

# Aboutissement des travaux partenariaux & anticipation des défis à venir



# SOMMAIRE

## **P3 LE MOT DE LA PRÉSIDENTE**

## **P4 LES CHIFFRES CLÉS 2023**

## **P5 ABC HLM AU SERVICE DE SES ADHÉRENTS**

P5 L'identité de l'association

P6 Missions, ambitions et organisation d'ABC Hlm

P7 Composition du Conseil d'Administration et présentation de l'équipe ABC Hlm

## **P9 2023 - ABC Hlm EN ACTION**

P10 Les temps forts de l'année

P12 Politiques sociales

P13 Renouvellement urbain

P14 Qualité de vie résidentielle

P15 Développement de l'offre nouvelle

P16 Patrimoine

P17 Accession sociale

P17 Rhône

P18 Les commissions et les groupes de travail

## **P22 LES PERSPECTIVES 2024**



## LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

L'année 2023 a été une année de travail partenarial et collaboratif caractérisée par une écoute mutuelle entre partenaires, que ce soit autour des travaux du PLUH de la Métropole de Lyon, des référentiels de construction neuve...

Les travaux interbailleurs et/ou partenariaux ont aussi donné lieu à des accomplissements spécifiques au cours de cette année : finalisation des modalités de fonctionnement et des conventions type de gestion en flux, lancement de la plateforme d'échange de logements destinée aux locataires du parc social, travaux autour du confort d'été et des énergies renouvelables en réhabilitation...

L'année 2024 sera une année de déploiement et de suivi de la bonne mise en œuvre de ces dispositifs mais aussi une année où les travaux se poursuivront autour d'enjeux fort : déclinaison des enjeux de mixité sociale à l'échelle territoriale, mutualisation de certains achats entre bailleurs, contribution à la mise en place d'un dispositif de pilotage local autour des punaises de lit, dialogue autour des enjeux à concilier la préservation du patrimoine, les enjeux de mutation et de transition énergétique...



**Anne Warsmann**  
Directrice Générale  
d'Immobilière Rhône-Alpes



# LES CHIFFRES CLÉS 2023

## Nouveau Rhône & Métropole de Lyon

**26**  
ORGANISMES  
ADHÉRENTS



**457 028**  
PERSONNES  
LOGÉES



**157 728**  
LOGEMENTS  
MÉTROPOLE DE LYON



**25 083**  
LOGEMENTS  
NOUVEAU RHÔNE



**11 209**  
ATTRIBUTIONS



**94 563**  
DEMANDES  
DE LOGEMENT



*Sources chiffres clés 2023*

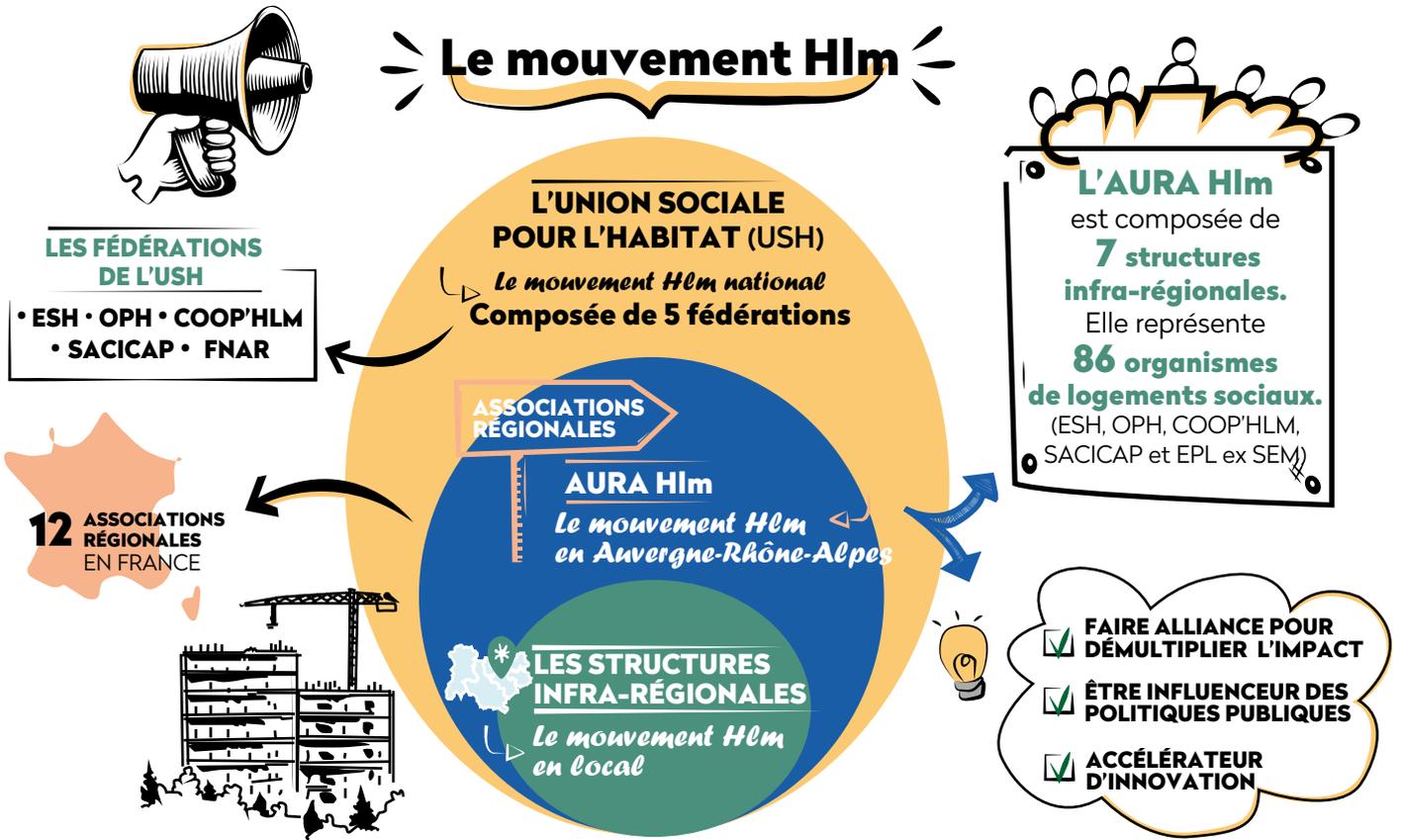
*Nombre de logements : RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2023*

