

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

2024

RAPPORT D'ACTIVITÉ

**Pour un logement social
dynamique en Isère**



SOMMAIRE

AURA HLM AU SERVICE DE SES ADHÉRENTS

3 Le mot du Président

4 Les chiffres clés 2024

5 L'identité de l'association

5 Le mouvement Hlm régional

5 AURA Hlm et ses structures infrarégionales

6 Le projet stratégique d'Absise

7 Le plan d'actions d'Absise 2023-2024

9 Notre organisation

LES ACTIONS 2024

11 Les temps forts de l'année 2024

13 Les animations professionnelles

23 Nos alliances

LES PERSPECTIVES 2025

26 Cap sur 2025 - Consolidation et nouvelles dynamiques



LE MOT DU PRÉSIDENT

Stéphane Duport-Rosand,
Directeur général d'Actis

« Logement social, un flux qui se tarit », c'est le titre du webinaire organisé par Absise en janvier 2024. Il reflète une réalité qui pèse sur la chaîne du logement en général et sur le logement social en particulier.

Difficile de « loger la France telle qu'elle est » quand la baisse de la programmation est toujours sensible. A l'image des chiffres nationaux, l'Isère ne remonte pas au niveau de production nécessaire aux besoins (1 300 logements familiaux en 2024, quand il en faudrait au moins 2 000 par an !). En parallèle, les demandeurs continuent à frapper aux portes des guichets d'accueil (39 011 demandes en instance au 31.12.2024 dont 40 % de demandes de mutation). Et s'ajoute depuis quelques années une baisse du taux de rotation dans les logements sociaux qui ne se dément pas en 2024, puisqu'on a atteint le taux de 8,65 %.

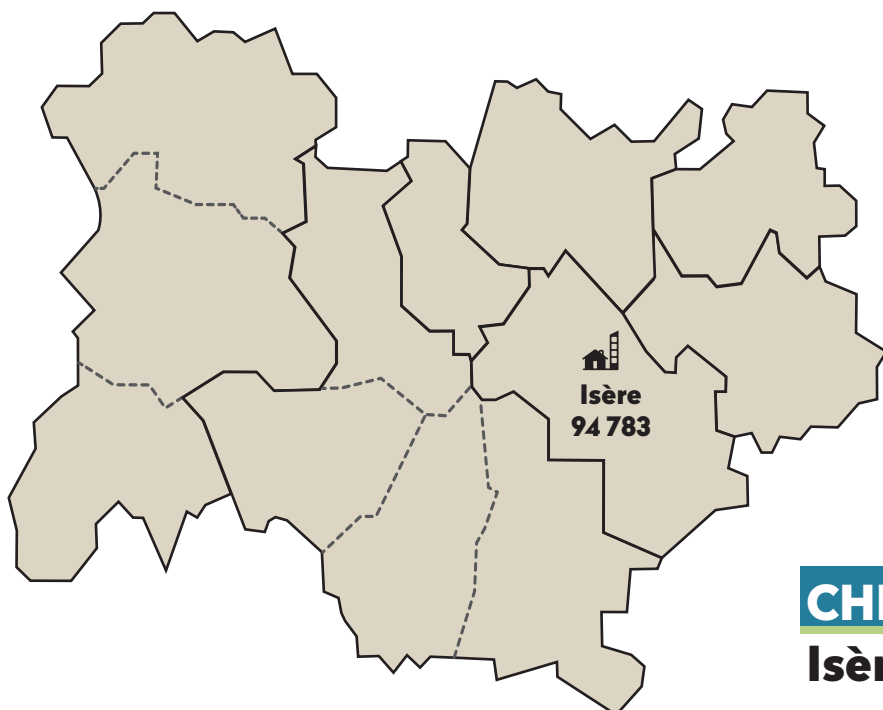
Après avoir marqué le pas en 2023 (1 300 logements), la réhabilitation du parc social retrouve un niveau dynamique en 2024 avec 2 664 logements réhabilités. Les coûts de ces opérations montrent leur ambition : une moyenne de 52 000 euros par logement, qui monte même à 65 000 si on inclut les opérations ANRU. Portés principalement par les bailleurs via des prêts Banque des Territoires, et par la mobilisation importante des fonds propres des organismes qui représentent 16 % du

financement total des opérations*, les plans de financement sont pris en charge par plusieurs financeurs (ANRU, État, conseil départemental et EPCI, soit 18 % de subventions en moyenne). Ces réhabilitations sont essentielles pour l'attractivité du parc, pour le confort des locataires en place, ainsi que pour leur pouvoir d'achat grâce aux baisses des charges induites par les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Vu la dégradation du déséquilibre offre/demande, il était essentiel que l'entrée en application du passage à la gestion en flux des attributions se fasse en bonne intelligence. En Isère, la concertation de l'ensemble des réservataires a en effet garanti une continuité de service pour les demandeurs isérois.

Malgré cette crise du logement et cette pénurie de l'offre, les organismes d'Absise ne se résignent pas et continuent à porter des projets ambitieux, abordables et de qualité, et à alerter sur le besoin de production de différents types de logements, locatifs sociaux et accession sociale, pour offrir un maximum de choix aux ménages dans leurs parcours résidentiels.

* Ces chiffres sont tirés de l'observatoire de la réhabilitation mis en place par Absise depuis 2023, qui permet d'avoir enfin une vue globale sur l'activité de la réhabilitation du parc social isérois.



CHIFFRES CLÉS 2024

Isère

10

ORGANISMES
ADHÉRENTS



94 783

LOGEMENTS DONT
86 309 ABSISE



227 479

PERSONNES LOGÉES



1 627

LOGEMENTS
AGRÉÉS



38 950

DEMANDES
DE LOGEMENT



8 167

ATTRIBUTIONS



182

PSLA
AGRÉÉS

66

VENTES HLM
À L'OCCUPANT



2 664

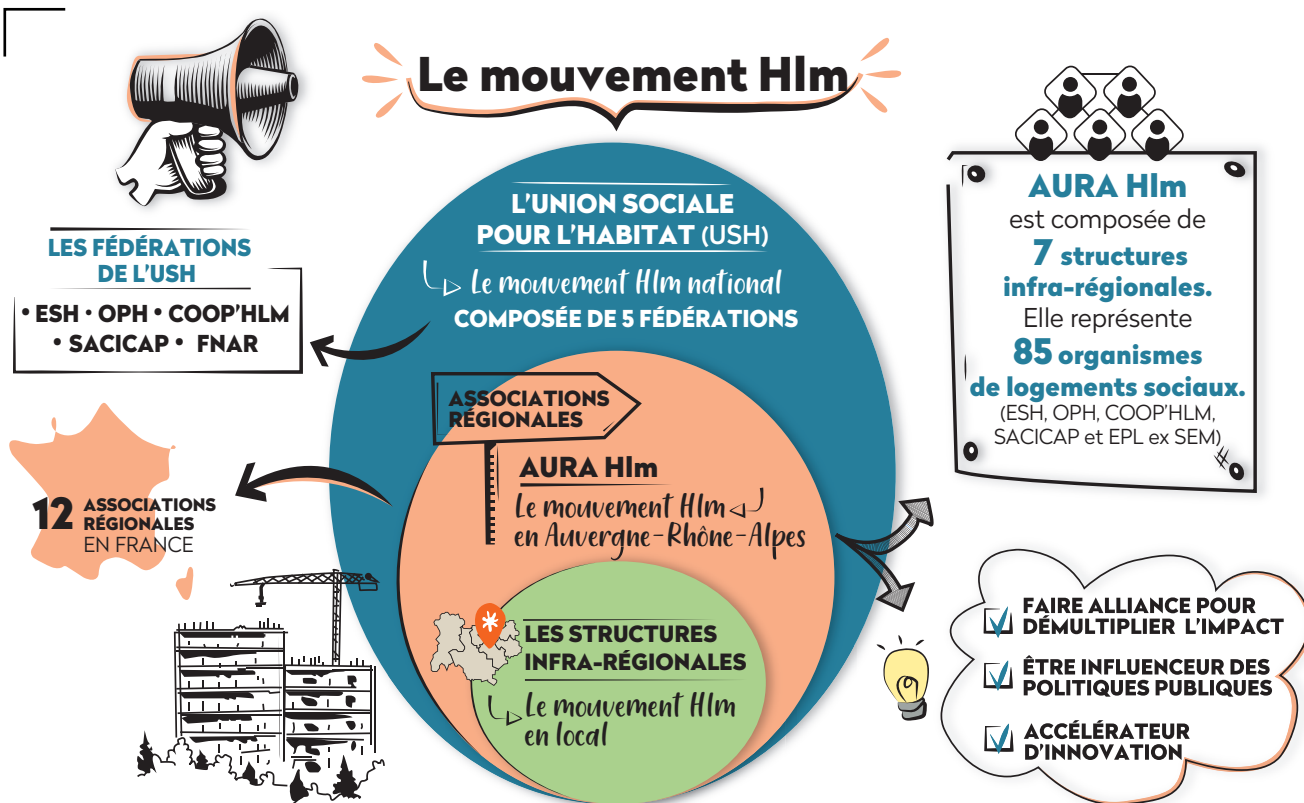
LOGEMENTS
RÉHABILITÉS
(CHANGEMENT D'AU MOINS
UNE ÉTIQUETTE DPE)

