURS
» **Jean-Luc TRIOLLET**
Dynacité



» **Patrimoine**
François DHONTE
Batigère Rhône-Alpes



» **Virginie THOLLON-BAYEUL**
SLCI



» **Services et proximité**
Élodie AUCOURT
Alliade Habitat

→ 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 d'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

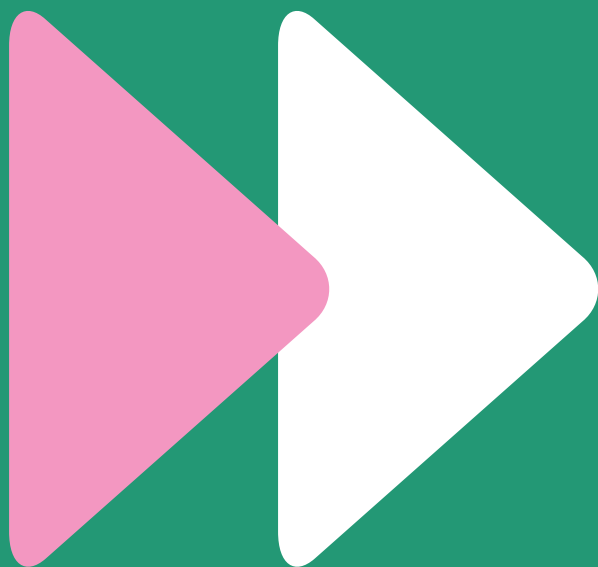


Chargée de projets qualité de vie résidentielle
Gabriela DE LA HOZ

Partie 2

Nos actions 2025

Une mobilisation collective au service du secteur : temps forts, actions et partenariats



▶ Les temps forts de l'année 2025



→ 20 janvier 2025 - Conférence de presse plan d'urgence et bilan des agréments 2024

» Intervenante ABC Hlm : Anne WARSMANN

Mobilisation des bailleurs sociaux en intervention contracyclique dans le cadre du plan d'urgence : un surinvestissement réalisé dans un contexte financier tendu pour les bailleurs sociaux. Un bilan des agréments 2024 encourageant mais une attention à maintenir dans un contexte préoccupant pour les bailleurs.



→ 23 janvier 2025 - Atelier-Débat de l'Observatoire partenarial de l'Habitat de l'agglomération lyonnaise

» Intervenants ABC Hlm : François DHONTE

Mobilisation d'ABC Hlm pour intervenir sur l'éco-rénovation des copropriétés et la place de l'habitant au sein de l'écosystème d'acteurs, en lien avec les travaux menés par ABC Hlm et l'Agence d'urbanisme dans le cadre du livre blanc de l'habitat de la Métropole de Lyon.



→ 3 février 2025 - Comité de pilotage de la convention dédiée à la réduction et à la gestion des déchets ainsi qu'au nettoyage dans le parc social

» Intervenante ABC Hlm : Élodie AUCOURT

Le premier comité de pilotage depuis la signature de la convention a permis de réaffirmer les objectifs stratégiques des partenaires, de mettre en avant les actions déjà engagées et de valider la feuille de route pour 2025.



→ 4 février 2025 - Atelier espaces extérieurs

» Intervenante ABC Hlm : Laurie MARTIN

Un atelier organisé par ABC Hlm, en partenariat avec la Métropole de Lyon et l'Agence de l'eau, autour des dispositifs de financement et d'accompagnement : végétalisation, gestion des eaux pluviales, compostage, jardins nourriciers.

▶ Les temps forts de l'année 2025



→ 12 mars 2025 - Tranquillité résidentielle

» Intervenante ABC Hlm : Élodie AUCOURT

Une réunion mobilisant les directeurs généraux et les référents tranquillité des bailleurs a permis de partager la réflexion menée sur les besoins locaux en matière de tranquillité résidentielle, les dispositifs existants et les principaux enjeux pour les bailleurs.



