

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

Pendant la crise (sanitaire),
l'inter-organismes
continue...







Le mot de la présidente

**LA PRÉSIDENTE D'ABSISE
ISABELLE RUEFF**

Directrice générale d'Alpes Isère Habitat

« Les bailleurs sociaux de l'Isère ont dû – comme les autres – faire face à la crise sanitaire : ils ont adapté leur activité aux contraintes imposées par le confinement et les mesures pour lutter contre la propagation du COVID 19 ; ils ont renforcé l'accompagnement des ménages touchés par les conséquences sociales de cette crise et se sont mobilisés pour maintenir la production et la réhabilitation. Celles-ci n'ont finalement été impactées que marginalement par le COVID 19, mais ont subi les effets de la RLS qui a réduit les capacités d'investissements affectant principalement les réhabilitations, et les effets de la période électorale qui a vu les anciens élus retarder des projets programmés et de nouveaux élus remettre en cause les projets de construction en cours.

Absise s'est efforcée d'accompagner les organismes, en mettant en place au début de la crise des temps d'échanges hebdomadaires en Visio entre directeurs généraux, complétés rapidement d'échanges entre services ressources humaines, et en répondant aux besoins de partages au sein des groupes Absise, qui ont pu continuer à se réunir tout au long de l'année sans interruption.

Absise s'est attachée à valoriser les initiatives des bailleurs de l'Isère auprès des partenaires locaux et de la presse, mais aussi à organiser les réponses aux sollicitations sur un ensemble de sujets : suivi mois par mois des impayés de loyer dans le parc social isérois et gestion du moratoire des expulsions, application du protocole de l'OPPBT pour le maintien des chantiers en neuf et en site occupé, déclinaison de la charte nationale pour les locataires en fragilité économique, etc.

En faisant le bilan de cette année particulière, on se rend compte qu'Absise s'est adaptée (télétravail, outils informatiques adaptés en lien avec l'AURA Hlm) pour poursuivre l'animation de l'inter-bailleurs, et continuer à faire le lien avec les partenaires. Ainsi les projets en cours n'ont pas ou peu été ralentis par la crise : étude des loyers métropole, réalisation des actions de la convention Absise/ALEC/Ageden, dispositif de tranquillité résidentielle... Et en cette année d'élections municipales, une campagne de communication particulièrement active a pu être menée pour sensibiliser les élus et futurs élus au logement social et ses enjeux pour les territoires.

Le bilan de notre association est donc encore riche cette année !



SOMMAIRE

P6 L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

P8 LE PLAN D'ACTION D'ABSISE

P10 POUR LE LOGEMENT SOCIAL EN ISÈRE

P11 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

P12 L'ANNÉE 2020 LES TEMPS FORTS

P15 LES GROUPES THÉMATIQUES 2020

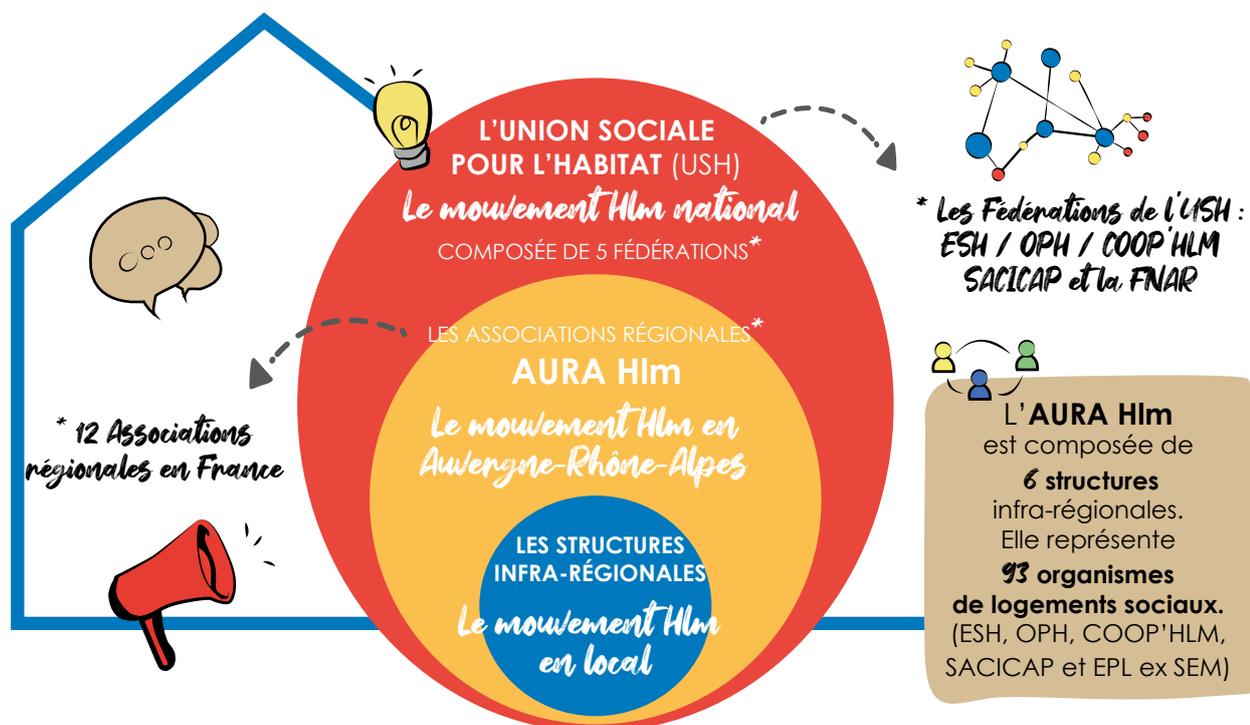
P26 LES PARTENARIATS 2020

The background is a solid blue color. At the top, there is a diagonal split with a yellow-orange section. In the bottom-left corner, there are several white geometric shapes: a large downward-pointing chevron, a smaller downward-pointing chevron below it, and a white L-shaped block at the bottom left.

Absise
L'association
des bailleurs sociaux
de l'Isère

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

LE MOUVEMENT HLM ACTIF À TOUTES LES ÉCHELLES



L'AURA HLM ET SES STRUCTURES INFRA-RÉGIONALES



LE PROJET STRATÉGIQUE D'ABSISE

VOTÉ PAR LE CA ABSISE EN 2017

1 METTRE EN ŒUVRE UN PROJET ADAPTÉ À L'ORGANISATION TERRITORIALE DE L'ISÈRE ET SES COLLECTIVITÉS DANS LEUR DIVERSITÉ

- Absise accompagne la réforme territoriale et adapte l'inter-bailleurs à ses effets et à ses évolutions législatives.
- Absise définit un plan d'action territorial, en cohérence avec les projets régionaux et nationaux.
- Absise porte les enjeux du logement social sur l'ensemble du département, dans une logique d'aménagement du territoire.
- Absise porte des projets inter-organismes en lien avec les partenaires, qui visent une innovation adaptée aux territoires.