Nombre de logements, Ventes Hlm : RPLS 2024 / Personnes logées : INSEE et RPLS 2024

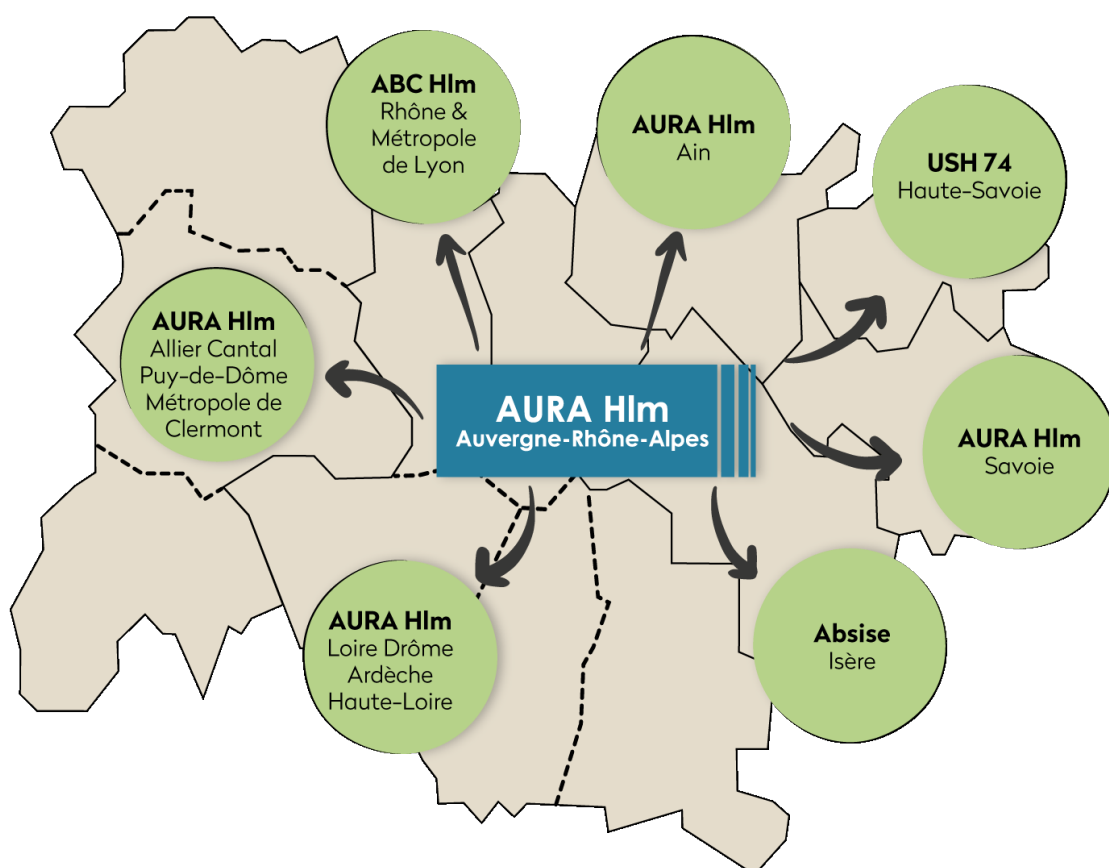
Logements agréés : CRHH 2024 / Logements locatifs intermédiaires : Bilan DREAL 2023 / PSLA agréés : SIAP 2025

Demandes de logement et attributions : Portail de la demande SNE 2024 / Logements réhabilités : Enquête OPL USH et extrapolation AURA Hlm
Euros investis dans l'économie locale : CERC AURA 2022 / Équivalents temps plein : CERC AURA 2022

L'IDENTITÉ DE L'ASSOCIATION



AURA Hlm et ses structures infra-régionales



LE PROJET STRATÉGIQUE D'ABSISE

ÊTRE PARTIE PRENANTE

Accompagner les politiques locales de l'habitat en Isère

- Les bailleurs sociaux de l'Isère agissent aux côtés des acteurs locaux de l'habitat, en tenant compte de la diversité des territoires.
- Absise porte des projets inter-organismes, en lien avec les partenaires, pour répondre aux grands enjeux habitat des territoires (transition écologique, logement abordable, bien-vivre ensemble).

Représenter le mouvement Hlm et peser sur les politiques publiques locales.

- Dans 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 pour la mise en œuvre opérationnelle des projets.

MUTUALISER

Mutualiser les expériences par la mise en place d'un réseau actif dans une logique de branche professionnelle

- 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.
- Accueillir les partenaires, acteurs de l'habitat en Isère au sein des instances Absise.
- Conduire des projets en inter-organismes dans une logique de mutualisation de moyens. L'opportunité d'une action mutualisée sera évaluée au regard de la plus-value pour la branche et des impacts pour chaque organisme.
- Favoriser la mobilisation collective dans les périodes de crises (économiques, sanitaire, sociales).

INNOVER

Favoriser l'innovation technique et sociale dans une logique de branche professionnelle

- Absise contribue à faire émerger des projets d'innovation, en privilégiant les liens avec l'écosystème isérois de l'innovation.
- Absise valorise le dialogue et les passerelles entre les différentes innovations développées par ses membres.

COMMUNIQUER

Communiquer sur l'utilité du logement social en Isère

- **La stratégie de communication d'Absise s'adresse aux cibles suivantes par ordre de priorité :** les élus et les techniciens des collectivités locales ; l'opinion publique à travers tous les types de médias ; les partenaires économiques.
- **La stratégie vise à répondre à trois enjeux :**
 - **Influence :** promouvoir le logement social et porter ses différents enjeux dans le département.
 - **Notoriété et image :** bénéficier d'une image positive, active et créative auprès des acteurs locaux.
 - **Adhésion :** renforcer la communauté d'acteurs autour du logement social en Isère.
- **La stratégie repose sur les principes suivants :**
 - Les actions de communication d'Absise ne doivent pas entrer en concurrence ni en dissonance avec les démarches de communication de ses membres.
 - La communication inter-organismes développée par Absise est tout à la fois offensive (pousser l'information, prendre position sur les thèmes d'actualité, être réactive aux sollicitations des médias, etc.) et pédagogique (expliquer, illustrer, démontrer).
 - Pour améliorer l'efficacité de sa communication, Absise pourra nouer des alliances avec ses partenaires locaux.
 - Toutes les actions de communication seront signées « Absise, les bailleurs sociaux de l'Isère » en intégrant l'ensemble des logos des organismes membres.

Le CA d'Absise vote un plan de communication annuel qui liste des actions pour remplir ces objectifs.



LE PLAN D' ACTIONS D' ABSISE 2023-2024

ANIMER LA VIE DE L' ASSOCIATION

- **Le CA accueille...** : continuer à accueillir pendant les séances du CA d'Absise les partenaires locaux, et les différents groupes Absise en organisant des temps partagés sur leur actualité et en les associant au processus de décision.
- **Les débats du CA** : rythmer les conseils d'administration de temps d'échanges sur une thématique qui nécessite une attention particulière, sans forcément besoin de prise de décisions.
- Veiller à l'organisation d'un plateau repas partagé au moins une fois par trimestre.
- Organiser un séminaire annuel.
 - L'année du changement de présidence : formule de deux demi-journées à cheval sur deux jours, avec l'objectif de retravailler le plan d'action, en faisant un zoom sur un sujet qui nécessite des prises de position.
 - L'année sans changement de présidence : une demi-journée avec repas (ou une journée complète) en présence d'un expert pour réfléchir sur un sujet particulier.
- Conforter les groupes de travail existants, colonne vertébrale d'Absise.

SAISIR LES OPPORTUNITÉS DE 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, etc.

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 l'offre existante (USH/AURA Hlm/groupes) 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.

Voici les actions identifiées pour le plan d'action 2023-24 :

- Faire vivre et renforcer les actions de la convention Absise/Ageden sur l'énergie.
- Conforter les dispositifs tranquillité résidentielle Grenoble Alpes Métropole et CAPI.
- Mener à terme la démarche Territoires Solutions et réfléchir aux suites à donner.
- Montrer l'intérêt des métiers du logement social (démarche avec pôle emploi + lien avec la démarche AURA Hlm sur la valorisation des métiers).

NB : Possibilité d'avoir des démarches à géométrie variable.