→ 2 avril 2025 - SDMIS Service Départemental-Métropolitain d'Incendie de Secours

» Intervenant ABC Hlm : Jean-Noël FREIXINOS

Echanges avec le SDMIS sur l'accessibilité des résidences en travaux et les risques incendie en constructions biosourcées, dans le cadre des commissions Patrimoine et Production Nouvelle.



→ 23 mai 2025 - Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX)

» Intervenants ABC Hlm : Collaborateurs bailleurs

Intervention de trois bailleurs lors de la séance plénière CCAPEX du Rhône pour une table ronde sur le thème de la prévention des expulsions. Cette table ronde a permis de mettre en avant la mobilisation des organismes en matière de prévention des expulsions, leurs actions et l'articulation entre les différents acteurs et partenaires.



→ 4 juin 2025 - Revue de projet ANRU

» Intervenant ABC Hlm : Vincent CRISTIA

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

▶ Les temps forts de l'année 2025



→ 17 juin et 9 octobre 2025 - Formations ALEC géothermie et aérothermie

Deux demi-journées dédiées aux chargés d'opérations des bailleurs sociaux ont été organisées dans le cadre de notre partenariat avec l'ALEC.



→ 5 septembre 2025 - Séminaire ABC Hlm

» Intervenante ABC Hlm : Céline Reynaud

Suite au renouvellement de la gouvernance d'ABC Hlm et dans le cadre des élections municipales à venir de mars 2026, les membres du conseil d'administration se sont retrouvés pour définir une feuille de route commune.



→ 10 octobre 2025 - Comité de pilotage départemental GSUP-ATFPB

» Intervenante ABC Hlm : Anne WARSMANN

La présentation du bilan de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de la gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP) a permis d'illustrer la mobilisation des bailleurs sociaux ainsi que l'importance de ces dispositifs pour soutenir les actions très diversifiées en faveur des habitants des quartiers prioritaires.



→ 20 octobre 2025 - Plénière rencontre des projets urbains 2025 Métropole de Lyon

» Intervenante ABC Hlm : Anne WARSMANN

Intervention d'ABC Hlm sur les enjeux de soutenabilité économique pour les bailleurs, mais aussi sur les enjeux en lien avec le développement de l'offre nouvelle : atteinte du niveau de constructibilité inscrit dans le PLUIH, compacité et simplicité pour des bâtiments moins onéreux et performants...

▶ 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 qu'ils se répartissent de façon équilibrée les efforts, notamment en matière d'accueil des publics prioritaires. L'inter-bailleurs 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.

▼ Premiers bilans 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.

Après une première année de mise en place sur le territoire, un bilan quantitatif et un bilan qualitatif ont été réalisés au début de l'année. Ainsi, depuis janvier 2024, 108 locataires ont pu changer de logement grâce à la plateforme, soit 54 échanges, dont 26 la première année de mise en œuvre.

Le bilan qualitatif réalisé auprès des bailleurs impliqués et de certains ménages ayant échangé leur logement, a permis d'identifier les attentes de chacun et les pistes d'amélioration aussi bien sur l'outil en lui-même qu'en termes de communication. Une campagne de communication collective sera relancée début 2026 à l'échelle de l'inter-bailleurs.

▼ Premier bilan annuel de la gestion en flux

Lors de l'année 2025, le premier bilan consolidé de la gestion en flux a été partagé par les services de l'Etat. ABC Hlm a été pleinement mobilisée lors de ce temps de bilan avec les différents réservataires. L'inter-bailleurs a également été associé aux groupes de travail, issus de ce temps de bilan, afin de réfléchir collectivement, avec l'ensemble des partenaires, à l'amélioration du dispositif de suivi.

En parallèle, ABC Hlm a également continué d'accompagner les organismes dans le déploiement et la mise en place de la gestion en flux, avec notamment la rédaction d'une Foire Aux Questions (FAQ) à destination des organismes.