2 REPRÉSENTER LE MOUVEMENT HLM AUPRÈS DES ACTEURS DE L'HABITAT EN ISÈRE

- Sur le département de l'Isère, Absise est le relais des bailleurs auprès des institutions locales pour ce qui concerne les grands chantiers nationaux et régionaux lancés par le mouvement Hlm.
- Absise construit des positions communes locales et organise la représentation Hlm dans les instances locales.
- Absise est l'interlocuteur privilégié des acteurs de la politique de l'habitat en Isère, sans se substituer aux bailleurs sur la mise en œuvre opérationnelle.

3 PARTAGER ET MUTUALISER LES EXPÉRIENCES PAR LA MISE EN PLACE D'UN RÉSEAU ACTIF

- Faire vivre le réseau Absise en organisant une circulation permanente de l'information au sein de ses membres.
- Rendre compte des représentations auprès des membres d'Absise.
- Échanger dans des groupes de travail techniques sur les pratiques au sein des organismes dans leur relation aux territoires, en subsidiarité des travaux menés aux niveaux régional et national.

4 RENDRE VISIBLE L'ACTION DES BAILLEURS SOCIAUX DE L'ISÈRE SUR LE TERRITOIRE EN DIRECTION DES ÉLUS

- Affichage de positions collectives locales ;
- Valorisation du travail des bailleurs sociaux de l'Isère ;
- Pédagogie sur le logement social ;
- Relais du lobbying national auprès des parlementaires en amont du vote des lois impactant le logement social.

EN DIRECTION DES MÉDIAS

- Sur les enjeux portés par le mouvement Hlm au niveau régional et national ;
- Sur des positions communes fortes ; > sur les défis qui attendent les bailleurs dans l'avenir ;
- Sur des bilans annuels.

Le CA d'Absise vote un plan de communication annuel qui liste des actions pour remplir ces objectifs. Le projet stratégique permet à Absise d'être une composante du projet régional et national du mouvement Hlm.

LE PLAN D'ACTION D'ABSISE 2019-2021

VIE DE L'ASSOCIATION

Renouveler le lien entre le CA d'Absise et les groupes Absise en organisant des temps partagés sur leur actualité.

RENFORCER LA MUTUALISATION

La décision de mutualisation ne peut procéder principalement de raisons économiques, même si l'économie de moyens doit figurer en bonne place dans les objectifs : uniformisation des pratiques, lisibilité des positionnements des organismes par les partenaires, affichage d'une volonté commune de « faire ensemble pour mieux faire », logique de dialogue avec les collectivités ou application coordonnée de la réglementation...

Le CA a considéré qu'il fallait qu'Absise se positionne en branche professionnelle : l'opportunité d'une action mutualisée à l'échelle d'Absise doit se mesurer en fonction de la plus-value pour la branche et des impacts pour chaque organisme. Elle ne doit pas remettre en cause les stratégies individuelles des organismes, leurs choix économiques et budgétaires et leurs organisations, en tenant compte des interventions sur les différents territoires.

DANS UN PREMIER TEMPS, VOICI LES ACTIONS CIBLÉES

- Conforter l'existant : convention Alec/Ageden, études communes en partenariat (étude loyers, enquête demandeurs).
- Faire une lecture commune de certains cahiers des charges des marchés pour voir ce qui peut être harmonisé entre bailleurs : diagnostics consommations énergétiques avant/après, chaudières, plateforme d'astreinte... Interroger les groupes Absise patrimoine et énergie pour faire remonter des sujets et arbitrer en CA. NB : Possibilité d'avoir des démarches à géométrie variable.

ACCOMPAGNER LES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

Absise participe à la définition des politiques locales de l'habitat et à leur mise en œuvre, en particulier via les PLH et le PDH. Plusieurs thématiques traditionnelles - attributions (location active, flux, cotation), financements, lien hébergement logement (logt d'abord), structure de la production, programmation réhabilitation et neuf - sont maintenues par le fonctionnement du partenariat local.





LES ORIENTATIONS DONNÉES PAR LE CA POUR 2019/21 PORTENT SUR :

- Les attributions (location active, gestion en flux et cotation) et gestion de logement d'abord (anticiper les réponses en termes de loyers et d'accompagnement, prévention des impayés et des expulsions).
- La communication : veiller à donner une plus grande place aux collectivités dans l'organisation des événements Absise type semaine Hlm.

COMMUNIQUER POUR DONNER UNE IMAGE DYNAMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

Absise définit et met en œuvre un plan de communication annuel, en cohérence et subsidiarité avec la communication de l'AURA-HLM et celle de l'USH.

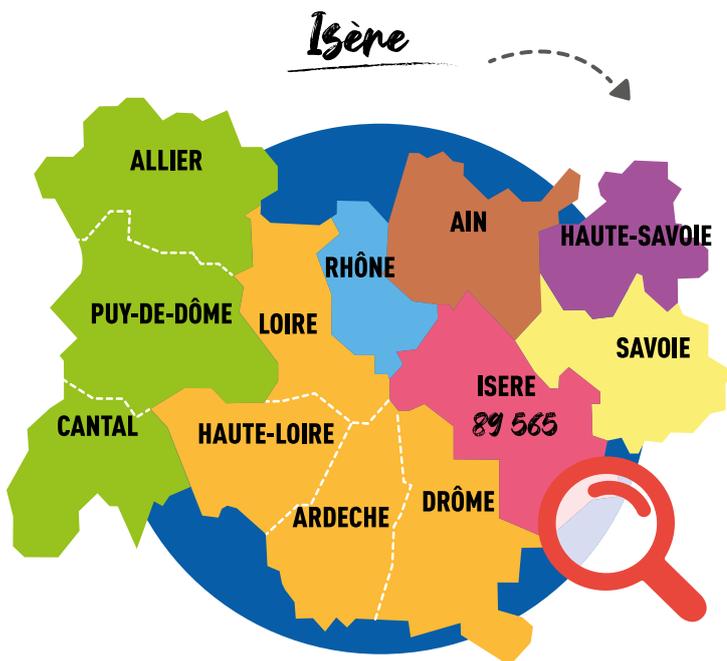
LES PRIORITÉS AFFICHÉES POUR 2019-21

- Positionner le mouvement Hlm local comme porteur d'innovation (cf. point suivant).
- Contribuer à inscrire le logement social à l'agenda de la campagne des municipales en Isère.
- Se mettre en ordre de marche pour être prêts après les élections municipales à acculturer les nouveaux élus aux enjeux du logement social.
- S'appuyer sur les relations déjà tissées avec l'Association des maires de l'Isère (AMI) et avec le CAUE.
- Veiller à ce que les bailleurs soient partie prenante de la communication des collectivités sur les projets ANRU de manière collective.