LE PLAN D' ACTIONS D' ABSISE 2023-2024

PESER SUR LES POLITIQUES 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 – réforme des attributions (location active, gestion en 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 2023/24 portent sur :

- Les attributions : mise en œuvre de la gestion en flux sur le territoire, conforter le rôle de la location active en saisissant toute opportunité pour rendre le demandeur acteur de sa demande, porter le projet AL'in Isère pour faciliter le lien avec les réservataires.
- L'accompagnement des ménages : conforter le rôle des bailleurs dans l'écosystème local de l'accompagnement (FNAVDL, FSL, logement d'abord, appels à projets IML).
- Nouveaux PLH de Grenoble Alpes Métropole, du Grésivaudan et de la CAPI : contribuer activement aux travaux pour l'élaboration du nouveau PLH (ateliers, groupes focus...).
- La politique des déchets et le réemploi : élaborer un plan d'action Absise pour aider à positionner les bailleurs sociaux de l'Isère comme moteurs du partenariat.

METTRE EN AVANT ET PORTER DES PROJETS D'INNOVATION

- 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 de l'innovation 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.

• Finaliser la démarche Territoires Solutions, en tirer les enseignements, suivre les expérimentations menées par les bailleurs membres.

• Consolider le groupe Absise innovation sociale

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.

• Le groupe Absise communication est chargé d'élaborer ce plan d'action 2023 en cohérence avec les orientations communication du nouveau projet stratégique d'Absise voté par le CA d'Absise le 19 janvier 2023.



NOTRE ORGANISATION

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, Samuel Thirion, Mathieu Peyret
- **Pluralis** : Didier Monnot, Michel Brun
- **Advivo** : Nicolas Berthon, Rachel Blanc
- **CDC Habitat Social AURA** : Anne Canova représentée par Anne-Francoise Hyvrard.
- **Grenoble Habitat** : Armelle Brun, Christophe Dujardin
- **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 d'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 arbitrant sur leurs propositions ;
- de la communication des positions Absise en direction des élus et des médias.
- En 2024, le conseil d'administration s'est réuni 11 fois dans une formule mixte présentiel/visio facilitant la participation des membres non-Grenoblois) et a piloté la réalisation du plan d'action 2023-2024.
- Les liens se font avec les groupes Absise : en 2024, le CA a ainsi accueilli le groupe Absise communication pour la présentation du bilan du plan de communication 2023 et le vote du plan de communication 2024 et le groupe Absise patrimoine pour un échange sur START, la centrale d'achat régionale pilotée par AURA Hlm.
- Le CA a également reçu le vice-président de Grenoble-Alpes Métropole et SOLIHA.



Un chargé de projets au service du territoire

AURA Hlm met à disposition d'Absise, un Chargé de projets territorial qui assure la coordination et l'animation de l'association. Il représente également Absise dans différentes instances.



Chargé de projets territorial Isère
Gaël Langlois



2024 NOS ACTIONS





LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024



Webinaire : un flux qui se tarit

Poursuivant sa stratégie d'organisation de webinaires en 2024, visant à sensibiliser les élus et à promouvoir la valeur du logement social, Absise a souhaité alerter les 200 spectateurs connectés en direct sur le déséquilibre croissant entre offre et demande dans le département, en montrant qu'à l'heure du passage à la gestion en flux, c'est justement... le flux qui avait du mal à être alimenté. Les intervenants ont pu illustrer cette situation en rappelant quelques chiffres et ont questionné les effets de la dégradation continue de la solvabilisation des ménages, tout en défendant le modèle généraliste du logement social.

Les replays des webinaires sont visibles sur le site <http://absise.fr/>

Enfin des chiffres sur la réhabilitation !

En complément de son observatoire de la performance énergétique, Absise a créé un Observatoire de la réhabilitation des logements sociaux en Isère. Cet outil vise à donner de la visibilité aux investissements massifs réalisés par les organismes pour améliorer la qualité du parc existant.

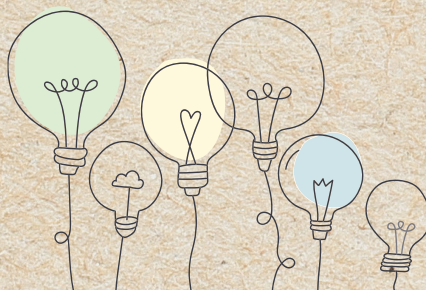
En 2024, l'observatoire témoigne de l'ampleur des actions menées : 2 664 logements réhabilités pour un total d'investissement dépassant les 173 millions d'euros. Le coût moyen d'une réhabilitation s'élève à 52 000 euros par logement, une somme qui monte à 65 000 euros lorsqu'on intègre les réhabilitations réalisées dans le cadre de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine). Une opération moyenne se finance principalement grâce aux prêts (66 %), avec l'appui de subventions (18 %) et la mobilisation importante de fonds propres (16 %).

Grâce à cet outil, l'ensemble des acteurs dispose désormais d'une vision consolidée et dynamique des réhabilitations engagées sur le territoire isérois. Une manière aussi de rendre visible l'effort continu pour améliorer le confort des locataires, réduire les charges, et atteindre les objectifs de performance énergétique.



Un jour, une innovation : valorisation des innovations des bailleurs sociaux de l'Isère

Absise organise chaque année en interorganismes une action pour la semaine de l'innovation HLM. En 2024, le groupe Absise communication a mis en avant sur la page LinkedIn Absise une innovation par organisme par jour de la semaine, en y ajoutant une innovation portée collectivement par l'ensemble des bailleurs (les premières livraisons de BRS en Isère). Ont été ainsi valorisées des actions aussi diverses que des jardins partagés à la Luire à Échirolles, une opération RE 2028 à Beaurepaire, une opération d'autoconsommation collective de grande ampleur à Vienne, une opération très ambitieuse de réhabilitation en site occupé à Grenoble et le sport comme vecteur d'inclusion des locataires seniors à Grenoble.





LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE 2024



Un séminaire des chargés d'opération Absise

Le troisième séminaire énergie Absise a réuni une quarantaine de chargés d'opérations autour de sujets techniques essentiels, portés par le groupe Énergie d'Absise. Parmi les temps forts : la présentation de l'outil Check'Op Energie, pensé pour fiabiliser le suivi des performances énergétiques à chaque étape des projets. L'atelier dédié à la maîtrise des charges liées à l'eau chaude sanitaire (ECS), poste encore trop peu optimisé, a mis en lumière les pertes importantes du réseau, les difficultés de maintenance selon les matériaux choisis (PER, cuivre, inox...) et l'intérêt croissant pour le traitement de l'eau et l'isolation renforcée. Un second atelier a exploré les solutions solaires, avec un retour critique sur les installations thermiques complexes à exploiter, et une ouverture vers l'autoconsommation photovoltaïque, en test chez plusieurs bailleurs. En fil rouge, la volonté de renforcer les échanges entre MOE et exploitants pour fiabiliser les choix techniques dès la conception.



Plus d'AAmbition à l'AAvenir : l'AA, un levier clé pour le logement social

Pour répondre aux objectifs ambitieux du PLH 2025-2030 de la métropole grenobloise, un travail approfondi a été mené sur le développement de l'Acquisition-Amélioration (AA) comme levier complémentaire à la production neuve. L'analyse territoriale a identifié plusieurs gisements potentiels, à partir de critères de localisation, de propriété (plus de 5 logements), et de performance énergétique. Autre objet d'étude : les copropriétés post-2001, les hôtels potentiellement convertibles dans les communes non déficitaires, et les adresses comportant 3 à 4 logements détenus par un même propriétaire. Des réflexions ont été ouvertes sur la démolition-reconstruction de petites monopropriétés, ou la mobilisation d'outils spécifiques comme le bail à réhabilitation ou le bail emphytéotique.

Premières conclusions : le besoin d'ingénierie et d'accompagnement est confirmé, tant sur les plans juridique, technique que social. L'EPFL peut appuyer le ciblage, le portage foncier transitoire et la construction de bilans d'opération. La mobilisation des collectivités locales est identifiée comme un levier essentiel, notamment pour sécuriser les opérations et garantir les financements.

Une phase opérationnelle devra désormais s'ouvrir en 2025 pour tester les outils et modéliser un nouveau schéma de production, adapté à l'AA, en complémentarité avec le neuf.

Ces projets illustrent l'engagement en faveur d'un habitat social innovant et adapté aux besoins.



LES ANIMATIONS PROFESSIONNELLES

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 2024, ce sont 16 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.