Deux Fleuves Rhône Habitat - Ceinture Historique Millery

▶ Les actions phares d'ABC Hlm

→ Politiques sociales (Suite)

▼ Contribution aux travaux métropolitains

ABC Hlm a été mobilisée sur plusieurs travaux pilotés par la Métropole de Lyon aussi bien dans le cadre de la refonte du Fonds de Solidarité Logement (contribution à l'écriture du nouveau règlement intérieur et du guide pratique à destination des professionnels) que dans les groupes de travail sur la redéfinition de la politique d'attribution, en lien avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et la Convention Intercommunale d'Attribution (réflexions sur le Service d'Accueil et d'Information du Demandeur, le parcours du demandeur, la cotation de la demande).

▼ Rencontre entre ABC Hlm et Paris Habitat

Plusieurs représentants d'organismes et l'équipe d'ABC Hlm ont participé à un échange sur une journée avec Paris Habitat. L'objectif de cette rencontre était d'échanger sur les travaux et réflexions en cours concernant la politique de loyers. Plusieurs membres de l'équipe de Paris Habitat, dont la Directrice Générale, ont pu partager l'état de leurs réflexions sur le sujet. Ce retour d'expérience a permis de mettre en lumière des niveaux de réflexions et d'engagements différents sur des territoires spécifiques (différentes échelles, différents contextes).



©Ph. Somnolet - Lyon Métropole Habitat
Résidence Jazz

▶ Les actions phares d'ABC Hlm

➔ Renouveau 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'inter-bailleurs dans les opérations de relogement sur la Métropole de Lyon

Avec plus de 5000 démolitions de logements prévues à ce jour sur le temps du NPNRU sur le territoire de la Métropole de Lyon, l'action de l'inter-bailleurs, avec l'appui des réservataires, la Métropole de Lyon et l'Etat, est fondamentale pour permettre le relogement des locataires concernés. Cette année, 210 logements ont été mobilisés dans le cadre de ce dispositif inter-bailleurs piloté par ABC Hlm.

▼ Travaux sur la modulation des réservations dans le neuf

L'enjeu de l'accélération des relogements sur la Métropole de Lyon est toujours prégnant et a été identifié comme un point important lors de la revue de projet ANRU de la convention cadre métropolitaine. Pour y répondre et avoir une offre de logements mise à disposition au plus près des besoins des ménages, ABC Hlm a porté auprès des services de l'Etat et de la Métropole de Lyon, la modulation des réservations dans le neuf à destination des ménages à reloger en fonction des besoins recensés sur les différentes communes. Les nouvelles règles proposées par ABC Hlm ont été validées par la Métropole de Lyon et les services de l'Etat et ont été mises en application.

▼ Reconstitution de l'offre

Afin d'atteindre les objectifs de reconstitution de l'offre du NPNRU, les modalités ont évolué. A partir de 2025, tous les PLAI produits, quel que soit le bailleur, sont désormais fléchés en reconstitution de l'offre. Chacun s'est donc mobilisé pour mener un travail d'analyse de la

programmation et optimiser les conditions de financements des opérations concernées. Cette mobilisation a porté ses fruits, puisque l'objectif ambitieux de reconstitution de l'offre en 2025 a été atteint.

▼ Mobilisation des bailleurs en matière d'insertion

Depuis le lancement du NPNRU, 84 % des heures d'insertion ont été réalisées par les bailleurs, soit 254 482 heures, correspondant à 140 équivalents temps plein (ETP). Concernant la Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GSUP), les bailleurs ont réalisé 76 % des heures d'insertion, soit 96 834 heures au total en 2024. Enfin, le volume d'insertion généré dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale démolie a augmenté de 24 points en deux ans. Il représente 30 % des heures réalisées au 31/12/2024, soit 91 835 heures d'insertion effectuées par les bailleurs. Cette progression est le résultat du travail d'identification des opérations de reconstitution de l'offre et de la mise en œuvre des leviers de maximisation des réalisations d'insertion, mené avec la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'Emploi (MMI'e), l'État, la Métropole de Lyon, ABC Hlm et les bailleurs sociaux.