L'INNOVATION AU CŒUR DU MODELE HLM

- Absise doit aider à positionner la branche professionnelle Hlm comme porteuse d'innovation, technique et sociale, ce qui n'empêche pas chaque organisme de communiquer sur une innovation qu'il a développée.
- Absise s'appuie sur des innovations dont certaines sont issues des travaux de l'AURA Hlm et les relaie (festival international du logement social, le village de l'ESS, la fabrique de la proximité, les Assises régionales...).
- La semaine Hlm et son événement organisé par Absise chaque année doit continuer à montrer que l'innovation est au cœur du modèle Hlm.
- Chercher à utiliser la capacité collective des bailleurs sociaux de l'Isère, propriétaires d'un parc important, pour favoriser la diffusion d'innovations porteuses.
- Étudier un projet de Hackathon au niveau Absise - thème et partenariats à définir - qui pourrait servir de creuset à idées, dans lequel chaque organisme membre viendrait puiser. La communication pourra s'appuyer ensuite sur les idées reprises et développées par chaque organisme.

POUR LE LOGEMENT SOCIAL EN ISÈRE



* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source - RPLS 2020)

Chiffres clés 2020



Absise (association des bailleurs sociaux de l'Isère) créée en octobre 1992, regroupe 10 bailleurs sociaux du département, soit un patrimoine locatif d'un peu plus de 80 000 logements. L'association s'attache à la construction d'une parole collective Inter-organismes en Isère, dans un esprit de partenariat avec l'ensemble des acteurs de la politique du logement.

CONDUIRE UN PROJET TERRITORIAL AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS

ABSISE définit un plan d'action territorial, en cohérence avec les projets régionaux et nationaux du mouvement Hlm, qui constitue un véritable engagement auprès des collectivités territoriales de l'Isère.

Construisant sa légitimité à travers des positions inter-organismes, confortée par ses actions, ABSISE est devenue un partenaire incontournable des politiques publiques de l'habitat, sans se substituer aux organismes Hlm dans la mise en œuvre opérationnelle des projets.

ABSISE interpelle les acteurs locaux de la politique du logement sur des problématiques spécifiques.

PARTAGER ET MUTUALISER LES EXPÉRIENCES

ABSISE s'appuie sur des groupes thématiques qui constituent sa colonne vertébrale. Concourant à la notion d'appartenance à un réseau inter-organismes (local, régional et national), mettant en musique la mutualisation des pratiques, ils sont constitués des salariés des organismes membres.

ABSISE organise la construction de positions communes entre les bailleurs sociaux de l'Isère, sous la conduite du conseil d'administration et de son président.

ABSISE crée des échanges et des relations de travail avec les acteurs locaux de la politique de l'habitat.

RENDRE VISIBLE L'ACTION DES BAILLEURS SOCIAUX

ABSISE cherche à valoriser le logement social auprès des élus et de l'opinion publique, à travers une communication forte qui s'appuie notamment sur les innovations des bailleurs sociaux de l'Isère dans les territoires.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'ABSISE

ALPES ISÈRE HABITAT : ISABELLE RUEFF, PIERRE MENDOUSSE, PASCALE CLERC

ACTIS : STÉPHANE DUPORT ROSAND, BÉNÉDICTE SERVANT-BORDAS

SDH : PATRICIA DUDONNÉ, PHILIPPE FRACCHIOLLA, CLAIRE MULONNIÈRE

PLURALIS : DIDIER MONNOT, MICHEL BRUN

ADVIVO : NICOLAS BERTHON, RACHEL BLANC

CDC HABITAT SOCIAL AURA : ANNE CANOVA

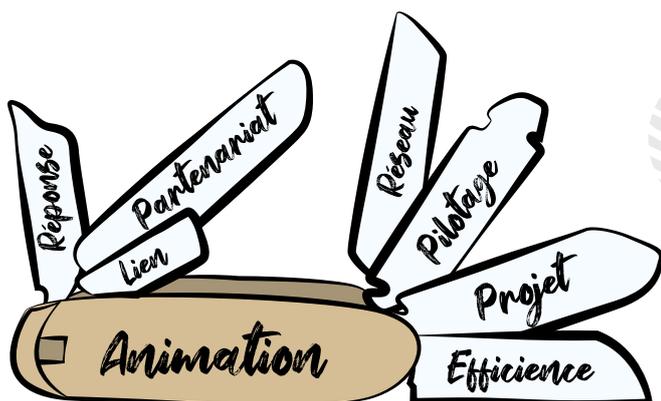
GRENOBLE HABITAT : ÉRIC BARD

LPV : DAVID MANSUY

AURA HLM : AÏCHA MOUHADDAB

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION S'ASSURE

- de la mise en œuvre des orientations régionales et nationales du mouvement Hlm. La présence au CA d'Absise d'administrateurs/trices de l'AURA Hlm et de membres du comité exécutif de l'USH favorise ce lien (reporting et préparation de positionnements).
- de la distribution des représentations du mouvement Hlm auprès des différentes instances départementales ou locales, en organisant le compte rendu de ces représentations auprès des membres conformément au règlement intérieur d'Absise,
- du pilotage des groupes thématiques Absise, en leur passant des commandes et en se prononçant sur leurs propositions,
- de la communication des positions Absise en direction des élus et des médias.
- En 2020, le conseil d'administration s'est réuni 10 fois (dont 7 fois en Visio) et a piloté la réalisation du plan d'action 2019-2021.
- En complément, sont apparues cette année, pour s'adapter à la crise sanitaire, des « Visios flash » entre directeurs généraux : 10 hebdomadaires pendant le premier confinement pour réagir de manière coordonnée à la crise sanitaire, 2 sur des sujets thématiques (la prévention des expulsions).
- Pour répondre au souhait de renforcer les liens avec les groupes Absise, deux réunions du CA ont accueilli le groupe Absise communication (plan de communication) et le groupe maîtrise d'ouvrage (bilan de la programmation, perspectives 2020 et 2021, prix des VEFA).
- Le CA a également reçu les partenaires suivants : Maryvonne Boileau, élue à Grenoble, pour un débat sur la pauvreté dans le logement social en janvier et la Fondation Abbé Pierre régionale en novembre. Et en février... des militants de l'association DAL qui se sont invités en manifestant à l'extérieur du bâtiment où se tenait le CA d'Absise, pour refuser ensuite le débat quand les administrateurs sont sortis à leur rencontre pour dialoguer !



UN CHARGÉ DE PROJETS AU SERVICE DU TERRITOIRE

La coordination et l'animation de l'association sont assurés par

Gaël Langlois,

Chargé de projets territorial.

L'ANNÉE 2020 LES TEMPS FORTS



COVID 19 : LA MÉTROPOLE ET ABSISE INTERPELLENT LE MINISTRE DU LOGEMENT

Fort de constats partagés sur les conséquences de la crise sanitaire, devenue crise sociale et économique, la métropole de Grenoble et les bailleurs sociaux de l'Isère ont adressé un courrier au ministre du Logement, Julien Denormandie. Extrait : « les collectivités et les bailleurs sociaux devront redoubler d'efforts pour rénover et construire des logements abordables, diminuer les consommations énergétiques et répondre à la demande. Nous y sommes prêts et avons aujourd'hui besoin d'un soutien décisif de l'État ».