GROUPE ABSISE GESTION LOCATIVE (PILOTÉ PAR MICHEL BRUN – 8 RÉUNIONS)

L'année a été marquée par la mise en œuvre réussie de la gestion en flux, avec des conventions désormais signées avec la quasi-totalité des partenaires, et des bilans intermédiaires permettant un pilotage partagé. Malgré les incertitudes liées aux outils et aux modalités de comptabilisation, la continuité de service dans les attributions a été assurée, confirmant la robustesse du partenariat entre bailleurs, EPCI, DDETS et ALS. Pour sortir un peu la tête des démarches administratives de ces dernières années liées à la gestion en flux et à la cotation, Absise a relancé une réflexion sur une nouvelle démarche de lutte contre les discriminations après celle des années 2011-2015, en associant l'ensemble de ses partenaires réservataires lors d'une rencontre inaugurale le 9 juillet 2024. Enfin l'année a été marquée par la proposition de l'État de travailler aux conditions pour aboutir à une délégation du contingent préfectoral aux bailleurs sociaux en Isère.

- Mise en œuvre de la gestion en flux :

- Suivi des conventions avec les EPCI et réservataires.
- Préparation et partage des bilans intermédiaires (dédites, orientations, baux signés).
- Coordination avec la DDETS, les EPCI et Action logement sur les modalités de suivi et d'ajustement.
- Rétrocession des droits de l'État à ALS (0,92 %) : cadrage régional et déclinaisons locales.

- Délégation du contingent préfectoral :

- Première approche des conditions à poser côté bailleurs en termes d'objectifs.
- Point sur les conditions actuelles de gestion des attributions aux publics Syplo et prioritaires pour déterminer ces objectifs.

- Lutte contre les discriminations :

- Lancement d'une démarche inter-bailleurs inscrit dans un accompagnement avec le réseau RECI.

- PALHDI :

- Préparation de la journée du 20 février 2024 avec une intervention Absise sur le cadre partagé des attributions en commentaire/réaction à l'étude d'Action Tank sur l'analyse de la solvabilité des demandeurs de logements sociaux.

- Étude loyers / expérimentations modulation loyers :

- Participation à la démarche USH et simulations portées par Pluralis dans un objectif de monter en compétence sur le sujet au niveau collectif Absise.

- Financements FNAVDL

- Pilotage de la part bailleurs
- Évolution du portage de LSA vers le SIAO prévu en 2025.

- Justificatifs de ressources : travaux sur les pratiques locales dans un groupe de travail piloté par Grenoble Alpes Métropole.

- Évolution du cadre partagé sur les attributions en Isère.

- Convention transmission de données OPS Grenoble Alpes Métropole.

- Application de la cotation par les bailleurs.

- Validation du projet de CIA et de PPGID du pays voironnais.

- Webinaire Absise sur le risque de paupérisation du parc (prévu en 2025).

- Pilotage de la rencontre CESF Absise et du groupe Absise prévention des impayés.

En 2024, le groupe a reçu ALS (Action Logement Services) pour une présentation du module bailleurs AL'in (outil de reporting connecté aux ERP des bailleurs, avec jauges de suivi des objectifs, détail par convention, export des données, et visualisation du stock logements).

GROUPE ABSISE PRÉVENTION DES IMPAYÉS (PILOTÉ PAR LE GROUPE ABSISE GL – 6 RÉUNIONS)

- 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 et consolidation du bilan Absise 2024 présenté à la journée du Palhdi. Discussion sur l'augmentation des dettes accumulées, et du besoin d'identifier de nouveaux leviers pour récupérer les créances.

- Suivi des montants d'impayés au mois le mois.

- Expulsions : point sur l'indemnisation des non-octrois de concours de la force publique (CFP). Suivi des CFP, avec des retards et des ajustements dans le traitement des dossiers. Évacuation des squats : application de la loi DALO (article 38) pour faciliter l'évacuation des squats. Application des procédures d'évacuation, notamment dans les squats où la situation familiale (présence d'enfants) bloque souvent les expulsions.

- Loi Kasbarian sur les clauses résolutoires : présentation de la loi Kasbarian et de ses conséquences sur les procédures de résiliation des baux, notamment le délai de 6 semaines pour l'application de la clause résolutoire. Débats sur l'impact de cette loi sur les contrats de bail en cours et les implications pour les bailleurs dans le traitement des loyers impayés.

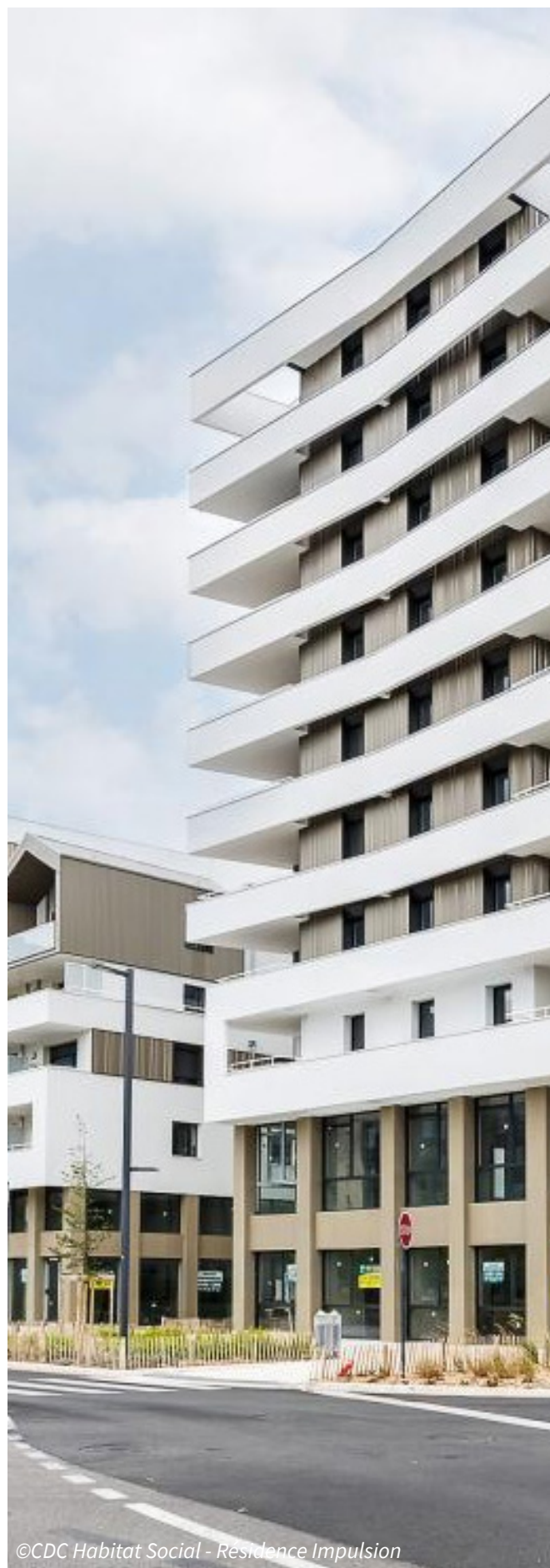
- Relations CAF : identification des problèmes quotidiens rencontrés avec la CAF et débriefing des réunions semestrielles CAF Isère/bailleurs Absise.

- Accompagnement : expérimentation de mesures d'ASL bailleurs. Discussion sur l'expérimentation de l'ASL bailleurs en 2023, qui a montré de bons résultats, et relance de l'expérimentation pour 2024. Et également : participation au comité de pilotage de l'Accompagnement vers et dans le logement (AVDL). Suivi de l'affectation de la part bailleurs FNAVDL.

- Application du RI FSL : rencontre avec le CD38 pour discuter de l'application du Règlement Intérieur FSL et de l'amélioration du dispositif de mise en jeu des garanties financières.

En 2024, le groupe Absise prévention des impayés a accueilli les partenaires suivants :

- la préfecture pour discuter des expulsions et des procédures de traitement des dossiers en souffrance, en formulant des propositions d'amélioration pour mieux gérer les délais et les refus de concours.
- le conseil départemental pour un échange sur le RI FSL (cf. ci-dessus).
- le groupe Absise PI a insisté auprès de la CAF Isère pour maintenir les réunions semestrielles permettant de faire remonter des situations de dysfonctionnements constatées par les bailleurs.



©CDC Habitat Social - Residence Impulsion

GROUPE ABSISE CESF (PILOTÉ PAR LE GROUPE ABSISE GL – 1 RÉUNION)

Les CESF des organismes membres d’Absise ont pu se retrouver pour faire le point sur les différentes organisations (place des CESF dans l’organigramme), faire un point sur les travaux Absise sur la santé mentale et évoquer les conditions des mutations pour solvabilisation.

GROUPE ABSISE SANTÉ MENTALE (PILOTÉ PAR LE GROUPE ABSISE GL – 4 RÉUNIONS)

Face à une recrudescence de situations complexes dans le parc social, le groupe Absise Santé mentale a été relancé en 2024, en partant de constats partagés :

- la multiplication des troubles repérés dans les logements, parfois chroniques et sans troubles de voisinage apparents ;
- la grande hétérogénéité des réponses partenariales sur le territoire, avec des niveaux d’engagement variables selon les communes et les dispositifs.