*Personnes logées : INSEE et RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2023*

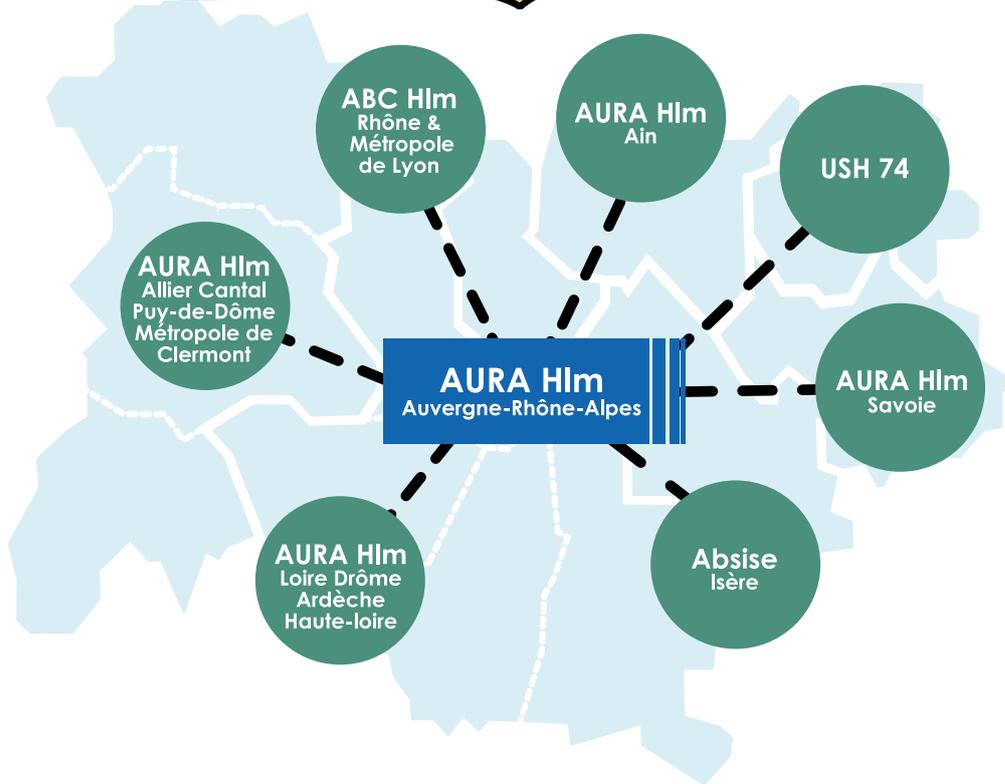
*Demandes de logement et attributions : Portail de la demande SNE*

# L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

*Un mouvement présent à toutes les échelles*



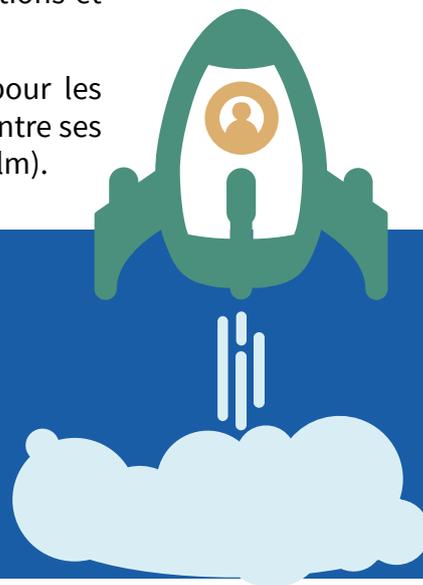
## L'AURA Hlm et ses structures infra-régionales



## 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'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).



### LES AMBITIONS 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.**

## L'ORGANISATION DE L'ASSOCIATION

### 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

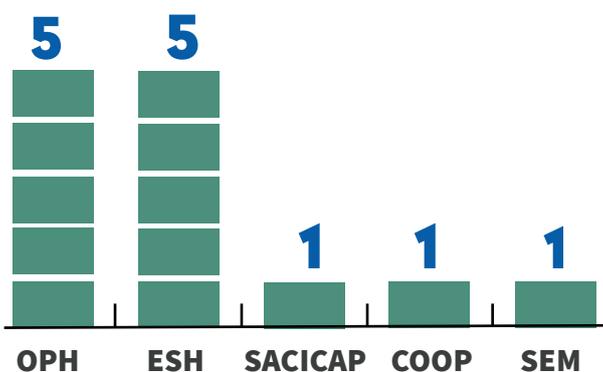
Il permet aux administrateurs de partager les enjeux et actualités de l'inter-organismes en lien avec le contexte local et ses évolutions. Il définit collectivement les axes de travail prioritaires et les orientations de l'association, et permet d'arrêter des positions de consensus.