▶ Les actions phares d'ABC Hlm

→ Services et proximité

Le développement de services de proximité constitue un levier essentiel pour renforcer la qualité de vie des locataires et l'attractivité du parc social. Les bailleurs sont fortement mobilisés pour maintenir une relation de qualité avec les locataires, assurer une présence sur le terrain et adapter les services aux besoins identifiés. L'inter-bailleurs favorise la mutualisation des expériences et la construction de partenariats avec les différents acteurs présents sur le territoire.

▼ Poursuite du partenariat en matière de déchets

La convention 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, a permis le renforcement de la dynamique partenariale et la consolidation de l'engagement collectif en faveur d'une gestion plus efficace et durable des déchets. En 2025, les travaux ont porté sur le changement de pratiques en matière de prévention et de tri des déchets, sur les difficultés rencontrées lors de la collecte, ainsi que sur la nouvelle procédure de refus de bacs et le nouveau service de collecte des encombrants à domicile.

▼ Mobilisation de l'inter-bailleurs sur les punaises de lit

L'inter-bailleurs a été mobilisé pour la gouvernance et le suivi des actions du réseau Oh Punaises. ABC Hlm a également contribué à la campagne de communication grand public lancée par l'Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes afin de sensibiliser la population aux punaises de lit.

▼ Mobilisation sur le volet proximité dans le cadre du Livre blanc de l'habitat

Un groupe de travail inter-bailleurs a été mobilisé par ABC Hlm sur le sujet des attentes des habitants en matière de présence de proximité. Quatre thématiques ont fait l'objet d'échanges : gestion du quotidien, animation sociale/projets participatifs, accompagnement des locataires en difficulté et tranquillité résidentielle. ABC Hlm a pu valoriser plusieurs actions illustrant la mobilisation des bailleurs autour de ces enjeux, tout en identifiant les leviers de réussite et les points de vigilance.



SACVL - Atelier 80 - 80 rue Marietton
Lyon 9 ©Aurélien Aumond

▶▶ Les actions phares d'ABC Hlm

➔ **Tranquillité et Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GSUP)**

La tranquillité résidentielle et la GSUP sont au cœur des priorités partagées par les bailleurs afin de garantir un cadre de vie sûr et bien entretenu. ABC Hlm propose des solutions en réponse à des situations à enjeux particuliers, capitalise les bonnes pratiques, développe des outils pour l'ensemble des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) du territoire et veille à leurs appropriations. L'interface entre les bailleurs et leurs partenaires institutionnels permet une meilleure mise en œuvre des politiques publiques dans le parc social et un ajustement des mesures des collectivités publiques aux conditions d'exercice des bailleurs.

▼ **Contribution aux travaux de suivi de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (ATFPB)**