Une revue de situations concrètes a été organisée en mai, permettant de documenter finement les blocages, les réussites, et les conditions de coopération fructueuse (curatelle active, présence d’un aidant familial, coordination CHAI...). Ces analyses ont révélé un besoin accru d’interlocuteurs identifiables et réactifs du côté médico-social, notamment en cas de refus d’aide ou de rupture de soins.

Dans cette logique, le groupe a défini les bases d’une formation-action, construite en deux temps : échanges interbailleurs autour de cas concrets, puis rencontre avec les partenaires pour clarifier les rôles et envisager des solutions via des « pas de côté » par rapport aux missions traditionnelles de chacun. En 2024, les rencontres partenaires ont commencé par le SDIS (coordination des interventions, échanges d’informations).



©ALILA - <http://alila.fr/> - SDH - D'CLIC à Pont de Claix

GROUPE ABSISE MAÎTRISE D'OUVRAGE **(PILOTÉ PAR SAMUEL THIRION – 6 RÉUNIONS)**

L'année 2024 a été marquée pour le groupe Maîtrise d'Ouvrage par une tension croissante entre les objectifs de production de logements sociaux assignés aux bailleurs et les modèles économiques de plus en plus fragiles, notamment en acquisition-amélioration (AA). Alors que les contraintes du ZAN et du PLH imposent de nouvelles formes d'intervention sur le bâti existant, les bailleurs alertent sur les limites de leur capacité à agir sans évolution significative des aides ou de stratégie foncière. Le groupe a structuré un travail comparatif ambitieux sur les coûts et la qualité des opérations en MOD vs VEFA, nourrissant les réflexions stratégiques du CA d'Absise sur l'évolution du prix plafond dans la métropole.

- Bilan chiffré de la production 2023.
- Suivi de la programmation 2024 : estimatifs des dépôts de dossiers et suivi des orientations de l'État et des délégataires. Introduction en 2024 du suivi des BRS et LLI.
- Travail sur l'acquisition amélioration : aides sobriété foncière (enveloppe État), réflexion pilotée par Grenoble-Alpes Métropole sur les montages en AA : simulations Absise pour appuyer la réflexion métropolitaine, identification des gisements (copropriétés, monopropriétés, hôtels, bureaux) dans les communes déficitaires. Analyse des freins : portage foncier, coût d'acquisition, travaux différés, rentabilité, DPE. Partage d'exemples de projets réussis ou abandonnés. Absise a plaidé pour une vision stratégique partagée (bailleurs – EPFL – Métropole) sans mettre de côté la question du modèle économique.
- Participation aux comités techniques des financeurs pilotés par les délégataires (Grenoble Alpes Métropole et pays voironnais).
- VEFA : mise à jour du travail sur la comparaison MOD/VEFA sur le prix, qualité pour objectiver la décision du conseil d'administration d'Absise sur la révision des plafonds VEFA.
- Reprise du projet de convention Absise/EPFL qui sera signé en 2025.
- Suivi de l'application de la nouvelle grille de majorations locales.
- Partage des résultats 2024 de l'observatoire de la performance énergétique Absise sur les opérations neuves.
- Participation aux travaux sur la charte santé logement mise en place par la commune de Grenoble.
- Passage à APILOS / SIAP : clarification des modalités d'intégration des données (loyers, hypothèques, date de valeur), retours des bailleurs sur les impacts organisationnels et les blocages techniques.
- Communauté d'acteurs des chargés d'opération (dans le cadre de la convention Absise/AGEDEN) : cf. temps fort mettre un lien.
- ZAN / sobriété foncière : participation d'Absise aux groupes préfecture sur la sobriété foncière (OUASOF), valorisation d'expériences locales.
- Plan Canopée – Grenoble Alpes Métropole : présentation du plan (plantation d'arbres, intégration PLUI, partenariat CHU). Intérêt manifesté par les bailleurs pour un accompagnement structuré à moyen terme.
- Accession sociale (BRS/PSLA) : dialogue avec la CAPI et la Métropole sur les prix, redevances, garanties et localisations.
- Démembrement foncier / baux emphytéotiques : organisation d'une lecture commune d'une série d'articles sur les différentes formes de démembrement foncier. Proposition de réunions spécifiques sur la sortie et renégociation des baux anciens et d'étudier le bail à réhabilitation pour l'AA.
- Étude « territoires d'industrie » (USH) : participation d'Absise pour le compte de l'AURA Hlm à cette étude pilotée par l'USH sur les besoins en logement liés aux dynamiques industrielles.



GROUPE PATRIMOINE (PILOTÉ PAR PASCALE CLERC – 5 RÉUNIONS)

Comment articuler l'urgence de la décarbonation du parc social avec les réalités techniques, financières et territoriales des bailleurs ? En 2024, les travaux du groupe patrimoine ont confirmé l'ampleur des transformations à conduire sur le parc, sous l'effet des exigences réglementaires ou stratégiques (loi Climat et Résilience, réforme des DPE, stratégie SNBC) mais aussi des attentes croissantes des collectivités et de l'État. La stratégie de décarbonation s'est imposée comme un fil rouge : à travers les réflexions sur les bilans GES, l'actualisation des PSP ou les arbitrages sur les vecteurs énergétiques, les bailleurs ont été appelés à redéfinir leurs trajectoires d'investissement. En parallèle, les discussions sur les financements ont permis d'entretenir le dialogue approfondi avec les partenaires publics.

- Suivi des aides FNAP réhabilitations en lien avec la DDT et les délégataires : conditions d'éligibilité des opérations, modalités de dépôts de dossier, bilan des opérations financées.
- Suivi de l'évolution du dispositif Seconde Vie au niveau national.
- Bilan des émissions de gaz à effet de serre (BEGES) et stratégies décarbonation : partage des avancées de chaque bailleur pour élaborer ou réinterroger leurs trajectoires de réduction des émissions. Des arbitrages sont en cours sur les changements de vecteurs énergétiques dans plusieurs organismes pour sortir du fioul et du gaz, et recourir davantage au bois ou aux réseaux de chaleur. L'enjeu porte particulièrement sur les logements diffus et les résidences isolées.
- PSP décarbonation : expérimentations engagées pour croiser PSP, outils PrioRéno, base RPLS, et exigences de l'État. Les bailleurs s'interrogent sur les outils, la lisibilité des trajectoires, et le lien avec la stratégie patrimoniale globale. Le PSSSED un temps rendu obligatoire par l'État est devenu optionnel avec la division par 3 des financements promis par le ministre du Logement au congrès Hlm 2023.
- Réforme DPE et impact sur la structure du parc : les nouveaux DPE entraînent une recrudescence des logements classés E, F ou G. Un travail précis de fiabilisation des données a été mené avec le CD38 et la DDT, avec un objectif : anticiper les besoins de réhabilitation et croiser les priorités patrimoniales avec les exigences réglementaires.
- Suivi du déploiement des outils PrioRéno et GO rénov.
- Lancement de l'observatoire de la réhabilitation Absise : l'outil se veut exhaustif (intégration de tous les OS de l'année n-1) et vise à donner à voir les efforts réels de réhabilitation en Isère. Le groupe a travaillé à la simplification des champs de saisie et à la lisibilité statistique des données pour les collectivités. ([en savoir plus ici](#))

- Présentation du label BBC rénovation 2024, ses exigences énergétiques et ses possibilités de paliers.
 - Recours à Voltalis et Elax (équipements connectés) : bilan de campagnes de déploiement pour mieux suivre les consommations et réduire les charges. Des limites sont évoquées (suivi insuffisant des prestataires, problèmes de maintenance), mais les bailleurs confirment leur intérêt pour ces dispositifs.
 - Régulation pièce par pièce du chauffage : l'obligation qui va entrer en vigueur en 2027 pose de nombreuses interrogations techniques et financières. Le groupe a analysé les exemptions possibles (techniques, économiques), les aides CEE encore mobilisables, et les retours d'expérience sur les systèmes déjà en place. Des positions communes émergent pour défendre une approche pragmatique.
 - Individualisation des frais de chauffage : retours d'expériences variés selon les bailleurs. Certaines pratiques sont maintenues avec prudence, notamment là où les gains pour le locataire sont faibles ou difficiles à objectiver.
 - Innovation et drones dans la maintenance et la réhabilitation : partage pour information et inspiration des expériences de plusieurs bailleurs de nettoyage, thermographie, inspection de balcons.... L'intérêt porte autant sur la prévention que sur la réduction des coûts d'intervention.
 - START : conformément à la décision du CA d'Absise, présentation de l'avancement des travaux de la centrale d'achat régionale START.
 - Action contre le verdissement des façades : étude d'un protocole à creuser, mais limites d'une action Absise constatée sur le sujet (relève d'un volontariat d'un bailleur).
 - Partages d'expériences sur le recours aux CEE (Certificats d'Économie d'Énergie).
 - Observatoire de la performance énergétique Absise : validation des résultats opérations neuves et réhabilitations.
- + pilotage du groupe Absise énergie (cf. activité ci-dessous).