ABSISE MÈNE CAMPAGNE... PENDANT LA CAMPAGNE

« Soutenir le logement social, c'est investir pour le bien-être des habitants dans les communes ». Prenant résolument le parti de communiquer pendant la campagne des municipales sur le logement social, les bailleurs sociaux de l'Isère ont été sur tous les fronts : campagne d'affichage, articles de presse, articles dans les journaux des collectivités, affichage sur les bus, dans les trams... Ils ont fait le choix dans un espace dédié sur le site du Dauphiné Libéré de faire parler leurs partenaires pour montrer que le logement social est engagé pour la préservation de l'environnement, dans l'innovation pour le confort des locataires, et créateur de valeur pour un territoire.



VERS UN NOUVEAU DISPOSITIF TRANQUILLITÉ RÉSIDENNELLE DANS LA MÉTROPOLE DE GRENOBLE

Après plusieurs expériences de certains bailleurs dans leur patrimoine, un premier groupement de commandes arrêté car mal ajusté, 6 bailleurs membres d'Absise ont souhaité relancer un marché pour des interventions fortes et ciblées contre les rassemblements abusifs dans les halls d'immeubles. L'année 2020 a été consacrée au montage du plan de financement, au lancement du marché pour un démarrage au 2 janvier 2021 dans 8 communes de la métropole grenobloise !

L'ANNÉE 2020

LES TEMPS FORTS



20 PROPOSITIONS POUR DE MEILLEURES CONDITIONS D'ACCES ET DE MAINTIEN DES MENAGES DANS LE PARC SOCIAL

Proposition 14 : réaffirmer que la location active liée à la cotation est le mode d'attribution qui favorise la transparence, la traçabilité et donc la lutte contre les discriminations. Le défendre auprès des nouveaux élus.

Avant le livre blanc des attributions publié par l'USH fin 2020, le groupe Absise gestion locative s'était réuni en séminaire pour définir une feuille de route en tentant de s'affranchir des contraintes réglementaires. Vingt propositions pour contribuer à la politique de logement d'abord, pour renforcer l'accompagnement des ménages, concilier la prise en compte des équilibres de vie et le risque de discrimination et œuvrer pour la simplification et l'efficacité des attributions.



CONFERENCE DE PRESSE EN VISIO : UNE PREMIERE REUSSIE !

Pour s'adapter à la crise sanitaire, Absise a organisé sa traditionnelle conférence de presse de rentrée avec des journalistes connectés sur Teams. Contrat rempli : aucun problème technique à signaler et une bonne couverture presse. Reste à trouver des moyens de renforcer l'interactivité !

CRISE COVID ET... ADAPTATION

Dès le début du confinement, le chargé de projets Absise s'est mis en télétravail à 100 % et s'est appuyé sur les outils à sa disposition pour maintenir l'activité d'Absise. Après une semaine où les organismes étaient avant tout concentrés sur leur propre organisation, le besoin d'échanges interorganismes s'est traduit dans l'organisation de « Visios flash » hebdomadaires entre les directeurs généraux. Sujets traités : des tours de table des organisations internes de chacun pour s'adapter à la crise sanitaire, la traduction des différentes mesures de la loi d'urgence, et le lien avec les partenaires, souvent en demande d'informations sur le maintien d'activité des bailleurs sociaux. Les groupes Absise ont pu poursuivre leurs travaux à un rythme intense comme en témoigne le rapport un peu plus loin. Certains projets ont dû être reportés, mais finalement peu d'impact sur le plan d'action d'Absise. Le groupe Absise RH a été relancé par besoin d'échanges sur les conséquences RH fortes de la crise (équipement sanitaire, télétravail). Le lien avec l'équipe AURA Hlm a permis de nourrir les débats des pratiques d'autres territoires.

CRISE COVID ET... INTERPELLATION

Grâce à ce partage quasi continu d'informations, les bailleurs ont pu s'accorder pour interpeller collectivement les partenaires afin :

- » de prévenir certains EPCI (Vienne Condrieu, Voironnais, Roussillonnais et CAPI) du risque de l'augmentation des encombrants,
- » d'alerter sur le manque de masques et demander à l'État d'en commander (courrier Absise au préfet, interpellation de la région par l'AURA Hlm),
- » de proposer un mode de faire à la métropole concernant les logements mis à disposition pour éviter les remises à la rue,
- » de répondre aux fédérations de locataires sur le moratoire demandé sur les loyers,
- » de porter une parole Absise lors des réunions du comité local activité du BTP,
- » de s'accorder sur l'évaluation des surcoûts liés à l'application du guide de l'OPPBT sur les chantiers,
- » de communiquer sur la pratique des bailleurs concernant le référent COVID pour les chantiers.



Absise
AU COEUR
DE L'ACTION



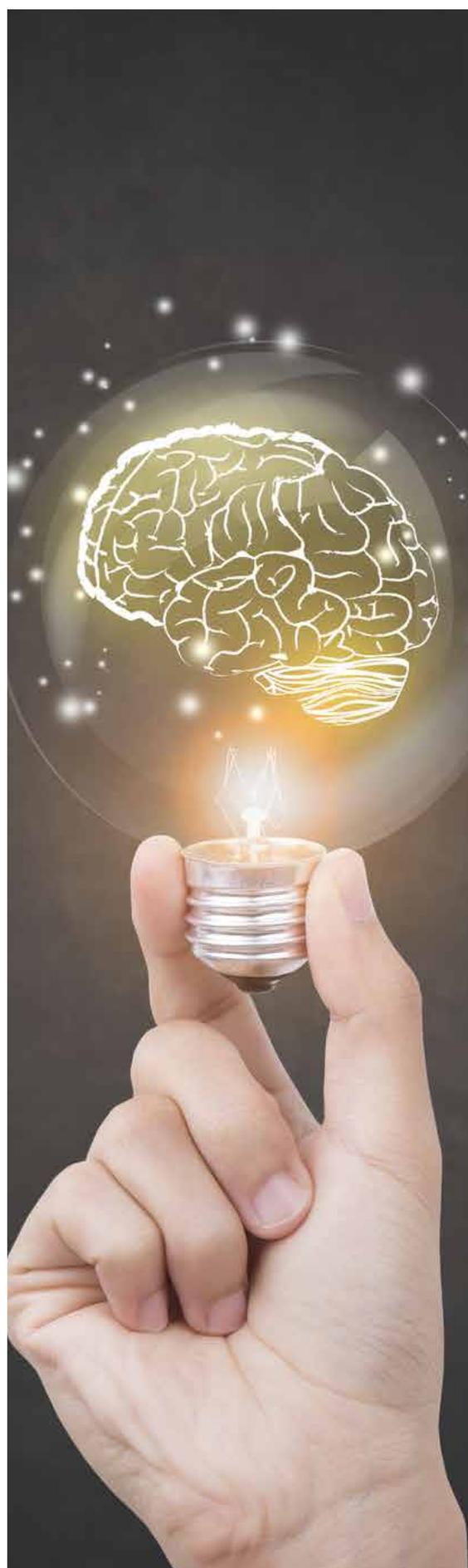
LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

ACTIVITÉ DES GROUPES THÉMATIQUES ABSISE 68 RÉUNIONS EN 2020

Absise s'appuie sur des groupes thématiques qui constituent sa colonne vertébrale. Concourant à la notion d'appartenance à un réseau interbailleurs (local, régional et national), mettant en musique la mutualisation des pratiques, ils sont constitués des salariés des organismes membres. En 2020, ce sont 10 groupes qui ont permis à la fois de faire remonter des problématiques qui nécessitent un positionnement interbailleurs ou une animation professionnelle adaptée, de mettre en œuvre concrètement les orientations du conseil d'administration, et de servir d'interface avec les partenaires qui souhaitent avancer techniquement sur des dossiers. Les thématiques abordées se font en subsidiarité avec les travaux de l'AURA-HLM et de l'USH.