### LA GOUVERNANCE

Le Conseil d'Administration est composé des organismes désignés en Assemblée Générale.

### LES STATUS

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 31/12/2023



### # PRÉSIDENTE

ANNE WARSMANN

Immobilière Rhône Alpes 3F



### # TRÉSORIER

THIERRY BERGEREAU

SACVL



### # SECRÉTAIRE

SOPHIE MATRAT

ICF Habitat Sud-Est Méditerranée

### # VICE-PRÉSIDENTES



#### Politiques Sociales

CELINE REYNAUD

Est Métropole Habitat



#### Qualité de Vie Résidentielle

ELODIE AUCOURT

Alliade Habitat



#### Développement de l'offre nouvelle

ANNE CANOVA

CDC Habitat Auvergne Rhône-Alpes



#### Patrimoine

JEAN-NOEL FREIXINOS

GrandLyon Habitat



### # VICE-PRÉSIDENTES

#### Accession Sociale

ARNAUD CECILLON

Rhône Saône Habitat



#### Renouvellement Urbain

VINCENT CRISTIA

Lyon Métropole Habitat



#### Rhône

XAVIER INGLEBERT

Opac du Rhône

### #3 ADMINISTRATEURS



MARC GOMEZ

Dynacité



FRANCOIS DHONTE

Batigère Rhône-Alpes



PIERRE MARIE LE GLOANEC

Procivis

## UNE ÉQUIPE AU SERVICE DU TERRITOIRE

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



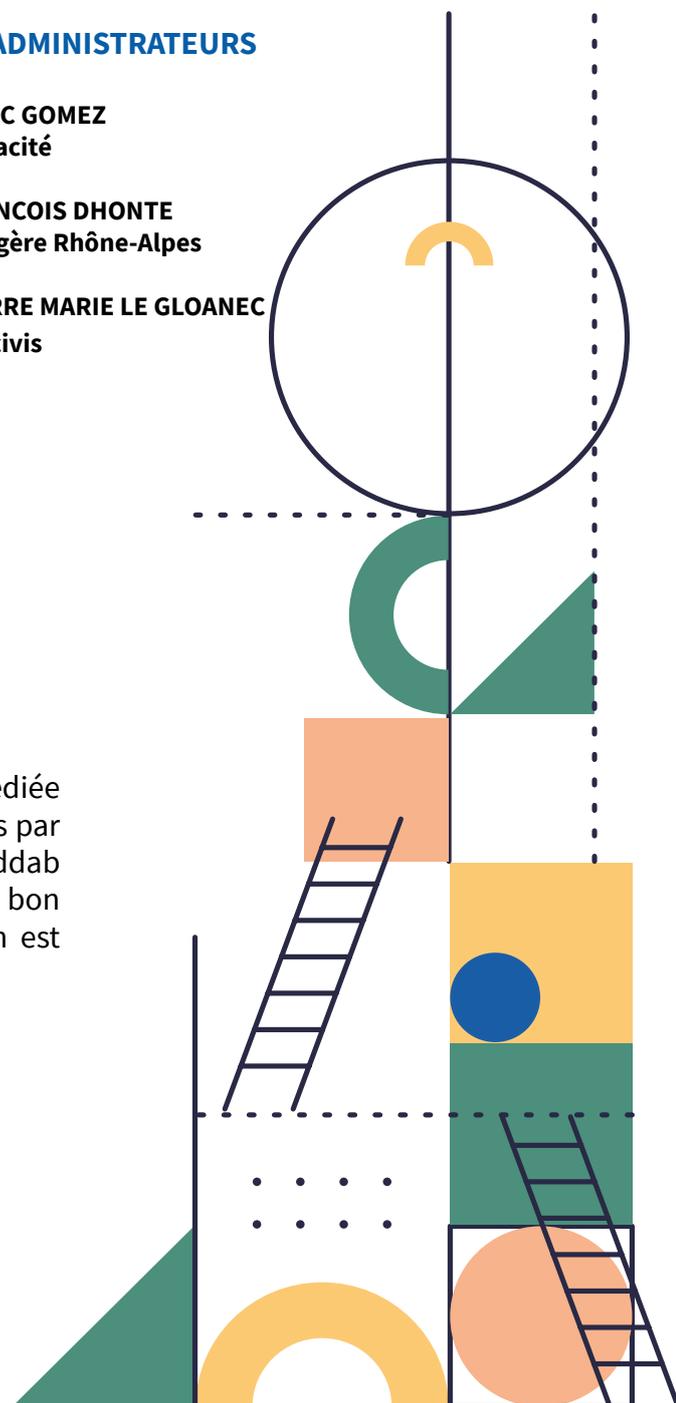
Responsable  
territoriale  
Laurie Martin



Chargé de projets  
qualité de vie  
résidentielle  
Luc Voiturier



Chargée de projets  
politiques sociales  
Marine Coumelongue





# ABC HLM EN ACTION 2023



# LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE



● **24 JANVIER 2023**

**Conférence de presse Métropole de Lyon**

**ABC Hlm - Bilan de l'année 2022**

Intervenante ABC Hlm : Anne Warsmann

Des bailleurs mobilisés malgré un contexte peu favorable et une tension grandissante de la demande de logements sociaux sur le territoire.