GROUPE ABSISE ÉNERGIE (PILOTÉ PAR LE GROUPE PATRIMOINE – 6 RÉUNIONS)

En 2024, le groupe Absise Énergie toujours accompagné par l'AGEDEN (via une convention définissant un programme d'action annuel) a renforcé son rôle de plateforme d'échanges techniques et de capitalisation inter-bailleurs, autour de l'enjeu structurant de la performance énergétique. L'outil Check Op' énergie continue à s'étoffer avec l'enjeu de sa diffusion progressive chez les chargés d'opérations. Le groupe a aussi permis d'avancer sur des revues de projets techniques (PAC, poêles à bois), et sur les stratégies d'utilisation de l'énergie solaire avec les collectivités. Le cadre réglementaire s'intensifie (obligations 2027 liées à la régulation pièce par pièce, nouveaux paliers de la RE2020...), appelant à des lectures partagées et à un soutien technique renforcé.

Le groupe Absise énergie pilote la convention Absise/AGEDEN, avec les actions suivantes en 2024 :

- Observatoire de la performance énergétique opérations neuves et réhabilitations : remontées d'informations, vérification des résultats et analyse. Limites toujours constatées sur le chauffage individuel (manque de données, complexité de croisement données Enedis/GRDF).
- Outil Check Op' Énergie : finalisation progressive des briques (PAC, DOE, RT réhabilitation, RE2020 neuf). Tests réalisés avec plusieurs bailleurs sur des opérations réelles, pour suivre le dimensionnement des systèmes (PAC air/eau) et outiller les chargés d'op sur la conception et l'analyse énergétique.
- Deux revues de projet sur la PAC et maintenance des poêles à bois.
- Communauté d'acteurs chargé d'opérations : organisation d'un séminaire ([en savoir plus ici](#))

Et en dehors de la convention :

- Lien avec la démarche Territoire Solution ;
- Déploiement du photovoltaïque (PV) et autoconsommation collective : retours d'expérience des bailleurs sur le recours au tiers investissement vs. autoconsommation directe, les freins techniques (qualité des toitures, raccordement, facturation), l'accompagnement des collectivités (ex. Grenoble Alpes Métropole), le lien avec les expériences de centrales villageoises et de modèles citoyens.
- Régulation pièce par pièce du chauffage/refroidissement (obligation 2027) : décryptage des obligations réglementaires et exemptions en lien avec l'AURA Hlm qui déploie un accompagnement des organismes au niveau régional.
- Présentation partagée d'un projet ALEC Actis : ateliers sobriété avec les locataires/accompagnement post-réhabilitation à La Villeneuve : diagnostic, pédagogie, ateliers couture/rideaux, travail sur les attentes des habitants. Enjeu : appropriation des travaux. La Métropole propose d'élargir ce type de démarche à d'autres organismes.
- Formation AMI (Association des maires de l'Isère) énergie/réhabilitations à destination des élus : création du contenu, avec malheureusement une formation finalement abandonnée faute d'inscrits. Le matériau est prêt à l'usage !



©CDC Habitat Social - Résidence « Les Patios d'Opaline »



©Adoma - Résidence sociale L'Obiou

GROUPE ABSISE PRÉVENTION SÉCURITÉ (PILOTÉ PAR STÉPHANE DUPORT-ROSAND – 10 RÉUNIONS)

Un groupe réduit aux bailleurs concernés assure le suivi du dispositif tranquillité résidentielle déployé depuis 2021 dans la métropole grenobloise (7 réunions), et le groupe de l'ensemble des bailleurs continue à se réunir sur la thématique générale de la prévention/sécurité (3 réunions)

Suivi du dispositif de tranquillité résidentielle métropolitain : des réunions en Visio tous les mois, animées par Absise avec les référents concernés, mise à jour des adresses en lien avec les forces de l'ordre et les communes, participation à des points déclenchés par certaines communes, animation du comité technique (2 réunions en 2024) et du comité de pilotage (2 en 2024) en lien avec la métropole. L'année 2024 étant la dernière année du marché, elle a été consacrée à la préparation du nouveau marché (bouclage du financement, évolutions techniques dans les prestations demandées, écriture d'un nouveau cahier des charges, lancement de l'appel d'offre pour éviter l'interruption de service en 2025).

Médiation sociale : partage des avancées du projet de constitution d'un GIP métropolitain sur la médiation sociale. Identification de sites pour le déploiement par commune (Villeneuve, Alpes-Mail, parcs, tram, etc.). Positionnement de chaque bailleur à titre individuel.

- Modèle de convention type sur la gestion des véhicules laissés sans droit (épaves) [à retrouver ICI](#) : suivi des signatures et adaptations locales en cours (ex. : Vizille, Fontaine, Échirolles), débats avec certaines communes sur l'interprétation de la notion d'espaces privés ouverts à la circulation et formulation d'un besoin d'autorisation d'intervention pour la police municipale dans certaines situations.
- Échanges sur la participation des référents bailleurs aux GPO (Groupes de partenariat opérationnels pilotés par les communes) et aux GLTD.
- Simplification de la transmission de badges d'accès aux forces de l'ordre : mise en œuvre de la convention nationale signée entre les forces de sécurité intérieure et VIGIK qui accorde l'accès à un code VIGIK aux pompiers, à la gendarmerie et à la police nationale, avec la question du financement du déploiement laissé en suspens. Cela entraîne des discussions locales sur la prise en charge notamment avec le SDIS (accueilli par le groupe prévention sécurité fin 2024). En parallèle, déploiement progressif du système Vigik+ (remplaçant de Vigik 2) à anticiper.
- Procédure d'évacuation des squats article 38 de la loi DALO : échanges sur les pratiques bailleurs ; lien avec la préfecture en coordination avec le groupe Absise prévention des impayés.
- Suivi de l'assermentation des gardiens mise en place au sein d'Actis en 2023 et qui recueille l'intérêt de plusieurs bailleurs.
- Suivi des lettres plaintes et présentation de la « visioplainte »
- 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.

GOUPE ABSISE COMMUNICATION **(PILOTÉ PAR PATRICIA DUDONNÉ – 9 RÉUNIONS)**

Le groupe communication Absise a mis en œuvre le Plan de communication Absise 2024, validé par le conseil d'administration.

- Poursuite du cycle de webinaires Absise ([en savoir plus ici](#)) : le groupe Absise communication a piloté l'organisation du webinaire Absise en 2024.
- Événement Absise semaine de l'innovation Hlm 2024 : Un jour une innovation, posts Linkedin quotidiens pour valoriser une innovation d'un organisme ([en savoir plus ici](#)).
- Organisation de la conférence de presse post Congrès Hlm axée sur l'actualité nationale (nouvelle ministre du Logement fraîchement nommée).
- Animation des réseaux sociaux Absise et site internet : hausse des abonnements Linkedin, toilettage du site internet en décembre 2024, mise à jour des chiffres clés.
- Réponses communes aux sollicitations des journalistes : article écrit par Absise sur les premières livraisons de BRS en Isère.
- Finalisation de la nouvelle infographie pour chiffres clés Absise.
- Posts LinkedIn pour valoriser la démarche Territoire Solutions (notamment expérimentations Enercool et Caeli).
- Liens faits avec les conférences de presse de l'Alliance pour le logement Isère.

Le bilan complet du plan de communication 2024 a été présenté en conseil d'administration.

