



absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

RAPPORT

D'ACTIVITÉ 2021



Mobilisés pour produire plus !



LE MOT DE LA **PRÉSIDENTE**

ISABELLE RUEFF

DIRECTRICE GÉNÉRALE D'ALPES ISÈRE HABITAT

« Produire du logement social neuf est indispensable : réponse à la demande qui a augmenté de 18 % entre 2016 et 2021, amélioration de la qualité du parc à travers son renouvellement, mixité dans les nouveaux quartiers d'habitat, rééquilibrage entre les communes et entre les quartiers au sein d'une même commune... Le sursaut espéré pour la production après une année 2020 catastrophique ne s'est malheureusement pas produit, mais ce n'est pas faute de mobilisation des bailleurs sociaux, individuellement, mais aussi collectivement par l'action et la prise de parole publique.

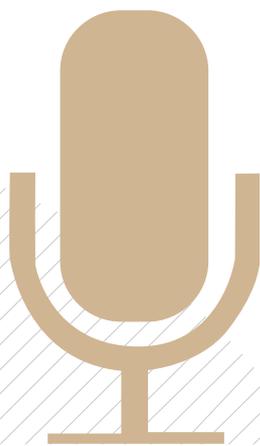
Ainsi, Absise a tenu cette année sa traditionnelle conférence de presse après le congrès Hlm de Bordeaux pour que la relance souhaitée au niveau national se traduise enfin dans les chiffres locaux. L'occasion d'énoncer les obstacles (recul des maires bâtisseurs, acceptabilité des nouveaux projets par les habitants en place, coûts de production en hausse avec des loyers contraints par la solvabilité des ménages en baisse et une APL qui ne fait que reculer), mais surtout d'appeler aux communes pour la mise à disposition de fonciers compatibles avec la construction de logements abordables. Il en

va de notre responsabilité collective car le logement abordable est un levier essentiel de l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages les plus fragiles mis à mal en cette période de crise.

Le cycle de webinaires Absise, démarré en 2021 (3 webinaires) était d'ailleurs motivé au départ par la volonté de convaincre les élus locaux que le logement social est utile aux territoires qu'ils gèrent, pour leurs habitants, mais aussi pour la richesse produite qui bénéficie au tissu économique local. Il l'est aussi par sa capacité d'innovation, traduite notamment en 2021 par l'engagement d'Absise dans une démarche Territoire Solution en partenariat avec French Tech in the Alps | Grenoble, Minalogic et Grenoble Ecole de Management.

Les replays de ces webinaires sont disponibles en ligne, car j'ai le plaisir de vous annoncer le lancement du site internet absise.fr sur lequel vous retrouverez également un espace presse avec l'ensemble de nos communiqués, ainsi que des chiffres clés sur le logement social en Isère.

Il ne reste plus qu'à souhaiter que cette communication soit suivie d'effets en 2022 ! »



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 ABSISE AU COEUR DE L'ACTION 2021

P13 LES TEMPS FORTS

P16 LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

P26 LES PARTENARIATS

P29 PERSPECTIVES 2022



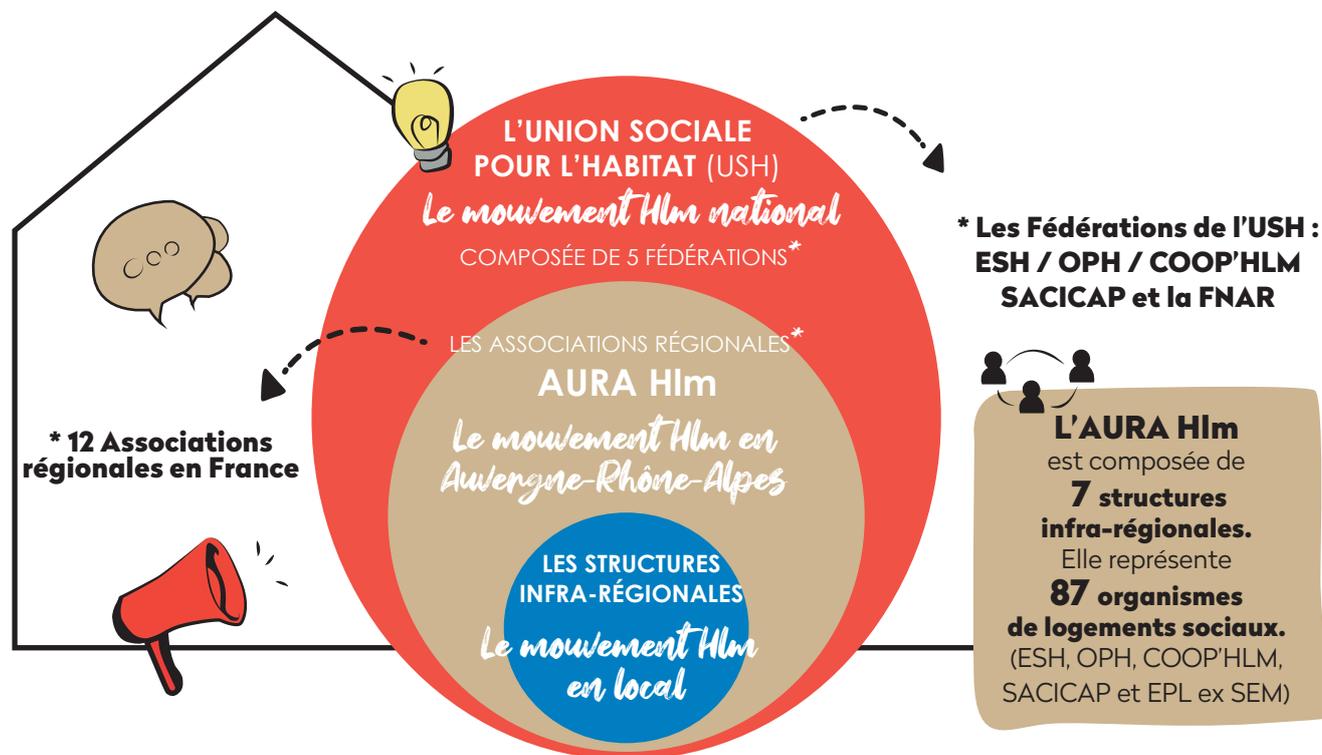


LE MOUVEMENT HLM EN ISÈRE

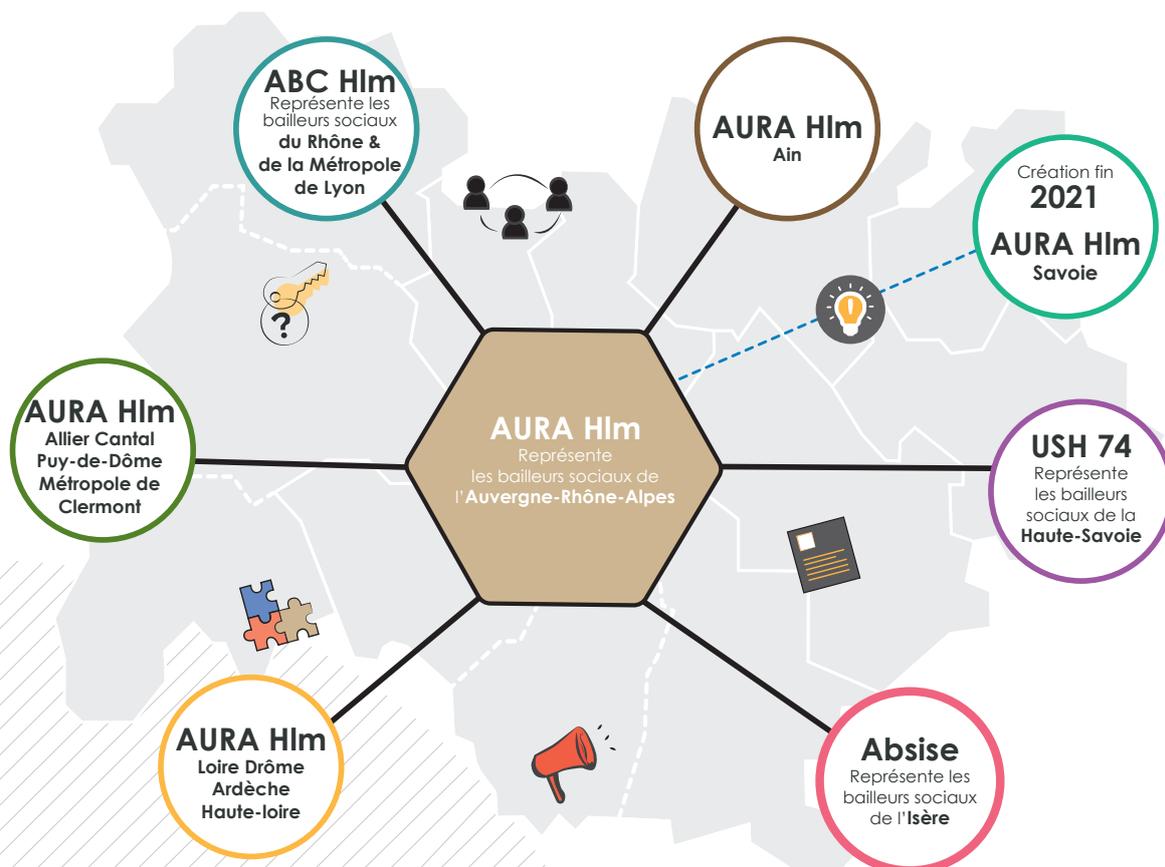


L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION

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.