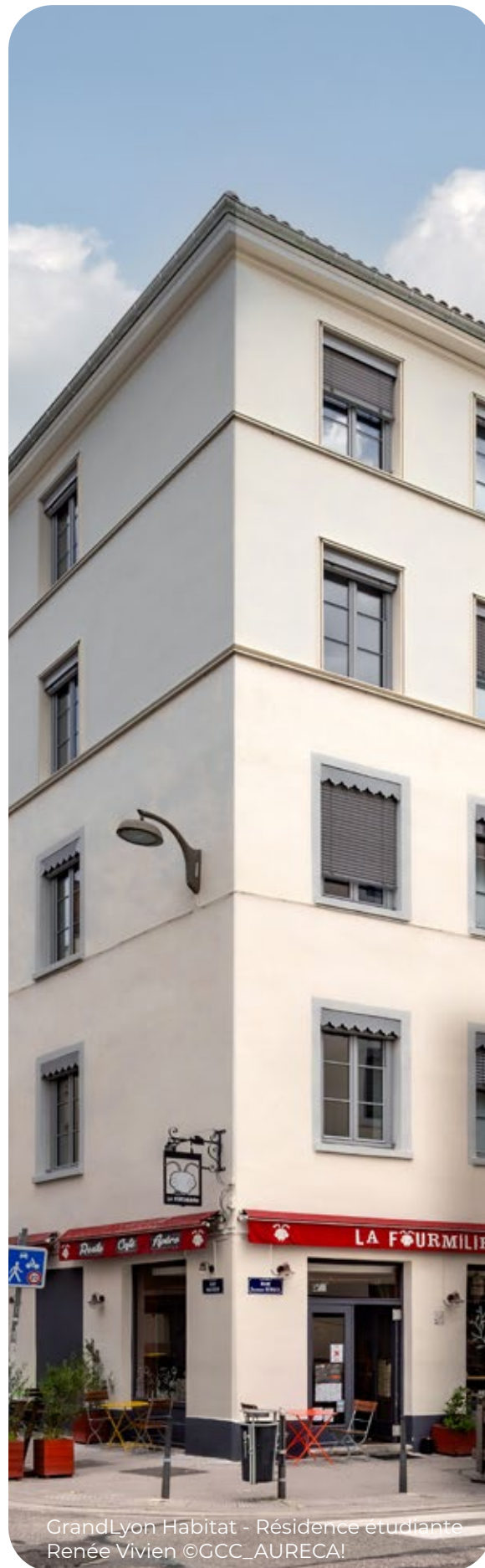
ABC Hlm a activement contribué à la mise en place du Contrat de Ville Métropolitain et de la Convention Métropolitaine GSUP-ATFPB. L'inter-bailleurs a consolidé le bilan ATFPB 2024 et a participé au déploiement d'outils de suivi de l'abattement (QuartiersPlus et notice locale ATFPB) en collaboration avec les partenaires locaux.

▼ **Tranquillité résidentielle et partenariats de sécurité**

En 2025, une réflexion a été menée par ABC Hlm sur les besoins locaux en matière de tranquillité résidentielle, les dispositifs existants et les principaux enjeux pour les bailleurs. 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 présidé par le préfet délégué à la défense et à la sécurité.

▼ **Gardes Particuliers Assermentés**

ABC Hlm a assuré le suivi de la convention relative aux Gardes Particuliers Assermentés (GPA), signée en 2023 entre le procureur de la République, le tribunal judiciaire de Lyon et cinq bailleurs, à laquelle un sixième bailleur s'est joint en 2025. Ce dispositif permet au GPA de pouvoir constater, par procès-verbal, tous délits et contraventions portant atteinte aux propriétés dont il a la garde. Les six bailleurs impliqués dans le dispositif observent un intérêt de la part de leurs collaborateurs pour être formés et assermentés, avec plus de 70 GPA en 2025. Une réunion avec le Parquet et l'Officier du Ministère Public (OMP) a permis de travailler sur la rédaction des procès-verbaux afin d'identifier des pistes d'amélioration.



GrandLyon Habitat - Résidence étudiante
Renée Vivien ©GCC_AURECA!

▶ Les actions phares d'ABC Hlm

→ 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.

▼ Référentiel habitat durable Métropole de Lyon

Une mise à jour et une adaptation du référentiel ont été engagées par la Métropole de Lyon. Dans ce cadre, ABC Hlm a produit plusieurs contributions et participé aux réunions de travail réunissant les partenaires : CAPEB, FPI, Fédération du BTP. Différents points techniques ont fait l'objet de débat : les objectifs en matière d'utilisation de matériaux biosourcés, les modalités d'adaptation aux fortes chaleurs, le calcul de simulation thermique dynamique (STD), etc.

▼ Opérations d'aménagement et expertise des bailleurs

ABC Hlm a organisé un temps d'échange avec la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage Urbaine de la Métropole de Lyon. L'intérêt pour les collectivités de solliciter et de mobiliser les bailleurs, en tant que professionnels de la gestion et usagers de long terme, dès les phases initiales des projets d'aménagement a été souligné. Cette implication permettrait aux aménageurs et concepteurs de bénéficier des retours d'expériences des organismes (coûts de gestion, risques de mésusage, prévention situationnelle, etc.) et d'adapter en conséquence les cahiers de prescriptions des ZAC, les fiches de lots et autres documents de programmation (types de produits, prix de sortie, exigences environnementales et techniques, etc.).