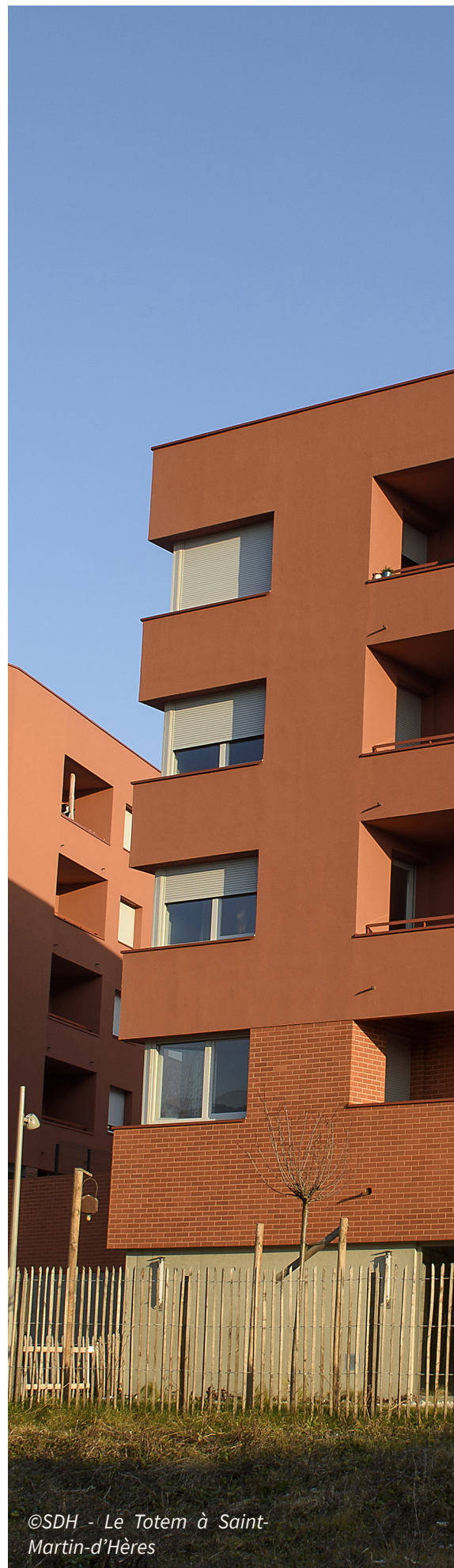
GROUPE ABSISE RESSOURCES HUMAINES (4 RÉUNIONS)

L'année 2024 a vu le groupe RH s'impliquer fortement sur la problématique des recrutements, avec une priorité : valoriser le poste de chargé de proximité, en lien avec France Travail. La démarche interbailleurs a été poursuivie pour créer une fiche de poste commune, et réfléchir à la meilleure manière de tester la méthode de recrutement par simulation (MRS). Ce travail collectif va désormais s'inscrire dans une stratégie plus large de revalorisation des métiers du logement social, à l'heure où le secteur fait face à une tension croissante sur les recrutements et les parcours professionnels.

En parallèle, le groupe a partagé des retours d'expérience sur l'organisation des postes de gardien, les baromètres sociaux et les provisions liées aux congés maladie. Des échanges ont également porté sur les pratiques autour des NAO et l'impact de la jurisprudence sur les congés payés.

GROUPE ABSISE DIRECTEURS FINANCIERS (2 RÉUNIONS)

Le groupe Absise des directeurs financiers a organisé deux repas conviviaux pour échanger sur les sujets d'actualité propres au métier de DAF (outils métiers, actualité juridique notamment). La traditionnelle rencontre annuelle avec la Banque des Territoires n'a pu se tenir en 2024, et sera programmée en 2025.



©SDH - Le Totem à Saint-Martin-d'Hères



©Thomas Richardson - La résidence L'Eclat conçue pour Actis par Mur Murs Béranger et Gerbier Architectes

GROUPE ABSISE INNOVATION TECHNIQUE (4 RÉUNIONS)

Coanimé par la French Tech Alpe et Absise, le comité technique est chargé de mettre en œuvre la démarche Territoire Solution et de la décliner dans les organismes. Le groupe a poursuivi le suivi de deux expérimentations techniques phares (Caeli et Enercool), tout en travaillant sur de nouvelles opportunités d'innovation. L'année a été marquée par une réflexion de fond sur le modèle économique de ces expérimentations et sur les leviers financiers réellement activables à l'échelle des bailleurs sociaux, alors que les financements publics restent calibrés pour la R&D industrielle ou l'investissement massif, loin des besoins de tests en contexte réel. Une intervention d'Auvalie Innovation a amené un premier focus sur les financements de l'innovation et la levée des freins à l'expérimentation, réflexion qui sera approfondie à l'échelle nationale sous pilotage de l'USH.

Startups auditionnées en 2024 :

- Windfisher (éolienne aéroportée pour autoconsommation collective) – projet intéressant à moyen terme, mais peu adaptable aujourd'hui aux sites HLM.
- Vergorà (biodiversité et toitures végétalisées) – potentiel fort en lien avec l'impact environnemental et social.
- Life 01 : écartée faute de pertinence immédiate.

GROUPE ABSISE INNOVATION SOCIALE (2 RÉUNIONS)

Rencontre.s.s absise#

Le groupe Absise innovation sociale, créé en 2021, a poursuivi l'organisation des rencontres Absise de l'économie sociale et solidaire visant à accueillir collectivement des associations proposant des solutions innovantes.

En 2024, accueil de deux structures :

- **Association musique sauvage** : proposition de co-construction d'un spectacle de chant et percussions avec l'artiste Ezila Pour des groupes de 10 à 12 femmes



- **Vergorà** : plateforme de mise en relation pour démocratiser et accélérer la végétalisation des villes sur espaces non conventionnels

Vergorà

"Réintégrer la nature en ville"

RÉFÉRENTS LOGEMENT PUBLICS SPÉCIFIQUES HABITAT INCLUSIF

Deux référents ont été nommés par le conseil d'administration d'Absise pour participer aux instances nouvellement (comité des financeurs de l'habitat inclusif, comité départemental de l'habitat spécifique). Ils en assurent un reporting à destination de l'ensemble des référents des bailleurs membres. Ils ont été également mobilisés pour effectuer un bilan du fonctionnement du comité habitat spécifique en 2024 et pour répondre aux questions de la Communauté 360 en Isère sur l'accueil des personnes en situation de handicap en logement social.

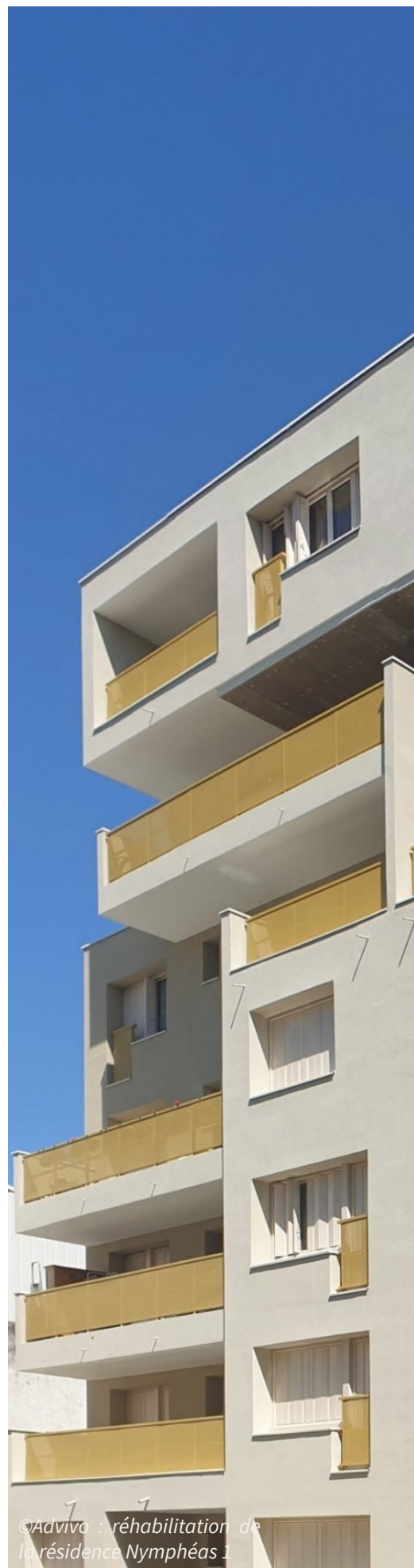
ANIMATION PROXIMITÉ : LES RÉFÉRENTS GESTION DES DÉCHETS (4 RÉUNIONS), LE GROUPE ABSISE RÉCUPÉRATION DES CHARGES (2 RÉUNIONS) ET LE CENTRE DE RESSOURCES DE LA MAISON DE L'HABITANT

En 2024, le groupe de référents, animé par Camille Meneboode d'Actis avec l'appui du chargé de projets Absise, a continué d'accompagner la politique métropolitaine des déchets (mise en place des déchetteries mobiles, conséquences du refus de collecte, réflexion sur le déploiement des points d'apport volontaires). Pour asseoir cette collaboration, un projet de convention Grenoble-Alpes Métropole/Absise a été préparée en 2024 pour une signature à venir en 2025.

La gestion des déchets des bailleurs sociaux fait face à des évolutions impactantes : la fin de la gratuité d'accès aux déchetteries pour les structures d'insertion (annoncée par la métropole par courrier au 1er janvier 2025) va alourdir les coûts et fragiliser les marchés d'insertion, tandis que le passage par Fabricanova, plateforme clé pour le réemploi et la valorisation, doit être évalué au regard des services offerts et à leur coût comparé à ceux des déchetteries professionnelles classiques. Dans ce contexte, les acteurs (Absise/Grenoble-Alpes Métropole/entreprises d'insertion) ont réfléchi à l'adaptation des marchés, à la clarification du cadre réglementaire (définition des «encombrants») et à l'optimisation des collectes, tout en préservant l'insertion professionnelle et la traçabilité environnementale. Ces défis appellent des solutions coordonnées comme la rationalisation des flux, l'étude d'un groupement de commandes interbailleurs ou la sensibilisation (préparation d'un séminaire déchets 2025 à destination des personnels de proximité).