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION - LE PLAN D'ACTION

LE PLAN D'ACTION D'ABSISE 2019-2021

NB : un séminaire sera organisé à la rentrée 2022 pour voter un nouveau plan d'action 2022-2024 pour Absise.

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 accueillir 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 MODÈLE 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.

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION - POUR LE LOGEMENT SOCIAL EN ISÈRE

POUR LE LOGEMENT SOCIAL EN ISÈRE



* Répartition du nombre de logements sociaux par département hors logements foyers (Source - RPLS au 1er Janv. 2020)



Chiffres clefs 2021



10 organismes adhérents



90 178 logements
(dont **80 749** Absise)



171 187 personnes logées

1 400 logements neufs

2 900 logements réhabilités

205 logements produits en accession à la propriété



305 M€ investis dans l'économie locale (filière bâtiment)

2 904 emplois induits (directs et indirects)

1 500 salariés dans les organismes

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 2021, le Conseil d'Administration s'est réuni 11 fois dont 8 fois en Visio et trois fois en mixte présentiel/Visio (nouveau de cette année) et a piloté la réalisation du plan d'action 2019-2021.

» La possibilité de recourir à des « Visios flash » entre directeurs généraux sur des thématiques précises nécessitant un arbitrage en urgence n'a pas été utilisée cette année.

» 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 les groupes Absise patrimoine, énergie et maîtrise d'ouvrage (présentation et analyse des résultats de l'observatoire de la performance énergétique neuf et réhabilitation).

» Le CA a également reçu les partenaires suivants : Jean Menou, président d'ALERTES 38 pour un échange sur l'habitat inclusif ; Action logement service national et régional pour envisager l'utilisation de l'outil AL'in en Isère pour la gestion en flux, l'AGEDEN pour la séquence sur l'observatoire de la performance énergétique.

» A la demande de l'AURA Hlm, un temps spécial a été organisé avec Marc Gomez, son président, dans le cadre de la construction de la nouvelle feuille de route de l'AURA Hlm.



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.



Absise

AU COEUR DE L'ACTION

2021

L'ANNÉE 2021 LES TEMPS FORTS

1 ABSISE SE MOBILISE POUR LA RELANCE DE LA PRODUCTION

Après une année 2020 catastrophique en termes de production en Isère, l'heure était à la mobilisation pour la relance. Absise a cherché à peser par tous les moyens à sa disposition pour convaincre les partenaires de réagir. Dès le début d'année les rencontres avec le président de la métropole et avec le préfet ont permis d'évoquer des solutions pour lever les freins à la construction, le premier webinar Absise a été consacré à ce thème pour montrer aux élus l'intérêt de produire du logement social dans leur commune. Constatant en cours d'année l'effondrement des perspectives de programmation de logements sociaux, Absise a organisé une conférence de presse, avec une excellente couverture médiatique, au retour du congrès Hlm de Bordeaux pour alerter sur la situation et a rencontré le nouveau préfet pour évoquer des solutions (repérage partagé des projets en difficulté dans certaines communes).

2 LANCEMENT DU SITE ABSISE.FR

Reflet de l'activité de l'association, le site web d'Absise, mis en ligne en 2021, offre un éclairage sur l'identité, les projet stratégique et plan d'action de l'association, son actualité, et fait témoigner les partenaires de logement social. Il s'adresse à tous les acteurs de l'habitat du territoire, ainsi qu'aux journalistes auxquels un espace presse est dédié, reprenant les chiffres-clés du logement social en Isère, les derniers communiqués de presse et une banque de photos. Une page spéciale est dédiée aux webinaires Absise.

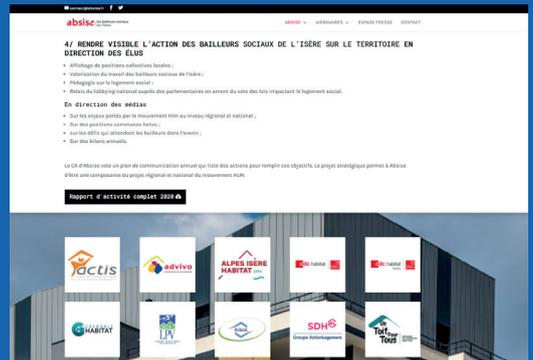
3 LE NOUVEAU DISPOSITIF TRANQUILLITÉ RÉSIDENTIELLE FAIT SES PREUVES DANS LA MÉTROPOLE

Déployé dans 8 communes de la métropole grenobloise en 2021, le dispositif destiné à améliorer la vie des habitants de certains immeubles qui subissent des occupations abusives des halls a démontré son efficacité.

La mobilisation de l'ensemble des partenaires en plus de l'effort financier collectif, la réactivité des forces de l'ordre, ainsi que la persévérance et le professionnalisme des agents de ZEUS sécurité ont permis d'apporter une réponse aux situations parfois extrêmement tendues dans les allées ciblées par les référents tranquillité des bailleurs sociaux. Le comité de pilotage ne s'y est pas trompé en saluant une réussite collective, valorisée dans la presse locale.

Le dispositif en chiffres (en 2021) :

- >> 120 adresses vérifiées dans 8 communes de la métropole.
- >> 9 600 interventions (1 intervention = 1 allée vérifiée par jour)
- >> 610 rappels au règlement intérieur (RRI)
- >> 205 occupations de parties communes extérieures (OPCE) avec rappel au règlement intérieur
- >> 101 appels aux forces de l'ordre



Crédit conception du site internet : FM Communication & Événementiel

- >> 35 agressions physiques, 30 agressions verbales
- >> 26 plaintes déposées
- >> 30 appels locataires
- >> 17 réunions référents tranquillité des bailleurs
- >> 3 comités techniques partenariaux
- >> 2 comités de pilotage
- >> 710 000 euros de budget annuel, dont les deux tiers financés par les bailleurs d'Absise.



L'ANNÉE 2021

LES TEMPS FORTS



Crédit conception du site internet :
FM Communication & Événementiel

4 « LE LOGEMENT SOCIAL, UNE CHANCE POUR LES TERRITOIRES »

CYCLE DE WEBINAIRES ABSISE À DESTINATION DES ÉLUS.

Nés en 2021 d'une volonté de convaincre les élus de produire du logement social dans leurs communes, le cycle de webinaires d'Absise fait le pari de la pédagogie. En donnant des outils aux élus, en leur apportant des réponses aux questions qu'ils se posent sur le logement social en général, Absise cherche à faire des élus des relais d'opinion positive auprès des populations et imposer le logement social comme un thème positif de campagne électorale.

Dans ces webinaires d'un format très court et adapté aux agendas chargés des élus (8h30 à 9h15), Absise s'efforce de faire passer des messages qui démontrent la valeur ajoutée du logement social pour les territoires, illustrent l'étendue des solutions qu'il peut offrir et ambitionne ainsi de faire reculer certaines idées reçues.

Les 3 webinaires de 2021 sont disponibles en replay sur le site Internet absise.fr [ICI](#)

Webinaire #1 - 7 avril 2021

Créer des logements sociaux sur mon territoire

Le projet de construction : comment se construit un plan de financement ? Comment s'élabore un programme ? Quels impacts sur les projets de construction ? Sur les loyers ? Comment s'élabore un programme ? Mobilisation du foncier. Choix des produits, diversité des publics à prendre en compte, réponse aux besoins (quels sont les besoins et comment on les détermine), comment on répond aux exigences loi SRU ?

Webinaire #2 - 5 mai 2021

L'attribution des logements sociaux

Quelles marges de manœuvre pour les élus dans le cadre d'un système complexe ? Chiffres clés du logement social en Isère. Qui sont les personnes concernées par le logement social ? Les rôles de l'Etat et des communes. Comment se décident les attributions ? Les outils et partenariats existants.