● **12 juillet 2023**

**Séance Plénière Métropole de Lyon**

**Rencontres des projets urbains 2023**

Intervenante ABC Hlm : Anne Canova

Intervention d'ABC Hlm sur le contexte économique et les leviers locaux de soutien pour les organismes Hlm.



● **29 septembre 2023**

**Conférence de presse Métropole de Lyon / ABC Hlm / FPI Lyon**

Intervenante ABC Hlm : Anne Warsmann

Présentation du plan d'urgence pour le logement et l'immobilier de la Métropole de Lyon



● **3 octobre 2023**

**Atelier au Congrès USH – intervention ABC Hlm / AORIF**

Intervenante ABC Hlm : Laurie Martin

Echanges autour des dispositifs de relogement interbailleurs et notamment du dispositif piloté par ABC Hlm : bilan, facteurs de réussite, points d'attention et perspectives.



● **10 octobre 2023**

**Convention GPA**

Intervenante ABC Hlm : Elodie Aucourt

Signature de la convention avec le Parquet de Lyon et les bailleurs sociaux volontaires assurant un traitement judiciaire des constats d'infraction des gardes particuliers assermentés des bailleurs et confortant la collaboration avec la préfecture et la police.

# LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE



**16 novembre 2023**

## Conférence de Presse Métropole de Lyon / ABC Hlm / FPI sur le logement adapté

Intervenant ABC Hlm : Vincent Cristia  
Présentation de l'action entreprise par la Métropole et ses partenaires et de leurs ambitions pour l'adaptation du logement des personnes âgées et handicapées.



**27 novembre 2023**

## 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 »



**1er décembre 2023**

## Lancement de la plateforme d'échange de logements

Intervenante ABC Hlm : Céline Reynaud  
Ouverture de la plateforme d'échange de logements aux préinscriptions : les locataires peuvent s'inscrire et déposer leur annonce.



**21 décembre 2023**

## Convention Déchets

Intervenante ABC Hlm : Elodie Aucourt  
Signature de la convention organisant la collaboration entre la Métropole et les bailleurs autour d'enjeux prioritaires en matière de déchets ménagers et de propreté.

## 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 primo-demandeurs et des demandeurs de mutation et qu'ils se répartissent de façon équilibrée les efforts, 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.

#### GESTION EN FLUX : CO-CONSTRUCTION DES MODALITES AVEC LES PARTENAIRES ET ACCOMPAGNEMENT DES BAILLEURS

ABC Hlm a activement contribué aux travaux sur la mise en place de la gestion en flux sur le territoire, en lien avec les services de l'Etat, la Métropole de Lyon, les EPCI et Action Logement Services. Les échanges partenariaux qui se sont tenus au premier semestre 2023 ont permis d'aboutir à une charte partenariale, reprenant les grands principes de la gestion en flux, ainsi qu'à une trame commune de convention pour les collectivités (Etat, Département, EPCI, communes). ABC Hlm a accompagné tout au long de l'année les bailleurs dans leur appropriation de ces documents et leur mise en place en organisant plusieurs temps d'échanges, comme une journée de séminaire qui s'est tenue en juin 2023, pour garantir la tenue des délais de signature des conventions.

#### CONTRIBUTION AUX TRAVAUX SUR LE DEPLOIEMENT DE LA COTATION

ABC Hlm a participé aux travaux de construction des grilles de cotation (primo demandeur et demandeur de mutation) et leur application en lien avec les partenaires et les bailleurs. Les différents groupes de travail partenariaux ont abouti à la rédaction d'un guide métier à l'usage des professionnels ainsi qu'à un document de communication à destination des demandeurs de logements sociaux.

#### LANCEMENT DE LA PLATEFORME D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS

La plateforme d'échange de logements sociaux du Rhône et de la Métropole de Lyon a ouvert à la fin de l'année 2023 aux préinscriptions et se déploie en début 2024. Cette plateforme, initiée et portée par l'interbailleur, est ouverte aux locataires des 16 bailleurs ayant choisi de s'y engager. L'implication collective des bailleurs inscrits dans cette démarche a contribué à l'avancement efficient et de manière concertée du projet. Les groupes de travail interbailleurs qui se sont tenus durant l'année 2023 ont permis d'acter des grands principes de fonctionnement et des bonnes pratiques, inscrites dans une charte partenariale. La campagne de communication à destination des locataires a été construite avec les chargés de communication des organismes et se veut synthétique, ludique et claire.

#### LE COPORTAGE DU DISPOSITIF FNAVDL

ABC Hlm, au titre de la part affectée aux projets portés ou co-portés par les bailleurs sociaux, a participé à la rédaction de l'appel à projet du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL). La spécificité de cet appel à projet est qu'il est pluriannuel et porte sur les années 2024-2025. Avec 700 000 € fléchés sur des projets portés ou co-portés par les bailleurs, en lien avec des associations, ce sont six projets qui ont pu être retenus pour ces deux années.



©Denis\_CHAUSSENDE - Mermoz - GrandLyon Habitat

## RENOUVELLEMENT URBAIN

### Vice- Président Vincent Cristia

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

#### L'IMPLICATION DE L'INTERBAILLEURS DANS LES OPÉRATIONS DE RELOGEMENT SUR LA METROPOLE 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'interbailleurs, avec l'appui des réservataires, Métropole de Lyon et Etat, est fondamentale pour permettre le relogement des locataires concernés. En 2023, 220 logements ont été mobilisés dans le cadre de la coordination du relogement au niveau de l'inter-bailleurs.