GROUPE GESTION LOCATIVE PILOTÉ PAR MICHEL BRUN 11 REUNIONS + 1 SÉMINAIRE

- Mise en œuvre de la réforme des attributions : participation aux travaux des CIL des EPCI, aux ILSOA dans la métropole, poursuite des réflexions sur la gestion en flux en particulier définition d'une méthode de répartition des flux et mise en service de l'outil AL'In, lancement des réflexions sur la cotation avec la métropole et le pays voironnais, montée en charge des attributions par la location active (pays voironnais, métropole et CAPI + une partie des logements remis à disposition).
- Suivi des évolutions du SNE : passage au CERFA V4 (alerte sur la nouvelle façon de gérer la colocation), pédagogie en direction de la DDCS sur le décalage de renseignement des attributions, module cotation.
- Outil GIP SNE : mise à disposition des données pour les EPCI, formation à la prise en main de l'outil.
- Maintien de l'activité d'attributions pendant le confinement.
- Négociation avec les fédérations de locataires de la déclinaison de la charte nationale pour les locataires en fragilité économique.
- Organisation de la réponse à la sollicitation de Grenoble Alpes Métropole pour la mise à disposition de logements pour éviter la remise à la rue.



GROUPE GESTION LOCATIVE (SUITE) **PILOTÉ PAR MICHEL BRUN** **11 REUNIONS + 1 SÉMINAIRE**

- » Partage sur les campagnes d'appels locataires menées pendant le confinement.
- » Définition de la notion d'accompagnement dans le cadre des PLAI adaptés.
- » Réforme du FNAVDL : suivi de la transformation de l'appel à projets 10 000 logements accompagnés en enveloppe cogérée par Absise dans le FNAVDL, projet logement toujours maintien et élaboration d'un nouveau projet porté par le pôle habitat social pour les mutations pour solvabilisation.
- » Mise à jour du document « Cadre partagé sur les attributions en Isère ».
- » Relance d'une réflexion sur les baux glissants avec les partenaires du Palhdi.
- » Étude loyers métropole grenobloise : envoi des données, partage des résultats avec la métropole.
- » Contribution aux travaux du Palhdi : suivi de l'application du nouveau RI du FSL, participation à la concertation sur les baux glissants (production d'une note de propositions non suivie d'effets malheureusement), suivi de la gestion du contingent préfectoral (constat d'une remise à disposition de 70 % des logements), participation aux travaux pour la définition du nouveau Plan.
- » Échanges sur les plans de concertation locative : négociation de la déclinaison locale de la charte USH/fédérations de locataires pour les locataires en fragilité économique, accord locatif sur l'individualisation des frais de chauffage (à signer en 2021),
- » Participation à la commission de médiation DALO.
- » Logement d'abord : structuration d'une communauté professionnelle à travers l'organisation d'une première rencontre inter acteurs (bailleurs, associations, métropole, conseil départemental) : bilan de la plateforme, présentation expérience lilloise, ateliers. Modalités de fonctionnement du nouveau dispositif pour le logement des jeunes lancé par la métropole.
- » Définition d'une méthode pour répondre à l'obligation de mise en ligne des logements disponibles.
- » Fonctionnement du contingent de réservations 5 % fonctionnaires.
- » Accueil des services du conseil départemental pour échanger sur l'application du règlement intérieur FSL.
- » Accueil d'Action logement services pour un échange sur le déploiement d'AL'In et la mise en œuvre de la gestion en flux.

Un séminaire du groupe Absise gestion locative a eu lieu le 9 septembre : « 20 propositions pour de meilleures conditions d'accès et de maintien des ménages dans le parc social » en sont ressorties. Elles ont pour objectif d'orienter l'action du groupe Absise GL, et se dégager de la seule application de la réglementation.



GROUPE PRÉVENTION DES IMPAYÉS PILOTÉ PAR LE GROUPE ABSISE GL 8 REUNIONS.

- Récolte annuelle pour un bilan chiffré sur les remises de dette, les dettes de locataires partis, les expulsions, les commandements de quitter les lieux, les taux d'impayés.
- Suivi des impayés au mois le mois (+ zoom sur les impayés commerces) à partir de mars (moi du confinement) pour alimenter le CA d'Absise et les partenaires. Participation au groupe de travail partenarial piloté par le CD38 sur les conséquences de la crise sanitaire sur les locataires.
- Mise en œuvre de la charte de prévention des expulsions : travaux de refonte du règlement intérieur CCAPEX, groupe de travail mutations pour solvabilisation.
- Application du nouveau règlement intérieur du FSL : points d'amélioration, réponses aux interpellations des partenaires.
- Suivi de la réforme des APL (contemporanéité des APL).
- Rencontres avec la CAF de l'Isère.
- Baux glissants : note à destination du conseil départemental pour sortir du moratoire décrété en 2019.
- Application de la nouvelle donne du Locapass (articulation avec le RI FSL).
- Bilan de la conciliation appliquée sur l'ensemble des territoires de l'Isère

Le groupe a été en appui de la représentation Absise dans différentes instances concernant la prévention des impayés (FSL, Palhdi, CCAPEX).



GROUPE MAITRISE D'OUVRAGE PILOTÉ PAR PASCALE CLERC 9 REUNIONS

- » Crise COVID : préparation du comité local activité BTP, suivi de la reprise des chantiers (transmission listes à la DDT), conditions d'application du guide OPPBTP (prise en charge des surcoûts, référent COVID, rôle des CSPS...), partage des réflexions sur les protocoles négociés avec les entreprises au niveau de chaque bailleur (pas de protocole départemental), participation aux réunions CARSAT pour éviter des mesures trop complexes à mettre en œuvre sur les chantiers.
- » Suivi de la programmation 2020 : estimatifs des dépôts de dossiers. Zoom sur les PLAI adaptés. Alerte sur le risque lié à la hausse des petites typologies dans la programmation.
- » Bilan de la production 2019 intégrant des chiffres issus de SISAL (observatoire de la production AURA Hlm).
- » Échanges en CA d'Absise sur la baisse de la production (logements financés) et le prix de VEFA.
- » Réflexions sur l'utilisation de l'outil EPFL.
- » Échanges sur le logement évolutif et l'obligation de pose de douches à l'Italienne, en lien avec l'AURA Hlm et l'USH.
- » Suivi des décisions du CTF Métro et du CEF pays voironnais.
- » Conception d'une présentation pour une formation avec le CAUE auprès des élus communaux sur le montage d'une opération de logement social.
- » Évolution des majorations locales et application des loyers garages et jardins.
- » PLUI métropole : préparation des modifications simplifiées et de droit commun (contribution Absise envoyée au service urbanisme), retours d'expérience des bailleurs sur l'application du PLUI.
- » Suivi des évolutions de l'outil SPLS + alimentation de la réflexion régionale AURA Hlm/DREAL sur l'amélioration des processus de programmation (ateliers à venir en 2021).
- » Accueil de la métropole pour un échange sur l'Office foncier solidaire (rôle dans la production, dans la vente Hlm, dans les copropriétés fragiles, conditions d'intervention...).
- » Présentation du droit à l'expérimentation ouvert par les ordonnances ESSOC 1 et 2 (en attente d'éléments plus concrets du niveau national).
- » Partage des conséquences financières de l'évolution de la réglementation de la pose du carrelage.
- » Économie circulaire : perspectives à l'occasion d'un AMI national sur les granulats béton.