Webinaire #3 - 2 juin 2021

La gestion sociale et technique des résidences

La gestion sociale et technique des résidences : quelles collaborations entre services de proximité des bailleurs et services sociaux des collectivités ? Comment se fait le lien chez un bailleur entre technique et social ? Quel est le rôle des CESF (conseillères en économie sociale et familiale) des bailleurs ? Comment se prend la décision de réhabiliter ?

Bilan :

» 192 participants dont 95 élus,
» 1 000 vues cumulées des trois replays sur la chaîne YouTube d'Absise.

Le cycle se poursuivra en 2022.

L'ANNÉE 2021

LES TEMPS FORTS



« La conférence de presse de lancement de la démarche » - juin 2021

5 LE LOGEMENT SOCIAL EN ISÈRE, « TERRITOIRE » D'INNOVATION

La **French Tech in the Alps**, en partenariat avec Minalogic, le pôle de compétitivité régional du numérique et avec le soutien de Grenoble école de management (GEM), a développé une démarche intitulée **Territoires Solutions** pour tester des solutions innovantes sur des besoins qui n'ont pas encore de réponse, et ouvrir ainsi des marchés aux start-ups. Les bailleurs sociaux de l'Isère ont souhaité s'engager dans ce partenariat d'accompagnement à l'expérimentation et ont signé une convention en juin 2021 pour explorer trois thématiques : combattre l'humidité, améliorer le confort d'été et développer l'autoconsommation collective.



6 ABSISE NÉGOCIE LE PASSAGE À LA GESTION EN FLUX

Le groupe Absise gestion locative a été très mobilisé sur le passage à la gestion en flux en 2021. Chaque bailleur a dû se résoudre à opérer, à partir d'une méthode commune, un état des lieux pour reconstituer par EPCI et par garant les contreparties en réservation des garanties d'emprunts accordées par les collectivités. Absise a ensuite piloté des négociations avec l'État (proposition d'un projet de convention type), avec les garants - conseil départemental et EPCI (explication de l'état des lieux, répartition du flux de logements, suivi des objectifs, rôle d'une commission de coordination) et avec Action logement services (détermination d'objectifs de flux par bailleur). Le report de l'application de la réforme à 2023 permet de poursuivre les travaux en 2022.

7 AND THE WINNER IS... LA COMBINAISON AL'IN/SNE

En 2021, Absise a été épaulée par l'AMO de l'USH (Deloitte) pour finaliser une réflexion sur le choix des outils informatiques pour accompagner au mieux les partenaires dans la réforme des attributions. Gestion en flux, cotation, location active, reporting... les bailleurs et les réservataires ont commencé par faire un état des lieux des besoins avant que le cabinet Deloitte propose des solutions à partir d'un passage en revue de l'existant (SNE, AL'in, fichiers communs type Imohweb, nouveaux outils émergents type Hesta, Lokaloc ou Symbiose). Après un échange avec les équipes AL'in départementale, régionale et départementale appuyé par l'AURA Hlm, le choix du CA d'Absise s'est porté sur une solution mixte SNE/AL'in et le groupe Absise gestion locative s'est donc lancé dans un projet de déploiement d'AL'in en Isère en commençant en 2021 par l'interfaçage des outils bailleurs à finaliser en 2022 pour envisager ensuite l'intégration des réservataires à l'outil, ce qui constituerait une première en France !

8 AFFAIRE FPI/ABSISE SUR L'ENCADREMENT DES PRIX EN VEFA : LES PROMOTEURS PERDENT EN APPEL

Le feuilleton judiciaire de 7 ans s'est conclu en 2021 par la victoire des bailleurs sociaux et d'Absise en appel face la FPI Alpes (Fédération des promoteurs immobiliers) et à un promoteur local qui s'étaient pourvus en justice pour dénoncer une entente anti-concurrentielle entre les bailleurs d'Absise signataires d'une charte VEFA en 2014.

Le jugement est intervenu devant la Cour d'Appel de Paris le 30 juin 2021, après une première décision favorable aux bailleurs sociaux du Tribunal de Grande Instance de Lyon en 2019. La Cour a confirmé la décision du TGI, mais en invoquant d'autres motifs. Elle reconnaît l'effet bénéfique de la charte pour une meilleure maîtrise des dépenses publiques et pour lutter contre la spéculation foncière dans l'agglomération grenobloise, sans qu'il n'ait pu être établi qu'elle ait entravé l'activité des promoteurs. Les promoteurs ne se sont pas pourvus en cassation, ce qui rend l'arrêt de la Cour de Paris définitif.



NOTRE ACTIVITÉ

LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

ACTIVITÉ DES GROUPES THÉMATIQUES ABSISE 81 RÉUNIONS EN 2021

Absise s'appuie sur des groupes thématiques qui constituent sa colonne vertébrale. Concourant à la notion d'appartenance à un réseau inter-bailleurs (local, régional et national), mettant en musique la mutualisation des pratiques, ils sont constitués des salariés des organismes membres. En 2021, ce sont 12 groupes qui ont permis à la fois de faire remonter des problématiques qui nécessitent un positionnement inter-bailleurs 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.

GRUPE GESTION LOCATIVE PILOTÉ PAR MICHEL BRUN 11 REUNIONS

➤➤ **Gestion en flux** : Absise a piloté la mise en œuvre de la gestion en flux en Isère. Suivi de l'état des lieux réalisé par les bailleurs, négociation avec les réservataires (envoi de l'état des lieux, échanges avec l'État sur le modèle de convention, négociation du pourcentage affecté aux garants, négociation avec Action logement services sur la détermination du flux et sa mise à disposition), modalités de fonctionnement, appui à la réflexion régionale menée par l'AURA Hlm, informations sur les comités régional et national de suivi de la réforme créés en 2021.

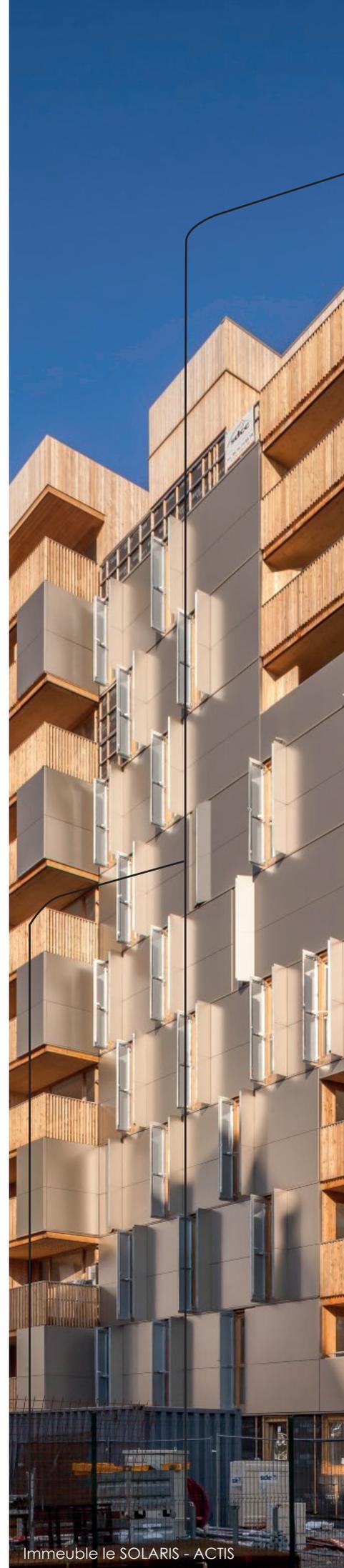
➤➤ **Cotation** : suivi des évolutions nationales (report de l'obligation de grille à 2023) et module cotation du SNE, poursuite des réflexions avec certains EPCI (métropole sur la grille de cotation et son utilisation, pays voironnais et CAPI sur l'application de la cotation au territoire).

➤➤ Interventions dans le cadre du **webinaire Absise sur les attributions**.

➤➤ Conformément à l'orientation prise lors du séminaire du groupe Absise en septembre 2020 et validée par le conseil d'administration, **Absise s'est appuyée sur l'AMO Deloitte pilotée par l'USH pour définir les besoins en termes d'outils pour la réforme des attributions**. Après un échange en conseil d'administration avec les pilotes de la solution AL'in d'ALS et son directeur régional, et en accord avec le conseil départemental et les principaux EPCI, la solution retenue pour l'Isère est le recours au SNE et le raccordement à AL'in de l'ensemble des bailleurs de l'Isère, ainsi que des réservataires. Le projet « AL'in Isère » a donc démarré au dernier trimestre 2021.

➤➤ **Suivi des évolutions du SNE** : module cotation et module de recherche.

➤➤ **Outil GIP SNE sur l'enquête d'occupation du parc social (OPS)** : poursuite de la mise à disposition des données pour les EPCI et examen des propositions de l'USH sur l'évolution de l'outil. Présentation du nouvel outil USH sur la prospective de l'occupation sociale mis à disposition des organismes.