▼ Adaptation aux fortes chaleurs en construction neuve

Les fortes chaleurs constituent l'aléa principal auquel le parc est exposé. ABC Hlm a engagé un travail avec l'ALEC afin d'identifier les points clés et l'état des réflexions en matière de confort d'été en construction neuve. Différents sujets ont été abordés collectivement : notions d'inertie, de déphasage, impact de la performance de l'enveloppe sur le confort d'été, bioclimatisme, équipements, notion de confort adaptatif, impact des usages des locataires, systèmes de rafraîchissement, etc.



▶ Les actions phares d'ABC Hlm

➔ 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 environnementales, 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 / centrale d'achats START AURA Hlm

La centrale d'achats d'AURA Hlm a été créée le 8 décembre 2023 à l'issue de travaux régionaux menés dès 2020. La commission patrimoine d'ABC Hlm travaille depuis 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 par un groupe resserré de bailleurs du territoire. D'autres perspectives de mutualisation sont en réflexion.

▼ Adaptation au changement climatique

La commission patrimoine a échangé autour de la résilience du patrimoine en s'appuyant sur les démarches engagées par certains organismes. Les discussions ont porté sur deux axes principaux : identifier le patrimoine à risque et améliorer la résilience du parc. Les principaux questionnements abordés étaient les suivants : Comment évaluer la vulnérabilité du patrimoine face aux aléas climatiques actuels et futurs ? Est-ce que nos bâtiments sont adaptés ? Quels travaux prévoir ? Quelles préconisations intégrer dans nos référentiels de construction et de rénovation ?

▼ Décarbonation

Différents chantiers ont été menés sur le sujet de la décarbonation : retour d'expérience sur des démarches d'audit énergétique, échanges autour des perspectives et des points d'amélioration sur les réseaux de chaleur urbains sur la Métropole de Lyon et différents travaux sur l'énergie solaire : échanges sur

les modalités et des types de valorisation (tiers investissement, autoconsommation collective ou individuelle), possibilité de mutualisation, retour d'expérience sur les marchés d'exploitation des installations solaires thermiques, sur les installations d'ombrières solaires, etc. Enfin, des travaux sur les modalités possibles d'intéressement des exploitants aux économies d'énergie en chauffage collectif, en intégrant les énergies renouvelables (ENR) et le mix énergétique, ont été organisés.

▼ 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 sont poursuivis avec la Métropole de Lyon et l'Agence de l'eau autour des dispositifs de financement et d'appui technique.



Erilla - Résidence Villa Jardin

▶ Les actions phares d'ABC Hlm

→ **Maîtrise d'ouvrage : des sujets communs entre Patrimoine et Développement de l'offre nouvelle**

▼ **Réseaux de chaleur urbains de la Métropole de Lyon**

Lors d'un temps d'échange en commission consacré aux réseaux de chaleur urbains, le référent de la Métropole de Lyon a présenté les réseaux de chaleur, leur mix énergétique, ainsi que les projets d'extension et leurs calendriers. Les échanges avec les bailleurs ont porté sur le financement des extensions par les premiers arrivants (marges de négociation, garanties et modalités de restitution, etc.), les modalités de définition et d'indexation des prix, les options à envisager lorsque les opérations sont livrées avant la mise en service du réseau et la planification du plan de charge des délégataires.

▼ **Sécurité incendie : accessibilité des résidences en travaux et constructions en matériaux biosourcés**

Le Service Départemental-Métropolitain d'Incendie de Secours (SDMIS) et ABC Hlm ont échangé sur l'accessibilité des résidences en travaux. Les pompiers ont rappelé les points réglementaires et les principes de sécurité, partagé leurs retours d'expérience et formulé des préconisations, y compris celles à intégrer de manière impérative dans les cahiers des charges. Les échanges ont également porté sur les constructions en matériaux biosourcés. L'équipe du SDMIS a présenté ses préconisations qui s'appuient sur les guides existants et qui anticipent les textes qui entreront en vigueur en 2026.