Le groupe Absise récupération des charges s'est réuni en 2024 pour croiser les pratiques de récupération par rapport aux interventions faisant suite à des infestations de punaises de lit ou en prévention et par rapport à l'évacuation des déchets sauvages.

Absise est organisée pour être représentée dans les différentes instances d'animation du centre de ressources GUSP par des personnes qui ont un lien avec la proximité (directeur clientèle ou proximité, responsables d'agence ou de territoire). La chargée de développement du centre de ressources GUSP et le chargé de projets Absise sont également en lien pour évoquer les thématiques à traiter ou collaborer sur l'organisation d'événements (exemple : organisation du séminaire déchets prévu en 2025).



©Adviva : réhabilitation de la résidence Nymphéas 1

NOS ALLIANCES

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, mise en œuvre des expulsions (obtention de concours de la force publique et exécution des expulsions), utilisation de l'abattement TFPB.

Une rencontre Absise/préfet et un RDV secrétaire général ont eu lieu en 2024 pour balayer ces sujets et faire le point sur la programmation de logements, les projets ANRU, la réhabilitation.

LA GENDARMERIE : dispositif tranquillité résidentielle Absise Grenoble Alpes Métropole (comité technique et comité de pilotage, partage sur les adresses d'intervention), application de la charte tranquillité publique et logement social.

LA DIPN DE L'ISÈRE : dispositif tranquillité résidentielle Absise Grenoble Alpes Métropole (comité technique et comité de pilotage, partage sur les adresses d'intervention, envoi des bilans pour analyse par la cellule partenariats de la police), application de la charte tranquillité et logement social.

LA DDT : poursuite des réunions régulières entre DDT, Absise et les délégataires (4 réunions en 2024). Thématiques traitées : programmation neuve 2024 (suivi des taux de VEFA, PLAI, PLAI adaptés et AA) ; aides à la sobriété foncière, réhabilitations (identification des logements étiquetés E, F, G ; aide aux réhabilitations, changement de vecteurs énergétiques et PSSD ; dispositif Seconde Vie ; outils SIAP/APILOS, avenants APL ; grille de majorations locales a été revue ; bilan SRU. Le bilan qualitatif de la programmation a fait l'objet de nombreux échanges pour améliorer la fiabilité des chiffres Isère.

LA DDETS : mise en œuvre de la gestion en flux, premiers échanges sur les conditions de la délégation du contingent préfectoral, suivi des évolutions du Service national d'enregistrement de la demande (SNE), pilotage commun du FNAVDL, évolution de l'accompagnement en Isère, évolutions du SIAO.

SIAO : participation d'Absise à la réunion du comité stratégique partenarial et aux travaux préparatoires.

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Gestion en flux (signature de la convention), suivi de l'application du règlement intérieur du FSL, suivi et bilan de l'expérimentation de l'ASL bailleurs, fonctionnement de la CCAPEX, charte de prévention des expulsions. Dans le cadre du PDH : participation à l'instance d'animation, préparation de la conférence départementale du PDH sur la thématique du vieillissement et interview du président d'Absise pour le cahier du PDH, échanges entre Absise et l'Observatoire départemental de l'habitat (transmission

de données et de chiffres). Renégociation des aides à la réhabilitation (réduction légère de budget mais sauvegarde du principe des aides CD38). Echanges sur l'habitat spécifique et l'habitat inclusif.

GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE

En 2024, une rencontre a été organisée entre les directeurs généraux, la DGA aménagement du territoire et le service foncier habitat de la métropole pour des échanges sur la programmation, le prix plafond VEFA, les objectifs et les moyens à mettre en face dans le nouveau PLH, la production en acquisition amélioration, la production de LLI et de BRS, la politique foncière, les aides réhabilitations et la préparation de la deuxième conférence de l'habitat. Autres sujets traités avec la métropole : la gestion en flux et sa mise en œuvre, le déploiement de la cotation, la politique des déchets, réflexions sur la création du GIP médiation.

Le SMMAG : rencontre Absise/SMMAG pour évoquer la ZFE et la communication en direction des locataires.

LE GRÉSIVAUDAN : mise en œuvre du nouveau PLH et échanges avec la vice-présidente habitat sur les dispositifs de soutien financier à mettre en place. Signature de la convention de gestion en flux.

LE PAYS VOIRONNAIS : signature de la convention de gestion en flux, échanges dans le cadre des réunions Absise/DDT/délégataires et préparation du prochain PLH (participation de représentants Absise aux ateliers de travail).

Bièvre Isère, Trièves, Vercors, Vals du Dauphiné, CAPI, Matheysine, Vienne Condrieu Agglo, EBER : négociation des conventions de gestion en flux.



L'Agence (agence d'urbanisme de la région grenobloise) : représentation Absise au conseil d'administration de l'agence, participation à la commission consultative l'observatoire des loyers (CCOLL). Absise collabore avec l'AURG dans le cadre du PDH et des missions qui lui sont confiées par les collectivités.

AGEDEN (agence de l'énergie départementale) : mise en œuvre de la convention 2024 (cf. travaux du groupe Absise énergie ci-dessus) et définition du programme de travail pour 2025. Absise est membre du conseil d'administration de l'AGEDEN.

ALEC (agence de l'énergie et du climat pour la métropole grenobloise) : depuis la transformation en SPL, Absise est membre du comité consultatif.

FPI Alpes (Fédération des promoteurs immobiliers) : négociation d'un nouveau prix plafond VEFA dans la métropole.

ACTION LOGEMENT SERVICES : signature des conventions de gestion en flux, présentation des évolutions de l'outil AL'in.

CAUE : Absise est membre du conseil d'administration du CAUE.

CAF DE L'ISÈRE : organisation de rencontres entre les services prévention de l'impayé et la CAF. Principal point traité : calculs et modalités de versement de l'APL.

ASSOCIATION DES MAIRES DE L'ISÈRE (AMI) : contribution Absise, en partenariat avec le CAUE, au catalogue de formation (mais formation à nouveau annulée faute de participants), publication publicitaire dans Mag Congrès.

Fabricanova : échanges réguliers avec la gouvernance de Fabricanova pour déterminer les modalités de collaboration des bailleurs sociaux et de la plateforme de réemploi et de surtri.

EPFL du Dauphiné : finalisation de la convention Absise/EPFL pour faciliter la mobilisation du foncier compatibles avec les montages du logement social.

FONCIA : difficultés de fonctionnement évoqués avec ce syndic, entraînant une nouvelle dynamique grâce à des rencontres régulières entre chaque bailleur et Foncia.

FPI Alpes : dialogue sur les prix VEFA sous l'égide de la métropole, participation conjointe aux travaux de l'Alliance pour le logement (table ronde commune à TéléGrenoble).

Fédération du BTP de l'Isère : participation conjointe aux travaux de l'Alliance pour le logement.

SOLIHA Isère-Savoie : accueil en conseil d'administration pour une présentation des partenariats possibles entre bailleurs et SOLIHA.

France Travail : préparation d'un job dating interbailleurs utilisant la méthode par simulation à programmer en 2025



©Bouygue - Projet des Villeneuve

2025

LES PERSPECTIVES





©Actis

CAP SUR 2025 - CONSOLIDATION ET NOUVELLES DYNAMIQUES

Après le changement de présidence, le CA s'est réuni en séminaire début 2025 et s'est doté d'un nouveau plan d'action 2025-2026, qui met en avant les priorités suivantes :

- La valorisation des métiers de la proximité et la question de la formation de ces personnels.
- Un plan d'action production immobilière : VEFA, mise en œuvre de la convention EPFL/Absise et acquisition amélioration.
- La poursuite du plan d'action gestion des déchets et économie circulaire.
- Le suivi des expérimentations dans le cadre de la nouvelle convention Territoires Solutions
- La mise en œuvre de la convention Absise/AGEDEN axée sur l'autoconsommation collective, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.
- Le démarrage de la campagne de communication Absise pour faire exister la thématique du logement social dans les municipales à venir en 2026.
- Les travaux préparatoires à la relance d'une démarche de lutte contre les discriminations dans les attributions

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

NOS BAILLEURS ADHÉRENTS

ACTIS - ADVIVO - ALPES ISÈRE HABITAT

CDC HABITAT SOCIAL - ADOMA

GRENOBLE HABITAT - LOGEMENT DU PAYS DE VIZILLE

PLURALIS - SDH - UN TOIT POUR TOUS