GRUPE GESTION LOCATIVE PILOTÉ PAR MICHEL BRUN (SUITE)

- » Organisation de la réponse à la sollicitation de l'État sur la **mise à disposition de logements pour les réfugiés afghans**.
- » **PLAI adaptés** : accompagnement de la réflexion régionale entre AURA Hlm/DREAL/DDT/DDETS/EPCI et partenaires associatifs : précision de la notion de GLA (gestion locative adaptée) et évaluation de son coût, simplification de l'instruction, calcul des charges.
- » **FNAVDL** : mise en œuvre de l'appel à projets cogéré par Absise et la DDETS dans le FNAVDL, sélection des projets et répartition de l'enveloppe après validation par le groupe Absise gestion locative, montage du projet mutation pour solvabilisations porté par le pôle habitat social et suivi du dispositif logement toujours maintien.
- » **Mise à jour du document « Cadre partagé sur les attributions en Isère »** au fil de l'eau. Présentation de ce document dans le cadre de la communauté d'acteurs logement d'abord et lors de sessions spéciales avec des groupes de travailleurs sociaux.
- » **Étude loyers métropole grenobloise** : finalisation de l'étude, allers-retours pour affiner les données, partage des résultats dans le cadre d'un groupe de travail CIL.
- » **Contribution aux travaux du Palhdi** : suivi de l'application du nouveau règlement intérieur du FSL, participation aux travaux pour la définition du nouveau Plan voté en 2021.
- » Recueil de données et partage d'analyse sur la **vacance, la rotation et la précarité dans les opérations neuves**.
- » **Échanges sur les plans de concertation locative** : signature d'un accord locatif sur l'individualisation des frais de chauffage.
- » **Participation à la commission de médiation DALO**.
- » **Logement d'abord** : appui à l'animation par la métropole de Grenoble d'une communauté professionnelle, qui a organisé 4 ateliers de partage et d'échanges en 2021 ; participation à la rencontre bilan ; suivi du projet de recherche « logement d'abord » de l'Université Grenoble Alpes (UGA).
- » **Location active** : contribution à l'enquête nationale USH publiée en 2021.
- » **Élections locataires 2022** : décision de partir sur un protocole commun comme en 2018 et partage sur une nouvelle association de locataires qui pourrait être candidate en 2022.
- » **Le groupe a reçu les partenaires suivants** :
 - services du conseil départemental pour échanger sur l'application du règlement intérieur FSL.
 - métropole de Grenoble sur la cotation et la gestion en flux.
 - Action logement services (ALS) pour suivre le déploiement d'AL'In et la mise en œuvre de la gestion en flux.

NOTRE ACTIVITÉ

ANNIMATION PROFESSIONNELLE

GROUPE PRÉVENTION DES IMPAYÉS PILOTÉ PAR LE GROUPE ABSISE GESTION LOCATIVE 5 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 montants d'impayés et des montants d'APL au mois le mois.**
- » **Suivi de la réforme des APL** (contemporanéité des APL) et ses conséquences sur les montants d'APL touchés par les locataires, sur l'application de la RLS et sur les impayés.
- » **Expulsions** : mobilisation pour mettre en œuvre les expulsions pour troubles de voisinage et pour mauvaise foi ; réunions avec la préfecture et la DDETS pour passer en revue les situations des ménages, définir les expulsions à programmer en priorité et s'accorder sur une méthode de travail. Suivi des indemnisations par l'État pour non-octroi du concours de la force publique.
- » **Mise en œuvre de la charte de prévention des expulsions** : travaux de refonte du règlement intérieur CCAPEX, bilan des diagnostics de prévention des expulsions (diag PEX).
- » **Négociation d'évolutions du règlement intérieur du FSL et suivi de son application.**
- » **Réflexions sur la constitution d'une base contacts partagée avec les acteurs de l'accompagnement.**
- » **Rencontres avec la CAF de l'Isère**, tentative de doter les CESF des bailleurs d'un meilleur accès aux données CAF (profil T1 sur l'outil CAF).
- » **Informations sur l'appel à projets FNADV et sur les projets déposés logement toujours maintien et mutations pour solvabilisation.**
- » Conséquences de la **réforme de la Justice** sur les assignations au tribunal.
- » Échanges sur **la gestion des situations de squats.**

A noter : création d'une équipe sous Teams pour l'animation du groupe Absise prévention des impayés.



GRUPE MAITRISE D'OUVRAGE PILOTÉ PAR PASCALE CLERC 7 REUNIONS

➤➤ **Suivi de la programmation 2021** : estimatifs des dépôts de dossiers. Zoom sur les PLAI adaptés. Mise en place d'un tableau des opérations bloquées partagé avec la DDT et le service habitat de Grenoble Alpes Métropole.

➤➤ **Bilan chiffré de la production 2020.**

➤➤ Interventions dans le cadre du webinaire Absise sur la production de logements sociaux.

➤➤ **EPORA** : participation aux négociations menées par l'AURA Hlm sur un protocole à signer au niveau régional.

➤➤ **Participation aux comités techniques des financeurs pilotés par les délégataires** (Grenoble Alpes Métropole et pays voironnais).

➤➤ Dans le cadre du programme de l'AMI (Association des maires de l'Isère), **formation avec le CAUE auprès des élus communaux** : « Produire une opération de logements sociaux, se poser les bonnes questions pour concrétiser un projet »

➤➤ **RE 2020** : suivi des évolutions liées à la nouvelle réglementation environnementale.

➤➤ **Négociation d'une nouvelle grille de majorations locales avec les délégataires** : prise en compte des impacts de la RE 2020, création de nouveaux critères pour compenser la disparition des critères performance énergétique de l'ancienne grille.

➤➤ **Application des loyers garages et jardins** : négociation avec les délégataires et la DDT.

➤➤ **PLUI métropole** : en lien avec les services de la métropole, le groupe Absise MO a présenté des amendements au projet de modification simplifiée dans le cadre de la consultation publique sur la notion d'hébergement et les servitudes de mixité sociale. Retours d'expérience des bailleurs sur l'application du PLUI, échanges avec l'ALEC et l'Agence d'urbanisme sur l'atteinte des objectifs en matière d'énergie renouvelable ; participation aux ateliers risques de la métropole.

➤➤ **Participation au groupe de travail de la métropole sur les conditions de production de petites opérations dans la métropole** : simulations d'achat en VEFA et en maîtrise d'ouvrage directe, lien avec les promoteurs.

➤➤ En collaboration avec les services de la métropole de Grenoble, **étude sur la faisabilité des opérations acquisition amélioration en diffus**

(simulation de 2018 mise à jour) et lancement de tests sur l'achat par les bailleurs de monopropriétés repérées dans des communes en déficit de production.

➤➤ **Suivi des évolutions de l'outil SPLS + participation aux ateliers AURA Hlm/DREAL sur l'amélioration des process de programmation.**

➤➤ **Analyse des résultats de l'observatoire de la performance énergétique** Absise sur les opérations neuves.

➤➤ **Mise à jour du document « Évitions les mises en concurrence ! Cadre de collaboration EPCI/communes/bailleurs pour la production de logements sociaux ».**

➤➤ **Évolution des règles complémentaires à la délibération plafond prix VEFA Métropole de Grenoble** appliquées au moment de l'instruction et réflexions sur une évolution du prix plafond.

➤➤ **Grésivaudan** : à la demande de l'EPCI, lancement d'une réflexion sur l'évolution des aides (foncier et équilibre des opérations), l'opportunité de mettre en place un prix plafond VEFA dans le territoire, la limitation de la mise en concurrence des bailleurs.

➤➤ **Contribution à la démarche d'innovation Territoire Solution lancée en collaboration avec French Tech in the Alps | Grenoble**, en particulier sur les choix des thématiques en amont et sur la construction des cas d'usage pour le confort d'été.

➤➤ **Gestion de l'eau à la parcelle** : présentation des travaux du chantier collaboratif piloté par l'Union sociale pour l'habitat au niveau national.

➤➤ **Organisation de la réponse aux études d'opportunité remontées au groupe Absise MO** par certaines mairies (souvent via le CAUE).