GROUPE PATRIMOINE PILOTÉ PAR PASCALE CLERC

6 REUNIONS

- » COVID 19 : tours de table à partir d'avril 2020 sur la situation des chantiers, l'application du guide OPPBTP en sites occupés, le rôle des CSPS et le référent chantier COVID 19, la communication locataires, la facturation des prestations de maintenance pendant le confinement.
- » Observatoire de la réhabilitation de l'AURA-HLM : mobilisation pour renseignement des données et validation de la restitution des résultats consommations 2019.
- » Réhabilitations dans la métropole/dispositif MurMur : propositions d'évolution du référentiel réhabilitations de la métropole : obligation de résultats plutôt que de moyens, refus d'une certification obligatoire, intégration de nouvelles thématiques. Point sur les bâtiments étiquettes énergétiques E, F et G pour transmission à la métropole en alertant sur le chauffage électrique.
- » Plan de relance : remontées dans un temps très court d'une liste d'opérations à financer en lien avec l'AURA Hlm, la DDT et la métropole. Devant le trop plein des critères de sélection sont attendus en 2021. Même chose avec les financements européens (REACT EU).
- » Échanges sur la possibilité de défendre un plan ascenseurs auprès des partenaires dans une logique d'amélioration de l'accessibilité. Pas d'accord Absise sur le sujet.
- » Réforme des DPE et RE 2020 à venir : suivi de l'actualité nationale en lien avec l'AURA Hlm et l'USH.
- » Colonnes montantes : suivi de l'application de la loi ELAN pour les colonnes électriques. Mode opératoire pour les colonnes gaz.
- » Raccordement des immeubles en fibre optique, évolution des contrats SUN Numéricâble et installation d'antennes 5G : échanges d'informations.
- » EnergieSprong : suivi des études d'opérations en Isère (Pluralis et Alpes Isère Habitat). L'AURA Hlm a structuré une démarche régionale ouverte à tous les organismes volontaires (en Isère : Pluralis, Alpes Isère Habitat et la SDH à ce jour). Cette démarche sera intégrée dans un projet plus large de massification de la réhabilitation (phase 1 : détermination de segments de parc à partir de l'étude des PSP) dont le cahier des charges a été discuté au sein du groupe Absise patrimoine en décembre. Démarrage prévu en 2021.
- » Individualisation des frais de chauffage : suivi de l'actualité, recensement des opérations concernées potentiellement, évaluation des coûts de mise en œuvre pour déterminer les opérations concernées à partir d'une méthode mise au point par l'USH et l'AURA Hlm et d'une expérimentation de la solution Koclico par deux organismes membres, rédaction d'un accord locatif à négocier avec les fédérations de locataires en 2021.
- » Carnet numérique du logement.
- » Conséquences du décret tertiaire et fin des tarifs réglementés d'électricité (en lien avec l'AURA Hlm).
- » Partage d'un modèle de convention avec GreenAlp (GEG) sur les compteurs communicants.
- » Le groupe Absise patrimoine a été mobilisé pour accompagner la réflexion sur l'éventuel lancement d'un partenariat Absise/French Tech (détermination des besoins avant décision en CA à venir en 2021 sur l'opportunité de définir des expérimentations avec des start-ups de l'écosystème isérois.
- » + pilotage du groupe Absise énergie (cf. activité ci-dessous).

GROUPE ÉNERGIE PILOTÉ PAR LE GROUPE PATRIMOINE 6 REUNIONS

Ce groupe a été créé fin 2016 en réponse à la montée en charge de la problématique de l'énergie dans les organismes, illustrée par la création de postes de chargés de mission énergie. Le conseil d'administration lui a confié la renégociation de la convention Absise/Alec/Ageden et des conventions bailleurs/Alec/Ageden, puis le suivi de leur mise en œuvre.

ACTIONS RÉALISÉES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION EN 2020 :

- Observatoire de la performance énergétique opérations neuves et réhabilitations : remontées d'informations, vérification des résultats et apports complémentaires si nécessaire.
- Pour répondre aux attentes exprimées lors du séminaire des chargés d'opération du 5 novembre 2019, lancement de l'élaboration d'un outil à destination des chargés d'opérations pour leur permettre de dialoguer avec les bureaux d'étude sur la thématique énergie (outil dénommé « Check Op' Énergie »).
- Revue de projets sur les contrats d'exploitation.

Et en dehors de la convention :

- appui à la réflexion sur la mise en œuvre de l'IFC,
- participation à un séminaire CITYZEN sur la réalisation des opérations portées par les bailleurs + présentation des chiffres par l'AURA Hlm de l'observatoire régional de la rénovation et de la méthode Absise d'observation de la consommation énergétique.
- Accueil de l'ALEC pour une présentation du fonds chaleur renouvelable mis en place par la métropole.



GROUPE COMMUNICATION PILOTÉ PAR DIDIER MONNOT, PUIS ISABELLE RUEFF 11 REUNIONS

- Le groupe communication Absise a appliqué au mieux le Plan de communication Absise 2020, qui a été pas mal revisité à cause de la crise sanitaire (annulation de la semaine de l'innovation USH en 2020, impossibilité d'organiser des événements à partir de mars). Les membres du groupe ont échangé sur l'activité communication autour de la crise sanitaire (partage de supports entre bailleurs, d'informations sur l'abandon d'événements, phoning locataires...).
- Son activité s'est centrée principalement sur l'organisation d'une campagne de communication à l'occasion des élections municipales de 2020 (achat d'espaces sites internet presse, campagne d'affichages dans les transports).
- Organisation d'une conférence de presse en Visio « Le logement social acteur de la relance en Isère ».