#### ADAPTATION DU DISPOSITIF DE RELOGEMENT INTERBAILLEUR A LA GESTION EN FLUX

La mise en place de la gestion en flux nécessite d'adapter le dispositif de relogement mis en place localement. ABC Hlm a travaillé sur deux nouveaux process détaillant les modalités de mise à disposition de logements à destination des ménages du renouvellement urbain pour les logements neufs et pour les logements existants. Ce nouveau fonctionnement qui a été validé par les réservataires entrera en vigueur dès janvier 2024.

#### SIGNATURE DE LA CONVENTION CADRE NPNRU ET TRAVAIL SUR LE RECOURS AUX MINORATIONS DE LOYER

Les bailleurs ont engagé dès fin 2021 un travail d'identification des besoins prévisionnels en termes de primes ANRU pour minoration de loyer afin de demander un réajustement de l'enveloppe de financement. Cette demande a été soumise lors du Comité d'Engagement ANRU de la convention cadre de la Métropole de Lyon qui s'est tenu le 18 septembre 2022 et a été acceptée. L'avenant à la convention cadre NPNRU a été signé en 2023 et a aussi permis de prolonger le financement des postes, et notamment le poste porté par ABC Hlm sur le relogement, jusqu'en 2030.

#### MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS D'INSERTION

Les bailleurs sociaux réalisent 37 % du 1,6 million d'heures d'insertion générées dans la Métropole de Lyon en 2022, tous maîtres d'ouvrages confondus. Malgré ces bons résultats, les bailleurs peuvent éprouver des difficultés pour satisfaire les exigences de l'ANRU dans le domaine. Le travail pour lever ces difficultés et assurer les recrutements d'habitants en QPV s'est poursuivi en collaboration avec la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'Emploi (MMIE).



©jguillou - Cosmopolis - Rhône Saône Habitat

## QUALITÉ DE VIE RÉSIDENTIELLE

### Vice-Présidente Elodie Aucourt

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 DECHETS METROPOLE DE LYON ET STRATEGIE AUTOUR DES ENCOMBRANTS

Les bailleurs sociaux et la Métropole ont redéfini et formalisé leur collaboration pour la rendre plus fructueuse. Une feuille de route conjointe 2023-2024 a été élaborée identifiant des priorités dont la mise en œuvre a été initiée : préparation du nouveau marché de collecte exécutoire en mars 2024 ; sensibilisation des locataires du parc social dans le cadre du déploiement des bornes de collecte des déchets alimentaires ; préparation d'une boîte à outils pour un meilleur fonctionnement des Tribox. ABC Hlm a actualisé sa stratégie en matière d'encombrants, intégrant davantage l'approche de réduction des déchets et d'économie circulaire, et précisant les modalités d'orientation des tonnages vers ILOé, plateforme de tri dédiée au parc social.

#### TRANQUILLITE / SECURITE : DE NOMBREUX TRAVAUX INTERBAILLEURS ET PARTENARIAUX

La collaboration mise en place avec la préfecture, le parquet et la DDSP s'est poursuivie, rythmé par les trois réunions du Groupe de Travail Thématique Parc Social présidé par la Préfète déléguée à la défense et à la sécurité, avec des résultats : priorisation du concours de la force publique pour les expulsions liés à des troubles ; élargissement à tous les QPV de l'agglomération de la possibilité de transmission des pièces détenues par la justice pour étayer les procédures d'expulsion pour troubles ; fiche facilitant l'intervention de la police en cas d'intrusions le week-end ; préparation d'une convention-type avec les communes et la police pour prévenir les véhicules ventouses ou épaves et faciliter leur enlèvement ; mise en œuvre des circulaires du ministre de l'Intérieur sur les émeutes et les titres de séjour dans le respect des attributions de chacun ; 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 dans les propriétés des bailleurs.

#### PUNAISES DE LIT : EXPERIMENTATION ET PROPOSITIONS AUX PARTENAIRES

En cinq ans, près de 10 % du parc a été infesté par les punaises de lit. Face à cette difficulté, plusieurs leviers ont été activés dans le cadre interbailleurs et avec les partenaires, selon trois axes. D'abord, améliorer les pratiques des bailleurs avec la diffusion de l'évaluation des méthodes de lutte réalisée par l'ANSES et de conseils de prévention architecturale. Ensuite, la recherche de la collaboration bailleurs/locataires dans le cadre de l'expérimentation conduite par le Centsept à Lyon 8 (médiation, guide pratique pour les locataires, prêt de matériel de lutte thermique) et pour la levée des obstacles à cette implication (droits et devoirs du bailleurs et des locataires, fiche méthodologique pour faire face aux refus). Enfin, l'élaboration de propositions aux pouvoirs publics dans la perspective d'un plan d'action locale destinée à amplifier la lutte.

#### CONTRAT DE VILLE : PARTICIPATION A SON ELABORATION

Sur la Métropole de Lyon, 1/3 du parc social étant situé en QPV et 2/3 des résidences des QPV relevant du parc social, les bailleurs et ABC Hlm se sont impliqués dans l'élaboration du nouveau contrat de ville métropolitain. D'une part, en prenant part aux temps forts des Assises des Quartiers Populaires organisées par la Métropole et des Comités de pilotage. D'autre part, en formulant des propositions dans les groupes de travail de définition des enjeux, puis d'écriture, sur les questions d'Habitat, d'Insertion-Emploi et de GSUP-Tranquillité. Ces propositions ont rencontré un bon écho de la part de l'Etat et de la Métropole.

## DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE

### Vice-Présidente Anne Canova

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

#### CONTRIBUTION A LA MODIFICATION 4 DU PLUH METROPOLE DE LYON

ABC HLM a apporté sa contribution à la concertation menée par la Métropole de Lyon sur la modification n°4 du PLUH, à la fois sur des points généraux (enjeu de souplesse du cadre réglementaire, laisser plus de place à l'urbanisme négocié pour s'adapter au contexte spécifique de chacune des opérations...) et sur des points plus spécifiques portant sur la production des énergies renouvelables, le renforcement du bioclimatisme, la nature en ville, la mixité sociale dans l'habitat ainsi que sur le renforcement de l'offre de logements autour des secteurs bien desservis en transport en commun. Les points ont été débattus avec les équipes de la Métropole, les bailleurs sociaux ont été écoutés et des consensus ont pu être trouvés.

#### RETOURS REFERENTIEL HABITAT DURABLE METROPOLE DE LYON

La version 2022 du référentiel habitat durable a été mise en application dès le début de l'année 2023. ABC Hlm souhaite requestionner collectivement de manière régulière ce référentiel pour le faire évoluer si besoin, dans une démarche de partenariat entre la Métropole de Lyon et les bailleurs. Un premier retour collectif de l'interbailleurs a ainsi été porté auprès de la Métropole en fin d'année 2023, il a permis d'alimenter les échanges avec les équipes de la Métropole de Lyon.

#### ECHANGES AUTOUR DU ZERO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

La commission production neuve a tenu des premiers échanges autour des travaux d'évaluation des capacités d'artificialisation et de renaturation du parc HLM menés par l'USH et des perspectives de l'objectif ZAN sur le territoire. L'enjeu sera de faire le lien avec les collectivités sur ce sujet afin de travailler collectivement à sa déclinaison territoriale.

#### TRAVAUX SUR LA SURELEVATION

ABC Hlm anime un groupe de travail autour des opérations de surélévation. Ce groupe a travaillé sur les conditions de réussite de ces opérations, les freins et les leviers et a finalisé des monographies d'opérations réalisées sur le territoire. Un second temps est maintenant consacré à l'identification des postes de coûts de ces opérations et du niveau de surcoûts en fonction de typologies d'opérations.

## PATRIMOINE

### Vice-Président Jean-Noël Freixinos

La commission patrimoine a travaillé au cours de l'année 2023 sur différents sujets à enjeux : le confort d'été et le développement d'énergies renouvelables en réhabilitation, l'évolution du règlement Ecoreno'v (dispositif de financement des réhabilitations de la Métropole de Lyon), la qualité de service dans les prestations de maintenance et les contrats d'entretien... Ces travaux s'appuient sur les démarches menées à l'échelle régionale et plus particulièrement sur la démarche de massification des réhabilitations portée par l'AURA Hlm.

#### IDENTIFICATION D'OBJETS DE MUTUALISATION / CENTRALE D'ACHATS AURA HLM

La centrale d'achats 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 travaillé à la déclinaison des perspectives de marchés à l'échelle territoriale. Un travail d'identification a ainsi été mené afin d'identifier les objets de mutualisation possible pour les organismes du Rhône et de la Métropole de Lyon dans l'objectif de lancer un premier marché dès 2024.

#### CONTRIBUTION GRILLE TARIFAIRE DE L'EAU METROPOLE DE LYON

En janvier 2023, la gestion de l'eau de la Métropole de Lyon est passée en régie publique, ce qui a été l'occasion de mettre en place une nouvelle gouvernance de la régie ouverte aux usagers et d'engager une concertation autour de l'évolution de la grille tarifaire de l'eau. ABC Hlm a été sollicitée pour participer à ces travaux et a produit un avis sur les pistes de réflexion proposée autour des enjeux sociaux et environnementaux.

#### REHABILITATION : CONTRIBUTION AU REGLEMENT ECORENO'V METROPOLE DE LYON

La dernière évolution du règlement d'Ecoreno'v, dispositif de financement des réhabilitations de la Métropole de Lyon, date de 2021. ABC Hlm a souhaité en 2023 apporter de nouvelles propositions d'évolution à ce règlement. Cette contribution collective s'est articulée autour de cinq grandes lignes : ouvrir plus largement la cible des logements éligibles, adapter le niveau de financement à la hausse des coûts d'opérations, conserver un niveau d'ambition élevé, intégrer de nouveaux enjeux et s'adapter aux évolutions réglementaires. Ces propositions seront présentées aux élus métropolitains en début d'année 2024.

#### SERVICE DEPARTEMENTAL-METROPOLITAIN D'INCENDIE DE SECOURS (SDMIS) : COLLABORER POUR REDUIRE LES RISQUES

Pour prévenir les incendies comme celui intervenu à Vaulx-en-Velin en décembre 2022, les bailleurs ont pu participer à une demi-journée de travail avec l'état-major des pompiers de la Métropole et du Rhône. L'échange a porté sur l'aménagement pour faciliter l'accès des véhicules de secours aux résidences du parc social et sur la préparation d'une campagne d'information concernant les attitudes à adopter par les résidents en cas de sinistre.



©Somnolet - Résidence Jazz à Vénissieux - Lyon Métropole Habitat

## ACCESSION SOCIALE

### Vice-Président Arnaud Cécillon

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 sur le territoire de la Métropole de Lyon et ses franges.