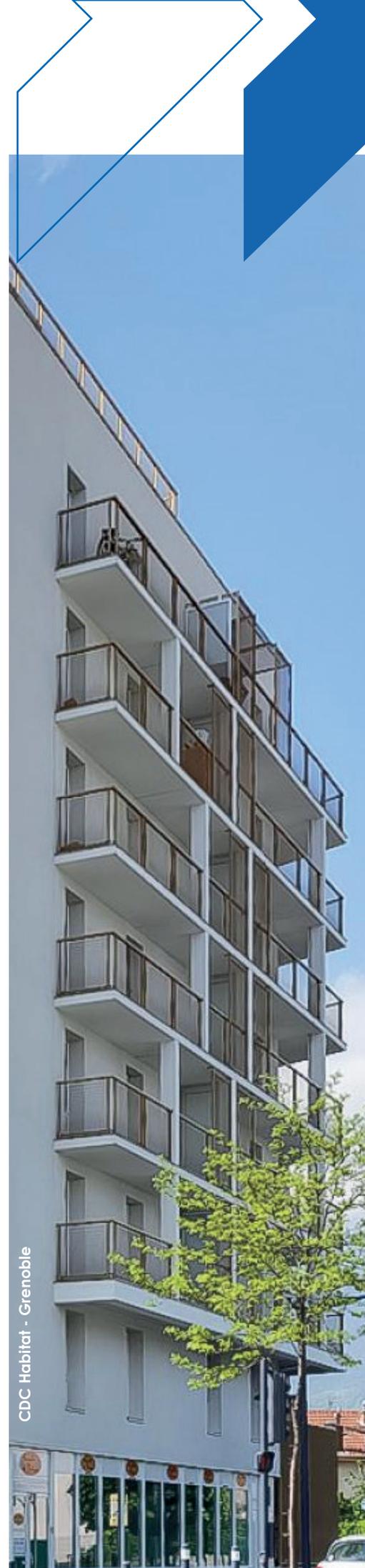
➤➤ **Lancement des travaux de la ville de Grenoble pour aboutir à une charte de qualité de l'habitat** : participation Absise au premier atelier.

➤➤ **En 2021, le groupe Absise maîtrise d'ouvrage a reçu les partenaires suivants** : services habitat et urbanisme de Grenoble Alpes Métropole (modifications du PLUI, point sur les risques), ALEC et AURG (PLUI et énergies renouvelables).

NOTRE ACTIVITÉ - ANIMATION PROFESSIONNELLE

GRUPE PATRIMOINE PILOTÉ PAR PASCALE CLERC 6 REUNIONS

- **Observatoire de la réhabilitation de l'AURA Hlm** : mobilisation pour renseignement des données (la validation des résultats 2020 interviendra en 2022).
- **Suivi du plan de relance en lien avec la DDT et les délégataires** : conditions d'éligibilité des opérations, modalités de dépôts de dossier, bilan des opérations financées.
- **Interventions dans le cadre du webinaire Absise sur la gestion sociale et technique des résidences.**
- **Recueil des besoins en réhabilitations pour les EPCI du Grésivaudan et SMVIC** (St-Marcellin Vercors Isère Communauté).
- **Réforme des DPE** : suivi de près de l'actualité nationale en lien avec l'AURA Hlm et l'USH.
- **Application de la loi Climat et Résilience.**
- **Échanges sur l'application du décret tertiaire** qui impose la mise en ligne de données de consommations.
- **Démarche AURA Hlm massification de la rénovation** : relais auprès du groupe patrimoine des travaux du comité technique régional par l'intermédiaire de la SDH, présentation de la démarche auprès de la métropole de Grenoble.
- **Individualisation des frais de chauffage** : suivi de l'actualité, retours d'expériences d'Alpes Isère Habitat et de CDC habitat social AURA, suivi de l'expérimentation de la solution Koclico par deux organismes membres, signature d'un accord locatif avec les fédérations de locataires.
- **Carnet d'information du logement** : suivi de la législation et partage du repères de l'USH sur le sujet.
- **Lien avec la démarche d'achat groupé d'énergie pilotée par l'AURA Hlm.**
- Le groupe Absise patrimoine a été **mobilisé pour la construction de la démarche Territoire Solution lancée en 2021** (détermination des besoins et début d'exploration de solutions sur les différentes thématiques : humidité, confort d'été et autoconsommation collective).
- **Présentation organisée pour le groupe du label R2S** (Ready to Service) sur le logement connecté.
- **Présentation des travaux du chantier collaboratif de l'USH sur la gestion de l'eau.**
- **État des lieux des problématiques rencontrées avec ENEDIS, et présentation lors d'une réunion du CCSPL** (commission consultative des services publics locaux). Ces éléments seront repris dans le cadre de la négociation à ouvrir avec ENEDIS aux niveaux départemental et régional pour la déclinaison de la convention USH/ENEDIS signée en fin d'année 2021.
- **Échanges sur le changement des détecteurs de fumée et sur les diagnostics gaz.**
- **+ pilotage du groupe Absise énergie** (cf. activité ci-après).



CDC Habitat - Grenoble

GROUPE ÉNERGIE PILOTÉ PAR LE GROUPE PATRIMOINE **8 REUNIONS**

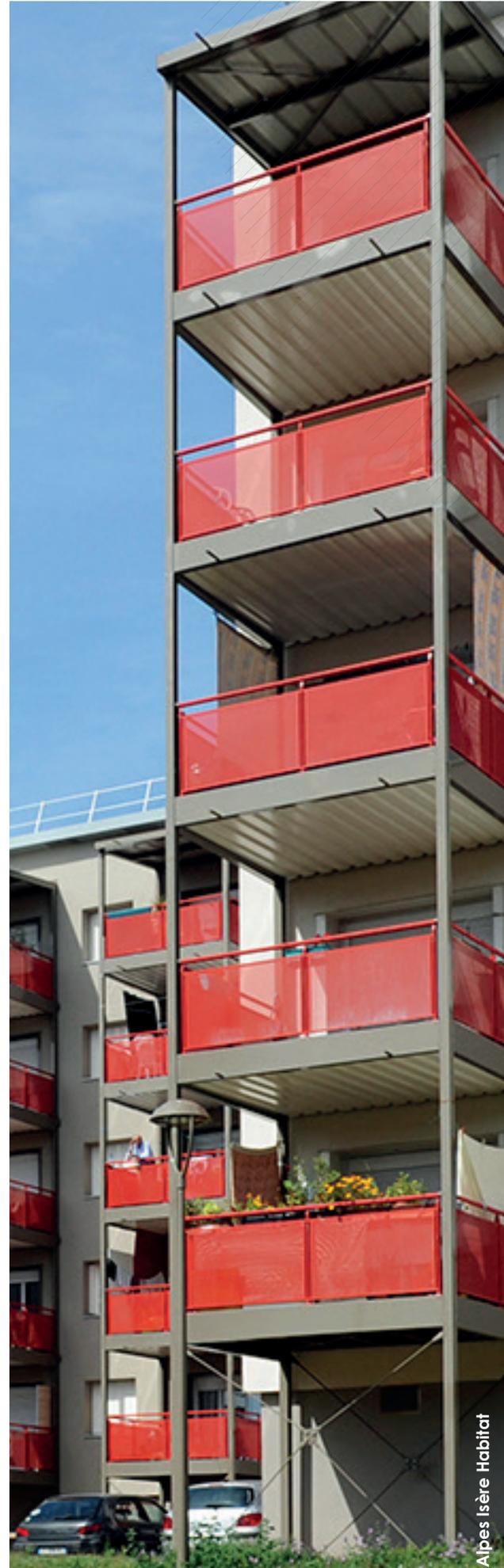
Le groupe Absise énergie pilote notamment la convention Absise/ALEC/AGEDEN.

Actions réalisées dans le cadre de la convention Absise/ALEC/AGEDEN en 2021 :

- **Observatoire de la performance énergétique opérations neuves et réhabilitations** : remontées d'informations, vérification des résultats et analyse.
- **Outil Check Op' Énergie** : poursuite de la construction de cet outil destiné à aider les chargés d'opération neuf et réhabilitation à dialoguer avec les bureaux d'étude pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. En 2021, les briques « suivi conception des systèmes » (opérations neuves) et « cadrage général des réhabilitations » ont été livrés et testés. Les tests se poursuivront en 2022 pour les rendre disponible aux chargés d'opération. Une réflexion a été engagée sur les conséquences de la RE 2020 sur la conception de l'outil.
- **Préparation d'une revue de projet sur les PAC** (pompes à chaleur) qui n'a pu avoir lieu en 2021, faute d'éléments suffisants.

Et en dehors de la convention :

- **appui à la réflexion sur la mise en œuvre de l'IFC** (Individualisation des frais de chauffage),
- **projet Territoire Solution** : participation à la construction des besoins ; préparation et animation d'un atelier dans le cadre de « Coloc AURA », cycle de rencontres sur les projets énergétiques locaux organisé par le pôle de compétitivité énergie Tenerrdis ; pilotage technique de la thématique d'autoconsommation collective et participation au groupe technique sur le confort d'été.
- **Suivi du projet d'autoconsommation collective à l'échelle d'une ZAE** (Zone d'activité économique) à Saint-Martin-d'Hères.
- **Contribution à la grille de majorations locales des opérations neuves** (critère énergies renouvelables).
- **Échanges sur les causes de la baisse de production d'énergie par l'installation de panneaux solaires thermiques.**
- **Application du décret tertiaire pour les EPAHDS.**
- **Application du décret de juillet 2020 traitant de l'information aux locataires sur les consommations d'énergie.**
- **Suivi des chantiers collaboratifs de l'USH sur la gestion des ressources en eau dans les bâtiments et sur l'étude de faisabilité de la micro-méthanisation** (production de biogaz à l'échelle d'un groupe de logements).
- **Échanges sur les prix pratiqués par les organismes sur l'ECS** (Eau chaude sanitaire).