GROUPE COMMUNICATION (SUITE), PILOTÉ PAR DIDIER MONNOT, PUIS ISABELLE RUEFF, 11 REUNIONS

- » Présentation du Hackathon organisé par la SDH pour alimenter la réflexion sur un Hackathon Absise.
 - » Entretien des contacts médias pour entretenir les liens et favoriser la parution d'articles.
 - » Plaque amiante commune.
 - » Réflexion sur une plaque vente Hlm à la demande du CA d'Absise (sans suite).
 - » Évolution du site internet du pôle habitat social.
 - » Relais du document Ademe/AURA Hlm « La réhabilitation énergétique du parc social ».
 - » Partenariat Absise/French Tech : saisine du groupe Absise après des approches French Tech de certains bailleurs (Grenoble Habitat et Alpes Isère Habitat) pour mise en relation bailleurs/start-ups en partant des besoins dans le logement social.
- NB : un bilan plus détaillé des actions de communication de l'année N est présenté au premier trimestre de l'année N+1 au conseil d'administration.

GROUPE PRÉVENTION SECURITÉ PILOTÉ PAR STEPHANE DUPORT-ROSAND 9 REUNIONS

- » L'année a été marquée par la longue marche vers le nouveau dispositif tranquillité résidentielle à 6 bailleurs qui sera lancé le 1er janvier 2021. Une année où le cahier des charges a été finalisé et validé, pour un lancement de l'appel d'offre par un groupement de commandes piloté par Actis, le choix d'un prestataire (ZEUS). Une année de négociation avec les communes et la métropole pour arriver à un plan de financement tenable, des modalités de pilotage acceptées, un choix d'adresses pour les premières interventions et aboutir à la notification du marché le 3 décembre ! Avec les forces de l'ordre, une convention locale de sécurité sera signée pour définir les modalités d'échanges d'information et leur accompagnement du dispositif (appel au 17). A noter : le démarrage avec le même prestataire en juillet d'interventions au Pont-de-Claix qui a servi d'éclairer au groupe Absise.

ENCART : CRISE COVID ET... COMMUNICATION

Maintien des attributions ? Reprise ou arrêt des chantiers en neuf et en site occupé ? Ouverture des accueils ? Montée des impayés ? Constats d'incidents dans les quartiers ? La première mission d'Absise pendant le confinement a été d'organiser la remontée d'informations pour nourrir les partenaires.

Comme les bailleurs se sont rapidement organisés pour faire face à la crise sanitaire, Absise a pu valoriser leurs actions auprès des acteurs de l'habitat en direct ou à travers d'articles (newsletter AURA Hlm, articles de presse). Par exemple, les démarches en anticipation pour répondre aux besoins d'accompagnement des locataires : des Centres de Relation Clients (CRC) restés ouverts, parfois en « call back », ouvrant de nouvelles perspectives dans le traitement de la réclamation ; des campagnes d'appels locataires (appels de courtoisie ; repérage de locataires en difficulté ; maintien du lien social ; échange sur la situation du ménage).

Un dispositif pour la tranquillité

Un dispositif est en place sur votre résidence, il s'appuie sur une permanence téléphonique et une équipe d'intervention sur le terrain. Son rôle est de lutter contre les rassemblements gênants pour rétablir et préserver la tranquillité de votre résidence.

Des agents de sécurité professionnels vont à la rencontre des personnes qui troublent la quiétude résidentielle.

Leurs missions :

- Faire cesser les comportements gênants
- Faire respecter le règlement intérieur

Une permanence téléphonique à votre écoute

Du lundi au samedi (hors jours fériés)
De 17h à 23h

APPELEZ LE 04 72 34 34 51
OU LE 07 62 66 34 29

C'est un appel local

 Confidentialité assurée

Quelques exemples de situations

Les rassemblements gênants peuvent générer :

- des nuisances sonores,
- des attractions,
- des problèmes d'accès aux parties communes (entrée et pied d'immeuble, cave, parking, garage),
- des dégradations et abandons de déchets dans l'espace de vie de la résidence

absise les bailleurs sociaux de l'Isère

Avec le soutien de   

GROUPE PRÉVENTION SECURITÉ (SUITE)

- A la demande du procureur (transmission d'une charte signée dans le Val d'Oise), le groupe a revisité le texte de la charte tranquillité publique et logement social en Isère, conservant l'esprit général. Cela a donné l'occasion aux partenaires (DDSP, procureur, Gendarmerie, préfecture) de se la réapproprier. Après sa validation intervenue en novembre, une signature est prévue début 2021.
- Le groupe a accueilli le procureur de Grenoble, à sa demande, pour présenter l'organisation et les procédures de chaque bailleur dans sa réponse aux troubles de voisinage. Il a présenté le dispositif de médiation pénale, souhaitant que les bailleurs s'en emparent le plus possible. Un dossier a été déposé par Actis en 2020.
- Pendant le confinement, des tours de tables ont été organisés sur le maintien de l'activité de la médiation des bailleurs et sur la situation constatée dans les quartiers d'habitat social (hausse des troubles de voisinage).
- L'arrivée d'une nouvelle DDSP a relancé les réunions pour faire le point sur la situation sécurité dans les quartiers d'habitat social (2 réunions en 2020).
- Autres sujets traités : l'activité des GPO (Groupes de partenariat opérationnels pilotés par les communes) et l'intérêt de la participation des bailleurs à ces réunions ; la simplification de la transmission de badges d'accès aux forces de l'ordre (solution de pass universels, mais qui dépend du national ou qui coûte cher) ; sécurisation de la transmission d'informations aux forces de l'ordre ; procédure de traitement des squats ; remises en état des portes après interventions des forces de l'ordre ; réponse à l'État sur l'utilisation de nouveaux postes créés d'adultes relais pour les procédures de troubles de voisinage ; l'importance de relancer un pilotage de la charte santé mentale et participation à l'élaboration du plan territorial de santé mentale.

GROUPE RESSOURCES HUMAINES

6 RÉUNIONS

- La crise sanitaire a relancé le groupe Absise RH qui a eu besoin d'organiser des tours de tables réguliers notamment pendant le premier confinement sur les mesures mises en place par les organismes (cellules de crise et organisation interne, négociations collectives, organisation du télétravail, masques, demandes de chômage partiel, pratiques congés et RTT, maintien de l'activité RH, gestion des personnes à risque, gardes d'enfants).
- A noter, en marge du groupe RH, une présentation par Ulisse 38 d'un parcours gardien a eu lieu en direction des organismes potentiellement intéressés.
- Le groupe Absise RH a décidé de poursuivre ces point en Visio sur l'actualité (négociations, accords à passer, application de textes de lois, partages de pratiques...) en dehors de la crise sanitaire, en commençant par des échanges sur la mise en œuvre d'accords sur le télétravail.



GRUPE DIRECTEURS FINANCIERS 1 RÉUNION

» Échanges avec la Banque des Territoires sur l'appréciation de l'équilibre d'opération, les garanties d'emprunts.

ANIMATION PROXIMITÉ

En 2020, le groupe de référents déchets métropole grenobloise s'est mobilisé pour accompagner les réformes métropolitaines de la politique des déchets, et alerter sur ses conséquences en termes de gestion pour les bailleurs. Passage à la tarification incitative (TEOMI), conclusions à tirer de l'expérimentation de déchetteries mobiles, évolution de l'accès des entreprises aux déchetteries, gestion des badges d'accès aux déchetteries.