Est Métropole Habitat - Résidence Pranard
© Ricochetvideo

▶ Les actions phares d'ABC Hlm

→ 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, etc.

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.

▼ Échanges avec la Foncière Solidaire du Grand Lyon (FSGL)

Ces échanges ont porté sur les enjeux financiers et opérationnels de montage et de gestion des opérations en BRS : mobilisation de charges foncières soutenables, maintien des redevances à un niveau cohérent, définition d'un cadre de développement à moyen et long terme, problématiques identifiées en lien avec la revente des BRS, cohérence entre le marché du BRS en accession et le marché du BRS en vente Hlm, etc. Ces différents points pourront constituer des objets de travail en 2026.



▶ Les actions phares d'ABC Hlm

→ 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.

▼ Déploiement de la gestion en flux sur le Rhône

En 2025, ABC Hlm a continué d'accompagner le déploiement de la gestion en flux sur le Rhône, en lien avec les organismes et les réservataires. Cette année a également été l'occasion d'échanger sur le passage à la gestion déléguée avec le Département pour l'ensemble des bailleurs dès le 1er janvier 2026.

▼ Bilan du dispositif d'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

L'inter-bailleurs a consolidé le bilan ATFPB 2024 à l'échelle du Nouveau Rhône et participé au déploiement d'outils de suivi de l'abattement (QuartiersPlus et notice locale ATFPB) en collaboration avec les partenaires locaux.

▼ Gardes Particuliers Assermentés

En 2025, des premiers échanges ont eu lieu avec le Tribunal judiciaire (TJ) de Villefranche-sur-Saône concernant la possibilité d'élaborer une convention entre le TJ et les bailleurs sociaux pour la mise en place de Gardes Particuliers Assermentés.

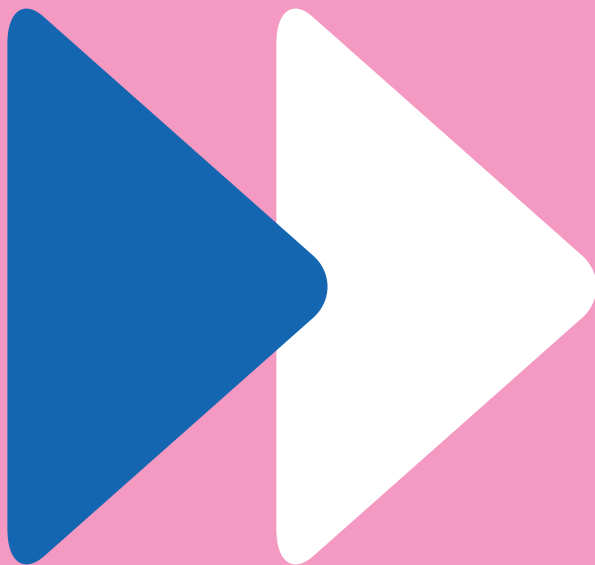


GranLyon Habitat - Résidence Marignan Lyon 3

Partie 3

Nos perspectives 2026

*Mener à bien les chantiers
structurants*



► Perspectives 2026

→ **Viellissement des ménages et adaptation du parc**

Les commissions Production nouvelle, Patrimoine et Politiques sociales pourront mener des travaux communs autour des enjeux du vieillissement et du handicap. L'augmentation continue de la part des seniors dans le parc social renforce les besoins en accessibilité, adaptation et accompagnement. Cet enjeu appelle une approche collective pour maintenir les seniors dans le parc dans de bonnes conditions. Les travaux porteront notamment sur la catégorisation du parc (méthodes, niveaux d'adaptation), la prise en compte de la diversité des handicaps, l'identification des problématiques en construction neuve, l'intégration des adaptations dans les opérations de réhabilitation ou d'entretien, le rapprochement entre l'offre et la demande, dans un contexte réglementaire en évolution.