NOTRE ACTIVITÉ ANIMATION PROFESSIONNELLE

GROUPE COMMUNICATION PILOTÉ PAR ISABELLE RUEFF 14 REUNIONS

Le groupe communication Absise a mis en œuvre le Plan de communication Absise 2021.

- Organisation du cycle de webinaires Absise (en savoir plus ICI) : cahier des charges, choix et pilotage de l'agence de communication, contenu, animation, tests des solutions techniques, achat et gestion d'un fichier contacts pour envoi des invitations.
- Définition d'une stratégie de communication sur le dispositif de tranquillité résidentielle Grenoble Alpes Métropole + conception d'une plaquette pour l'information des locataires.
- Entretien des contacts médias pour entretenir les liens et favoriser la parution d'articles : démarche proactive en direction du Dauphiné Libéré après parution d'un sondage lecteurs sur des thématiques à traiter incluant les attributions dans le logement social (sujet finalement non-retenu par les sondés) ; proposition d'article sur le cycle de webinaires Absise et sur la performance des réhabilitations thermiques, thème du prochain webinaire de janvier 2022 (parution prévue en janvier 2022).

- Suivi de la démarche Territoires Solutions et organisation d'une conférence de presse de lancement dans le cadre de la semaine de l'innovation Hlm.
 - Participation à la conférence de presse d'Un toit pour tous sur le soutien au logement très social.
 - Conférence de presse post Congrès Hlm : la relance de la production (en savoir plus ICI)
 - Pilotage de l'agence de communication pour la création du site Internet absise.fr mis en ligne en 2021 (en savoir plus ICI) et création et animation des comptes Absise sur les réseaux sociaux (Facebook, LinkedIn et twitter).
 - Suivi de l'évolution du traitement des déchets par Grenoble Alpes Métropole pour adaptation de la communication (en lien avec les référents déchets).
 - Échanges sur le relais de la campagne de vaccination par les organismes.
- A noter : création d'une équipe sous Teams pour l'animation du groupe Absise communication.

le dauphiné libéré

Un nouveau dispositif pour "pacifier" les halls d'immeubles

Des équipes mobiles d'agents de sécurité, déployées le soir sur une cinquantaine d'adresses, dans huit communes de la métropole : tel est le dispositif de "tranquillité résidentielle" qui a débuté le 15 janvier.

« C'est un constat qui nous a poussés à agir : les actes de violence sont en hausse, notamment dans les halls d'immeubles », explique Pierre Béguin, directeur des services de sécurité de la Métropole. « Nous avons donc mis en place un dispositif de tranquillité résidentielle, qui consiste à déployer des équipes mobiles de policiers (lire ci-dessus) sur une cinquantaine d'adresses, dans huit communes de la métropole : tel est le dispositif de "tranquillité résidentielle" qui a débuté le 15 janvier. »

Le dispositif est financé par la Métropole et les communes de la zone d'opération de tranquillité résidentielle. Les équipes mobiles de policiers (lire ci-dessus) sont déployées sur une cinquantaine d'adresses, dans huit communes de la métropole : tel est le dispositif de "tranquillité résidentielle" qui a débuté le 15 janvier.

Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné

L'habitat social se conjugue à tous les âges

« Un contrat de tranquillité résidentielle » a été signé entre la Métropole et les communes de la zone d'opération de tranquillité résidentielle. Les équipes mobiles de policiers (lire ci-dessus) sont déployées sur une cinquantaine d'adresses, dans huit communes de la métropole : tel est le dispositif de "tranquillité résidentielle" qui a débuté le 15 janvier.

Actualités habitat

Rénovation : 2 000 logements sociaux

En matière de communication énergétique des bâtiments, le parc social est 30 % plus performant que le parc privé. Mais dépendant de la bonne volonté des occupants, les bailleurs sociaux ont entrepris dès les années quatre-vingt d'une politique volontariste de rénovation de leur parc. « En 1980, environ 2 000 logements sont rénovés chaque année. Cela représente une réduction de la consommation d'énergie de l'ordre de 40 %... »

Expérimentation autour de l'habitat social de demain

« À quoi ressemblera l'habitat social de demain ? Il aura sans doute une empreinte environnementale limitée, maîtrisera ses consommations d'énergie et offrira un meilleur confort à ses habitants. Pour l'imaginer concrètement, Absise s'est engagée dans la démarche "Territoires Solutions" à l'occasion de la Semaine nationale de l'innovation Hlm. Porté par Minalogic (pôle de compétitivité des technologies du numérique et Auvergne-Rhône-Alpes), French Tech in the Alps, Grenoble et Grenoble école de management, ce dispositif a pour objectif de partir des besoins du logement social en Isère, de créer de nouvelles synergies entre les mondes de la recherche, de l'innovation et du logement social pour imaginer des expérimentations destinées à y répondre. »

Logement : le cri d'alarme des bailleurs sociaux

Le nombre de constructions de logements reste faible alors que le demandeur de logement est en hausse. Les bailleurs sociaux ont le droit de construire des logements sociaux, mais ils ne le font pas assez. Le cri d'alarme des bailleurs sociaux est « un appel à la production locale de logements sociaux ». « C'est un constat qui nous a poussés à agir : les actes de violence sont en hausse, notamment dans les halls d'immeubles », explique Pierre Béguin, directeur des services de sécurité de la Métropole. « Nous avons donc mis en place un dispositif de tranquillité résidentielle, qui consiste à déployer des équipes mobiles de policiers (lire ci-dessus) sur une cinquantaine d'adresses, dans huit communes de la métropole : tel est le dispositif de "tranquillité résidentielle" qui a débuté le 15 janvier. »

ABSISE TESTE DES SOLUTIONS EXPÉRIMENTALES

« L'essor Isère » a financé la production de ce reportage. « C'est un constat qui nous a poussés à agir : les actes de violence sont en hausse, notamment dans les halls d'immeubles », explique Pierre Béguin, directeur des services de sécurité de la Métropole. « Nous avons donc mis en place un dispositif de tranquillité résidentielle, qui consiste à déployer des équipes mobiles de policiers (lire ci-dessus) sur une cinquantaine d'adresses, dans huit communes de la métropole : tel est le dispositif de "tranquillité résidentielle" qui a débuté le 15 janvier. »

place GRENET

« Les acteurs du terrain social font cinq propositions en faveur du logement des plus vulnérables en Isère. »

GRUPE PRÉVENTION SECURITÉ PILOTÉ PAR STEPHANE DUPORT-ROSAND 22 REUNIONS

Un groupe réduit aux bailleurs concernés assure le suivi du dispositif tranquillité résidentielle déployé en 2021 dans la métropole grenobloise (17 réunions), et le groupe de l'ensemble des bailleurs continue à se réunir sur la thématique générale de la prévention/sécurité (5 réunions)

- » **Suivi du dispositif** : des réunions en Visio tous les 15 jours animées par Absise avec les référents concernés ([pour plus de détails sur le dispositif cliquez-ICI](#))
- » **Signature de la nouvelle charte « tranquillité publique et logement social »** par l'ensemble des partenaires (préfet, Police Nationale, Gendarmerie Nationale, procureurs de la République).
- » **Suivi de la médiation soutenue par le procureur de Grenoble.**
- » **Adoption d'une fiche plainte simplifiée pour les petites dégradations.**
- » **Échanges sur la participation des référents bailleurs aux GPO** (Groupes de partenariat opérationnels pilotés par les communes)
- » **Simplification de la transmission de badges d'accès aux forces de l'ordre** : informations et alimentation de la réflexion nationale.
- » **Intervention lors de la rencontre régionale AURA Hlm sur les dispositifs de tranquillité résidentielle** mis en place dans les différentes agglomérations de la région.
- » **ORFI (Outil de recueil des faits d'incivilités proposé aux bailleurs par l'USH)** : présentation, échanges au sein du groupe sur l'intérêt d'y adhérer et de l'alimenter, conditions d'adhésion des SEM, lien avec l'USH.
- » **Enlèvement des épaves** : le groupe a commencé à partager les pratiques sur les enlèvements, d'épaves dans les différentes communes de l'Isère. Un benchmark a permis de récupérer des exemples de conventions communales dans différents territoires. L'idée est d'arriver à négocier un modèle de convention avec les forces de l'ordre, qui pourrait se décliner partout en Isère. En parallèle, les bailleurs ont partagé leurs pratiques sur le traitement des stationnements gênants dans les parties privatives
- » **Les référents tranquillité sécurité d'Absise participant au groupe des référents nationaux organisé par l'USH**, un débriefing des réunions nationales est systématiquement organisé au sein du groupe Absise.
- » **Tour de table sur la gestion des agressions verbales et physiques dans les accueils** (téléphonique et physique).
- » **Échanges sur l'opportunité ouverte par le projet de bataillons de prévention de la délinquance dans les QRR** (Quartiers de reconquête républicaine).
- » **Lien assuré sur la formation proposée par le CIPDR** (comité interministériel de prévention de la délinquance et de la radicalisation).
- » En 2021, le groupe a accueilli le service prévention de la métropole de Grenoble pour contribuer au **nouveau diagnostic intercommunal de sécurité et l'entreprise VPS pour une présentation de leur solution de sécurisation des logements vacants par la présence de locataires temporaires.**