A noter : une réunion du groupe Absise charges a été nécessaire pour déterminer une position commune concernant des demandes de Grenoble Alpes Métropole pour le passage à la TEOMI.

Participation aux travaux de la Maison de l'habitant : Absise est organisée pour être représentée dans les différentes instances d'animation par des personnes qui ont un lien avec la proximité (directeur clientèle ou proximité, responsables d'agence). Les événements prévus ont été un peu perturbés par la crise sanitaire, à retenir une contribution d'Absise (préparation amont et intervention assurée par Philippe Fracchiolla) à la matinée interactive - sur l'outil en ligne Vimeo - « Du montage à la gestion quotidienne : comment prévenir les dysfonctionnements des copropriétés ».





LES PARTENARIATS

COMME CHAQUE ANNÉE, ABSISE A COLLABORÉ ÉTROITEMENT **AVEC LES PARTENAIRES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT**

LA PRÉFECTURE : financement du dispositif de tranquillité résidentielle, fonctionnement du contingent de réservations 5 % fonctionnaires, nouvelle charte tranquillité publique et logement social. Réunions sur l'activité du BTP en Isère, suivi des chantiers pendant le confinement.

LA GENDARMERIE : dispositif tranquillité résidentielle (modalités de partenariat inscrites dans la convention locale de sécurité, partage sur les adresses d'intervention), négociation de la nouvelle charte tranquillité et logement social.

LA DDSP DE L'ISÈRE : dispositif tranquillité résidentielle (modalités de partenariat inscrites dans la convention locale de sécurité, partage sur les adresses d'intervention), négociation de la nouvelle charte tranquillité et logement social, relance des rencontres bailleurs/DDSP pour faire le point sur les adresses problématiques.

LE PROCUREUR DE GRENOBLE négociation de la nouvelle charte tranquillité et logement social à la demande du procureur, accueil au sein du groupe Absise prévention sécurité pour une présentation de l'organisation de chaque bailleur en termes de réponse aux troubles de voisinage et un échange sur la médiation pénale (utilisation de cet outil pour les bailleurs ?), relais de la circulaire sur la justice de proximité du 15 décembre 2020 (gardiens assermentés).

LA DDT : PLAI adaptés, suivi en continu de la réalisation des objectifs de production, évolution de la grille de majorations locales sur le territoire hors délégataires, reporting sur les chantiers, l'activité des bailleurs, la situation constatée sur les troubles dans l'habitat social pendant la période de confinement, travaux du PDH (cf. ci-dessous conseil départemental).

LA DDCS : échanges sur l'activité des bailleurs sociaux pendant le confinement, sur les conséquences sociales de la crise sanitaire (solvabilité des ménages), réforme des attributions (gestion du contingent préfectoral, réunion de lancement de la gestion en flux et de la cotation), actions du Palhdi (cf. conseil départemental ci-dessous), travaux sur la charte des expulsions, accompagnement PLAI adaptés, réforme du FNAVDL.

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Bilan des aides réhabilitations, application de la gestion en flux. Dans le cadre du Palhdi : suivi de l'application du nouveau règlement intérieur du FSL, travaux liés à la mise en œuvre de la charte de prévention des expulsions (mutations pour solvabilisation et nouveau RI CCAPEX), réunions sur la relance des baux glissants. Dans le cadre du PDH : participation aux interCLH, à l'instance d'animation, interventions lors de l'atelier sur les logements communaux, préparation de la conférence départementale du PDH et intervention de la présidente d'Absise.



GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

3 rencontres en 2020 entre le président d'Absise (puis la présidente), le référent Métropole du CA Absise, le chargé de projets Absise et le service habitat de la métropole facilitent la collaboration entre les bailleurs et la Métropole. Les DG d'Absise ont également rencontré le nouveau VP Habitat Nicolas Beron-Pérez pour une présentation générale des enjeux des bailleurs sociaux. De nombreux objets de dialogue et de co-construction avec la collectivité : situation des chantiers pendant le confinement, plan de relance réhabilitation (remontée d'opérations), programmation neuve, majorations locales, résultats observatoire de la performance énergétique des logements neufs et réhabilités, PLAI adapté, mise en œuvre du PLUI, fléchage de fonciers par bailleur, utilisation de l'outil EPFL, garanties d'emprunts, évolution du prix de VEFA, évolution du tissu des organismes en Isère, interventions des bailleurs sur les rachats en copropriétés, réforme des attributions (objectifs premier quartile, location active), implication d'Absise forte dans la mise en œuvre de la politique logement d'abord (AMI territoires d'accélération), dispositif de tranquillité résidentielle Absise, fonctionnement de l'office foncier solidaire, politique des déchets.

LE GRÉSIVAUDAN : rencontre en fin d'année entre les DG Absise et la nouvelle VP Habitat pour un échange ouvert sur les enjeux logement social (foncier, garanties d'emprunts notamment).

EPFL DU DAUPHINÉ : rencontre Absise/ nouveau directeur de l'EPFL/service habitat de la métropole pour prise de contact et compréhension des enjeux avant le nouveau PPI.

EPORA : participation de représentants Absise à une rencontre organisée par l'AURA HIm sur le PPI de l'EPORA.

LE PAYS VOIRONNAIS : suivi de la convention intercommunale d'attribution (CIA), mise en œuvre de la location active, majorations locales, évolution de l'organisation du comité des financeurs, mise en œuvre du PLH.

L'AURG : en plus de la représentation Absise au conseil d'administration de l'agence, Absise collabore avec celle-ci dans le cadre du PDH et des missions qui lui sont confiées par les collectivités.

UN TOIT POUR TOUS : production de PLAI adaptés, soutien Absise à l'organisation de la semaine de webinaires sur le logement très social + intervenants du CA Absise.

L'ALEC et l'AGEDEN : mise en œuvre de la convention 2020 (outil Check Op' Energie et observatoire + une revue de projet) et définition du programme de travail pour 2021, présentation du fonds chaleur métropolitain, échanges sur le référentiel réhabilitations CAPI, échanges sur l'actualité réglementaire.

ACTION LOGEMENT : échanges sur la mise en place du nouvel outil Hermès (accueil au sein du groupe Absise GL), organisation de la gestion en flux, échanges sur la cotation.

CAUE : élaboration de la formation commune Absise/CAUE à destination de l'AMI.

CAF DE L'ISÈRE : organisation de rencontres entre les services prévention de l'impayé et la CAF. Thèmes traités : contemporanéité des APL, organisation de la CAF pendant la crise sanitaire et mesures prises pour les ménages en difficulté.

ASSOCIATION DES MAIRES DE L'ISÈRE (AMI) : stratégie de formation, publication publicitaire dans Mag Congrès.

LA BANQUE DES TERRITOIRES : organisation d'une rencontre entre le groupe Absise DAF et la Banque des Territoires Isère sur l'appréciation des équilibres d'opérations.



DÉCOUVREZ LES SITES WEB DES BAILLEURS SOCIAUX D'ABSISE EN CLIQUANT SUR LES LOGOS





absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