→ **Confort d'été**

ABC Hlm poursuivra ses travaux sur la résilience du patrimoine et de ses équipements face aux fortes chaleurs : retours d'expériences de solutions techniques mises en œuvre (surventilation, réseau de froid...), etc.

→ **Seconde vie du patrimoine**

ABC Hlm organisera un retour d'expérience des bailleurs sur les projets de seconde vie. La visite d'une opération servira de support pour échanger sur les contraintes et les facteurs clés de réussite de ces projets.

→ **Révision du PLUH métropolitain**

Les travaux de révision du PLUH vont être engagés par la Métropole de Lyon en 2026. Des réflexions préalables sont déjà en cours. ABC Hlm souhaite s'inscrire pleinement dans cette dynamique, en contribuant de manière concrète au processus sur certains points : évolution de certains zonages, enjeux de densification, enjeux de compacité en lien avec la performance environnementale et la faisabilité économique, etc.



SACVL - 17 rue du Président Edouard Herriot - Lyon - ©Lina Kernou

► Perspectives 2026

→ Centrale d'achat : Déploiement et approfondissement des projets

La centrale d'achat START (Stratégie d'Achat Régionale et Territoriale) d'AURA Hlm va poursuivre ses travaux sur les objets d'achats que les organismes décident de mutualiser. L'année 2025 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.

→ Collaboration métropolitaine sur les déchets

Les priorités pour l'année 2026 sont les suivantes : favoriser la sensibilisation des locataires afin de contribuer à la réduction des déchets dans le parc social, élaborer un référentiel de bonnes pratiques sur les dispositifs de collecte dans le cadre des réhabilitations et des nouvelles constructions, travailler sur les conventions de gestion de la propreté en domanialité complexe et sur la problématique des déchets dangereux.

→ Valorisation et suivi des actions des bailleurs dans le cadre de la GSUP et l'ATFPB

L'année 2026 sera marquée par la nouvelle programmation et par l'élaboration du premier bilan ATFPB, suite à l'actualisation de la géographie prioritaire, ainsi que par la poursuite de la mise en œuvre du Contrat de Ville et de la Convention GSUP-ATFPB. Elle sera également marquée par les actions engagées pour répondre aux attentes de l'État en matière de suivi de l'abattement.

→ Proximité

Au-delà de sa contribution à la démarche du Livre blanc de l'habitat piloté par la Métropole de Lyon, ABC Hlm poursuivra en 2026 ses travaux sur la proximité. L'association continuera de mutualiser les bonnes pratiques entre bailleurs et de renforcer leur cohésion au niveau du territoire.

→ Gestion en flux

Les conventions de gestion en flux ayant été signées en fin d'année 2023 pour une durée de trois ans, elles devront être renouvelées d'ici la fin 2026. A cette occasion, l'état des lieux des réservations devra être à nouveau réalisé pour recalculer les différents taux affectés aux réservataires, notamment aux communes et aux EPCI. En 2026, l'inter-bailleurs sera pleinement mobilisé sur cette question en accompagnant les organismes et en faisant le lien avec les différents partenaires.



Est Métropole Habitat
CITINEA BEL-AIR



BAILLEURS SOCIAUX : CRÉATEURS DE VALEUR SUR LE NOUVEAU RHÔNE ET LA MÉTROPOLE DE LYON

ADOMA - ALLIADÉ HABITAT - ARALIS - BATIGÈRE RHÔNE-ALPES - DYNACITÉ ÉRILIA -
EST MÉTROPOLE HABITAT - GRANDLYON HABITAT
ICF SUD-EST MÉDITERRANÉE - IMMOBILIÈRE RHÔNE-ALPES
LYON MÉTROPOLE HABITAT - ALPES ISÈRE HABITAT -
DEUX FLEUVES RHÔNE HABITAT - POSTE HABITAT RHÔNE-ALPES - SLCI
RHÔNE SAÔNE HABITAT - SACOVIV - SACVL - SAHLMAS
SDH CONSTRUCTEUR - CDC HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
SEMCODA - SFHE - SVU - VILOGIA - 1001 VIES HABITAT