NOTRE ACTIVITÉ - ANIMATION PROFESSIONNELLE

GRUPE SANTÉ MENTALE

1 RÉUNION

Absise milite depuis quelques années auprès des partenaires pour la relance de l'animation de la charte santé mentale en Isère : redéfinir les intérêts de chacun, faire évoluer le texte de la charte et ses annexes (modèles de contrats d'objectifs accès et maintien), éventuellement la resigner... En 2021, la DDETS a recruté une stagiaire pour étudier la question. Le groupe santé mentale l'a donc accueillie pour un temps collectif de diagnostic pour cerner les enjeux côté bailleurs sociaux, puis a participé aux réunions partenariales de présentation des conclusions du stage. Le process un temps amorcé de réécriture a malheureusement avorté. Le nouveau Palhdi prévoit dans une fiche action l'animation d'un temps collectif sur la charte : Absise continuera à plaider pour que le partenariat créé par cette charte puis être remis sur la table.

Les référents santé mentale ont également été mobilisés pour contribuer aux ateliers santé mentale dans le cadre de la communauté d'acteurs logement d'abord constituée par la métropole de Grenoble.

GRUPE RESSOURCES HUMAINES

3 RÉUNIONS

Le groupe se réunit exclusivement en Visio selon l'actualité et les souhaits de ses membres. Chaque séance prévoit un tour de table sur la gestion des ressources humaines dans les organismes.

- Mise en œuvre des chartes télétravail.
- Accords d'intéressement.
- Bilan des entretiens professionnels sur la formation.
- Protocole sanitaire
- Pratiques sur la prime Macron.

GRUPE DIRECTEURS FINANCIERS

1 RÉUNION

- Échanges avec la Banque des Territoires sur les consignations, le financement des opérations de réhabilitation, les garanties d'emprunts, les pièces d'instruction demandées par la BdT, l'offre bancaire de la BdT.



GRUPE INNOVATION SOCIALE

3 RÉUNIONS

Le dernier-né des groupes Absise a été créé en 2021 après une sollicitation de la Chambre régionale de l'économie sociale et solidaire (CRESS) pour la **déclinaison de la démarche de Mur Porteur existante dans la métropole lyonnaise. Il s'est doté des objectifs suivants :**

- **fonder une communauté d'échanges professionnels** à l'échelle du département de l'Isère. Des échanges informels existent, mais pourraient être renforcés au niveau Absise ;
- **partager les sollicitations des structures** qui sont de plus en plus nombreuses, rencontres des porteurs de projets en collectif, centralisation des demandes de locaux ;
- **partager les priorités de chaque bailleur sur les thématiques traitées ;**
- **réfléchir sur le modèle économique des projets ;**
- **établir un annuaire d'associations à solliciter en fonction des projets que chaque bailleur envisage.** Cela aiderait à se repérer dans le foisonnement des situations.

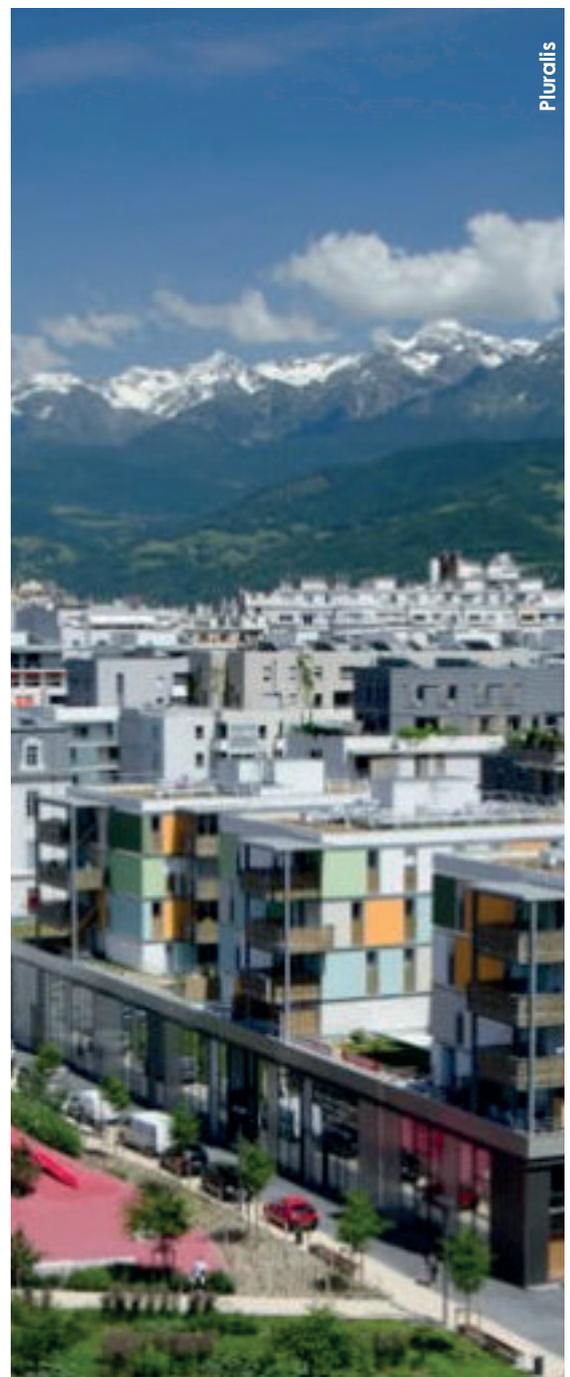
En 2021, il a accueilli la CRESS, puis Dynacité, en tant que membre du collectif bailleurs, pour évoquer le projet de Mur Porteur lyonnais. Un tour de table a permis de connaître le positionnement des chargés d'innovation au sein des organisations. Le groupe a également commencé à préparer des rencontres avec les porteurs de projets qui seront organisées en 2022.

ANIMATION PROXIMITÉ

En 2021, **le groupe de référents déchets métropole grenobloise**, animé par Perrine Jolivet d'Actis avec l'appui du chargé de projets Absise, s'est mobilisé pour accompagner les réformes métropolitaines de la politique des déchets. Passage à la tarification incitative (TEOMI), poursuite de la mise en place de déchetteries mobiles, qualité du tri, plateforme de sur-tri, gestion des encombrants... Des réunions régulières ont été organisées avec les services pour étudier et alerter sur les impacts des réformes dans la gestion quotidienne des bailleurs sociaux.

A noter : une réunion du groupe Absise chargés a été à nouveau nécessaire pour échanger avec le service déchets de la métropole sur la meilleure manière d'intégrer le passage à la TEOMI dans la relation bailleurs sociaux/locataires du parc social.

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).



NOTRE ACTIVITÉ

LES PARTENARIATS

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

LA PRÉFECTURE : financement et suivi du dispositif de tranquillité résidentielle, nouvelle charte tranquillité publique et logement social, application en Isère de la circulaire ministérielle sur les expulsions. Deux rencontres entre les directeurs généraux d'Absise et le préfet ont eu lieu en 2021 sur les thématiques suivantes : la relance de la construction (point sur la programmation après l'année catastrophique de 2020 et identification des freins et leviers), les expulsions locatives, les dispositifs de tranquillité résidentielle Grenoble Alpes Métropole et CAPI, l'attractivité du parc ancien, la gestion du contingent préfectoral, l'accueil des réfugiés afghans.

LA GENDARMERIE : dispositif tranquillité résidentielle (comité technique et comité de pilotage, partage sur les adresses d'intervention), signature de la nouvelle charte tranquillité publique et logement social.

LA DDSP DE L'ISÈRE : dispositif tranquillité résidentielle (comité technique et comité de pilotage, partage sur les adresses d'intervention), signature de la nouvelle charte tranquillité et logement social.