#### PLAIDOYER AUTOUR DE L'ACCESSION

La commission accession d'ABC Hlm a travaillé sur un plaidoyer à porter auprès des 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 en TVA à 5,5 %.

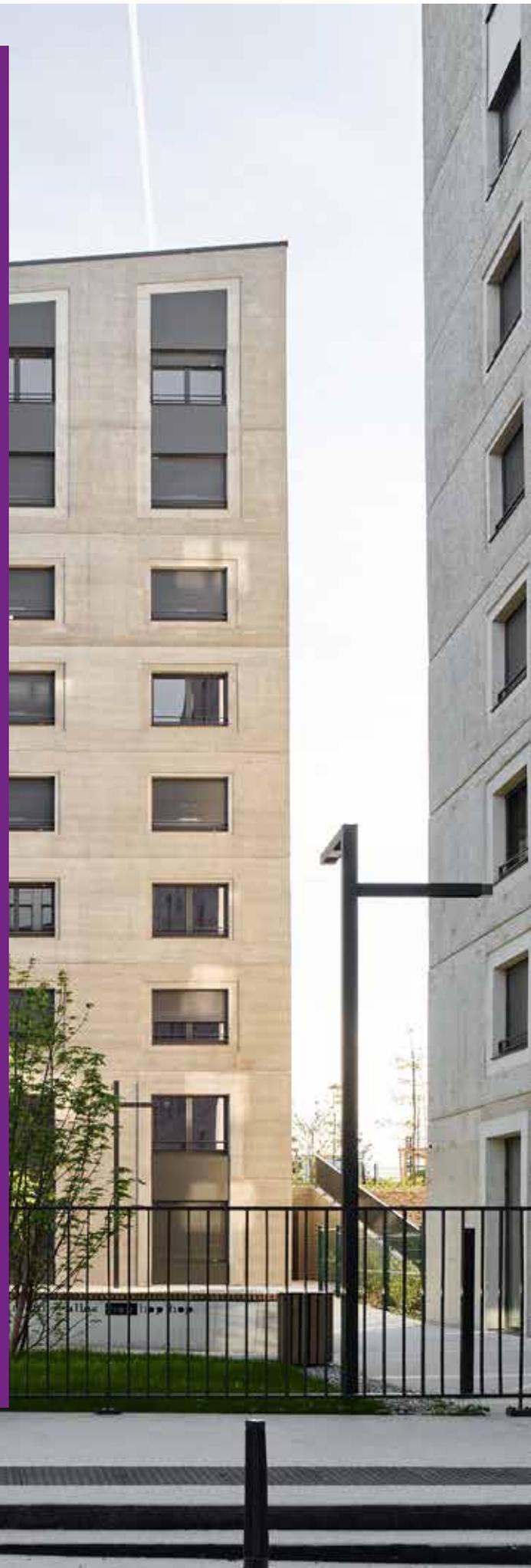
## RHÔNE

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

#### CO-CONSTRUCTION ET APPLICATION DES MODALITES DE GESTION EN FLUX

Dans le Rhône, les modalités de gestion en flux s'appliquent selon la convention co-construite par l'interbailleurs et les partenaires. ABC Hlm a été garante du respect de cette trame tout en identifiant des possibilités d'adaptation en fonction du contexte propre à chaque collectivité.



## LES COMMISSIONS ET LES GROUPES DE TRAVAIL

### SEMINAIRE POLITIQUES SOCIALES

- Information des participants sur les travaux en cours au niveau de la Métropole de Lyon, des EPCI et du département et alimentation de ces travaux
- Partage des pratiques de chacun et identification collective de réponses face aux difficultés opérationnelles rencontrées

### COMMISSION SOCIALE

- Temps d'échanges et de contributions autour de la réforme des attributions (gestion en flux, cotation...)
- Construction de positions communes afin d'appuyer les plaidoyers portés par l'interbailleur sur différents sujets d'actualités

### GT IMPAYÉS

- Suivi de l'évolution des impayés
- Coordination sur le dispositif du FNAVDL
- Participation aux instances de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) et sur les réflexions autour des évolutions à venir

### GT RELOGEMENT

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

### GT INSERTION

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

### GT PROPRETÉ-DÉCHETS

- Convention partenariale avec la Métropole de Lyon : identification des enjeux prioritaires et de la feuille de route 2023-2024
- Préparation de l'actualisation de la stratégie en matière d'encombrants définie par le Conseil d'Administration d'ABC Hlm puis organisation de l'apport d'encombrants sur la plateforme ILOé, propositions pour la boîte à outils Tribox
- Echanges techniques avec la Métropole sur le nouveau marché de collecte, la préservation du service complet et les conteneurs enterrés



## LES COMMISSIONS ET LES GROUPES DE TRAVAIL

### GT TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE

- Préparation des réunions de Groupe de Travail Thématique (GTT) présidées par la Préfète déléguée à la Défense et la Sécurité
- Organisation de la remontée des demandes de Concours de la Force Publique (CFP) prioritaires liés aux troubles
- Utilisation de l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour la tranquillité
- Mise en place des gardes particuliers assermentés (GPA) : Echange de pratiques et coordination avec la préfecture et le parquet
- Points clés et relecture du projet de convention-type sur l'enlèvement des véhicules

### COMMISSION PRODUCTION NEUVE

- Contributions aux chartes, référentiels et documents cadre (retours sur la mise en application de la version 2022 du référentiel habitat durable de la Métropole de Lyon, contribution à la modification n°4 du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH) de la Métropole de Lyon)
- Echanges sur l'actualité des bailleurs sociaux, locale et nationale (Plan d'Urgence de la Métropole de Lyon, Zéro Artificialisation Nette...)
- Production de travaux pour donner à voir les enjeux des organismes et appuyer des plaidoyers (travaux autour de la surélévation)

### COMMISSION PATRIMOINE

- Echanges autour d'enjeux identifiés collectivement (qualité de service dans les prestations de maintenance et les contrats d'entretien et identification des conditions de réussite des contrats multi services, leviers en réhabilitation pour améliorer le confort d'été, énergies renouvelables en réhabilitation et notamment l'énergie solaire, accessibilité des bâtiments / lien avec le Service Départemental-Métropolitain d'Incendie de Secours (SDMIS)...)
  - Contributions aux chartes, dispositifs de financements et objets de concertation des collectivités (charte de ravalement de la Ville de Lyon, règlement Ecoreno'v de la Métropole de Lyon, grille tarifaire de l'eau)
  - Déclinaison des démarches régionales (identification de premiers objets potentiels de mutualisation pour la centrale d'achats AURA Hlm)

### COMMISSION ACCESSION

- Echanges sur l'actualité locale et nationale et la conjoncture (évolutions réglementaires, plaidoyers portés par l'USH et les fédérations, évolution de la conjoncture économique, étude USH vente Hlm...)
- Partage des avancées et difficultés autour des opérations en cours et de l'activité des organismes
- Production de travaux pour donner à voir les enjeux des organismes et appuyer des plaidoyers (autour du Bail Réel Solidaire (BRS) et plus largement de l'accession sociale)



© Daniel Gillet - Résidence à Rillieux-La Pape - Dynamité



# PERSPECTIVES 2024



## PROJETS ET AMBITIONS 2024

### ACCOMPAGNEMENT DES NOUVEAUX DISPOSITIFS, SUIVI DE LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION ET REVISION DES DOCUMENTS CADRES (PPGDID, CIA)

L'année 2024 sera une année charnière pour les politiques sociales avec le suivi des dispositifs mis en place en 2023 (gestion en flux et cotation de la demande) et la révision des documents cadre de la politique d'attribution sur la Métropole de Lyon (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs et Convention Intercommunale d'Attribution). L'ensemble de ces réflexions s'inscrivant dans un contexte national en évolution, ABC Hlm sera mobilisée, en lien avec les organismes du territoire.

### PLATEFORME D'ÉCHANGE DE LOGEMENTS : ACCOMPAGNER LE DÉPLOIEMENT

Début 2024, la plateforme d'échange de logements ouvrira l'ensemble de ses fonctionnalités. ABC Hlm continuera d'accompagner les bailleurs lors de l'ouverture et tout au long de l'année pour une bonne prise en main de l'outil en organisant des temps d'échange réguliers pour cette première année de lancement.

### TRANSITION ECOLOGIQUE-DECHETS

La feuille de route validée fin 2023 permettra de travailler plus efficacement sur les priorités communes des bailleurs et de la Métropole de Lyon : bonne mise en œuvre du nouveau marché de collecte exécutoire début mars 2024, déploiement des bornes à compost, montée en puissance d'ILOé, résolution des problèmes portant sur les conteneurs enterrés, création de compte professionnels Toodego, proposition sur les conventions de gestion de la propreté en domanialité complexe, boîte à outil Tribbox.

### CONTRAT DE VILLE : DECLINAISON LOCALE ET VEILLE A SA BONNE MISE EN ŒUVRE

Une fois le contrat de ville métropolitain signé, il s'agira d'organiser les outils de sa réalisation : élaboration des conventions locales d'application, définition des priorités de mise en œuvre, probable actualisation des règles locales de l'abattement de TFPB qui abondera chaque année à hauteur de 8 à 9 M€ les actions de GSUP conduites par les bailleurs. Chaque modalité sera l'occasion de promouvoir les priorités stratégiques pour le parc social.

### CENTRALE D'ACHAT START : DECLINAISON A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

La Centrale d'Achat START (Stratégie d'Achat Régionale et Territoriale) créée par l'AURA Hlm a été officiellement lancée le 8 décembre 2023. Elle travaillera sur tous les objets d'achats que les organismes auront décidé de mutualiser. L'année 2024 permettra au sein d'ABC Hlm de travailler conjointement avec l'AURA Hlm pour poursuivre les travaux déjà engagés et valider des objets de mutualisation.

### TRAVAIL SUR LA CONCILIATION VOLET PATRIMONIAL / RENOVATION ENERGETIQUE ET MUTATIONS DU PARC

Que ce soit au travers des travaux de réhabilitation, d'acquisition amélioration ou de surélévation, concilier la préservation du patrimoine avec les enjeux de mutation et de transition énergétique est un enjeu majeur et les équilibres sont parfois complexes à trouver, en lien notamment avec les Architectes des Bâtiments de France. Des travaux sur ces sujets sont prévus avec les directions Maitrise d'Ouvrage et Patrimoine des organismes Hlm.

### REEMPLOI

Comment appuyer le développement des filières ? Quels dispositifs peuvent répondre aux besoins des bailleurs d'utilisation de matériaux de réemploi et de mise à disposition de leurs propres matériaux ? Autour du réemploi, le dialogue avec les différentes parties prenantes du secteur pour rassembler les différentes initiatives pouvant être portées et identifier les réponses possibles aux problématiques posées sera un axe de travail en 2024 pour l'inter-bailleurs.







Association régionale AURA Hlm



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