LE PROCUREUR DE GRENOBLE

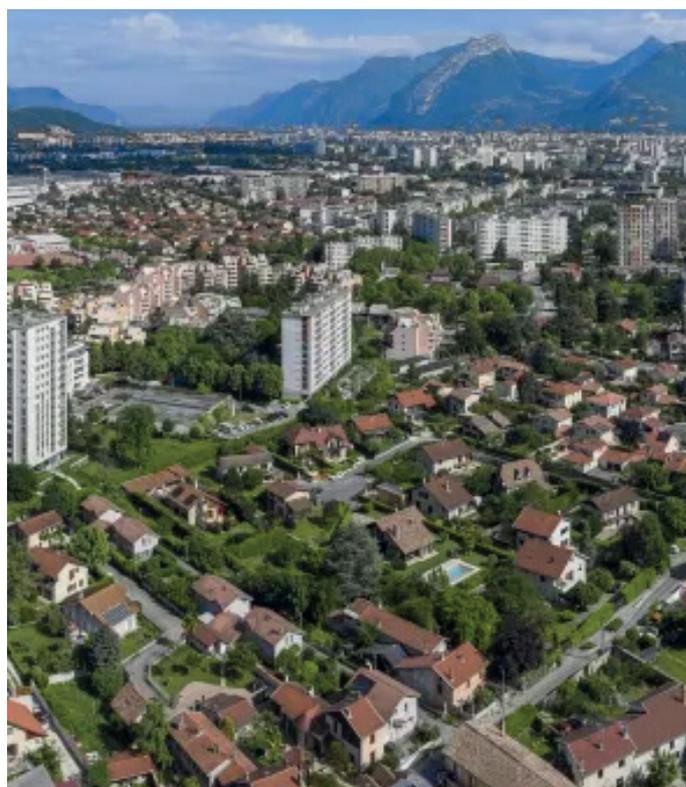
Signature de la nouvelle charte tranquillité et logement social à la demande du procureur, participation au comité de pilotage du dispositif tranquillité résidentielle métropolitain.

LA DDT : la mise en place en 2021 de réunions régulières entre DDT, Absise et les délégataires (5 réunions) a renforcé le travail collaboratif. Les thématiques abordées en 2021 : plan de relance sur les réhabilitations, PLAI adaptés, suivi en continu de la réalisation des objectifs de production, évolution de la grille de majorations locales, loyers annexes, travaux du PDH (cf. ci-dessous conseil départemental), préparation des réunions Absise/préfet.

LA DDETS : réforme des attributions (suivi de la gestion en flux et de la cotation), gestion du contingent préfectoral, élaboration du nouveau Palhdi et nouveau règlement intérieur de la CCAPEX, application de la circulaire ministérielle sur l'obligation de relogement/hébergement en cas d'expulsion, accompagnement social pour les PLAI adaptés, copilotage de l'appel projets FNAVDL, relance d'un travail sur la santé mentale (stage à la DDETS), clauses sociales dans les marchés publics.

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Négociations sur les contreparties garanties d'emprunts dans le cadre du passage à la gestion en flux, clauses sociales dans les marchés publics. Dans le cadre du Palhdi : travaux d'élaboration du nouveau plan, suivi de l'application du nouveau règlement intérieur du FSL, travaux liés à la mise en œuvre de la charte de prévention des expulsions (projet de mutations pour solvabilisation du pôle habitat social et nouveau RI CCAPEX). Dans le cadre du PDH : participation à l'instance d'animation, préparation de la conférence départementale du PDH et intervention de la présidente d'Absise.



GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

Un ralentissement du rythme des rencontres en 2021 entre la présidente d'Absise, le référent Métropole du CA Absise, le chargé de projets Absise et le service habitat de la métropole qui ont pour objet de faciliter la collaboration entre les bailleurs et la Métropole (une seule réunion sous ce format). Les DG d'Absise ont rencontré le président de la métropole, Christophe Ferrari et le vice-président Habitat, Nicolas Beron-Pérez, pour échanger sur la relance de la production à travers les leviers dont dispose la métropole (mobilisation du foncier, soutien financier aux opérations, communication pour retrouver des maires bâtisseurs, conditions pour accélérer l'acquisition amélioration en diffus). De nombreux objets de dialogue et de co-construction avec la collectivité, facilité pour la partie production neuve et réhabilitation par la mise en place des réunions DDT/Absise/délégués : 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, garanties d'emprunts, évolution du prix de VEFA, évolution du tissu des organismes en Isère, interventions des bailleurs sur les rachats en monopropriété et en copropriété, réforme des attributions (gestion en flux, cotation et déploiement de l'outil AL'in en Isère), mise en œuvre de la politique logement d'abord (communauté d'acteurs constituée), dispositif de tranquillité résidentielle Absise, diagnostic intercommunal de sécurité, politique des déchets, soutien à la candidature de Grenoble Alpes Métropole à l'appel à projets sur la lutte contre la vacance, organisation des webinaires d'Absise à destination des élus, présentation par l'AURA Hlm aux services de la métropole de la démarche de massification de la réhabilitation.

LE GRÉSIVAUDAN : à la suite de la rencontre entre les DG Absise et la vice-présidente Habitat foncier, un travail technique s'est engagé pour qu'Absise puisse accompagner au mieux la réflexion sur le futur PLH (aides au logement social notamment).

EPFL DU DAUPHINÉ : sollicitation d'une rencontre avec le président de l'EPFL, rencontre qui se tiendra début 2022.

EPORA : participation de représentants Absise à la réflexion pilotée par l'AURA Hlm sur le PPI (Plan pluriannuel d'investissement) de l'EPORA et l'opportunité d'un protocole à l'échelle régionale.

LE PAYS VOIRONNAIS : suivi de la convention intercommunale d'attribution (CIA), mise en œuvre de la location active, gestion en flux, cotation, majorations locales, participation d'Absise au comité des financeurs (CEF), PLAI adaptés.

NOTRE ACTIVITÉ - LES PARTENARIATS

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, notamment pour 2021 dans le cadre des travaux sur le PLUI de la métropole.

UN TOIT POUR TOUS : production de PLAI adaptés, appel à projet FNADVL, soutien Absise à l'organisation de la semaine de webinaires sur le logement très social (participation de la présidente d'Absise à la conférence de presse de lancement, mobilisation d'intervenants Absise pour l'animation et des interventions dans les ateliers).

L'ALEC et l'AGEDEN : mise en œuvre de la convention 2021 (cf. travaux du groupe Absise énergie ci-dessus) et définition du programme de travail pour 2021. Absise étant représentée dans les instances, elle a pris position pour la fusion des structures AGEDEN et ALEC (sur les activités hors SPL).

ACTION LOGEMENT SERVICES : plusieurs rencontres pour bien définir les modalités de fonctionnement de la gestion en flux, lancement du projet de déploiement de l'outil AL'in en Isère en lien avec la direction régionale et nationale d'ALS, organisation d'un webinaire AIS/Absise sur les différentes solutions d'accompagnement social proposées par ALS.

CAUE : élaboration de la formation commune Absise/CAUE à destination de l'AMI, représentation Absise dans les instances.

CAF DE L'ISÈRE : organisation de rencontres entre les services prévention de l'impayé et la CAF. Thèmes traités : contemporanéité des APL, accès des bailleurs aux données CAF.

ASSOCIATION DES MAIRES DE L'ISÈRE (AMI) : contribution Absise au catalogue 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 (cf. travaux du groupe DAF ci-dessus).





Perspectives 2022





PERSPECTIVES 2022

- ›› **Le congrès Hlm de Lyon 2022**
- ›› **Un changement de présidence à Absise, accompagné d'un séminaire du conseil d'administration.**
- ›› **La démarche Territoire Solution :** démarrage des premières expérimentations, événement dans le cadre de la semaine de l'innovation Hlm
- ›› **Poursuite des Webinaires Absise**
- ›› **La mise en œuvre de la gestion en flux**
- ›› **La poursuite des dispositifs de tranquillité résidentielle** dans la métropole et dans la CAPI
- ›› **Une convention avec l'EPFL du Dauphiné**
- ›› **Les Rencontres Absise :** trois rencontres organisées par le groupe innovation sociale pour renforcer le lien avec l'économie sociale et solidaire.
- ›› **Observatoire de la performance énergétique :** une analyse plus poussée sur les résultats des logements neufs.
- ›› **Un séminaire énergie** à destination des chargés d'opérations
- ›› **Et toujours :** l'activité soutenue des groupes Absise impayés, énergie, patrimoine, maîtrise d'ouvrage, innovation sociale, prévention-sécurité, gestion locative, RH, communication, déchets.

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





absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

