



**Pôle Ressources
Assemblées**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 10 décembre 2020 (18h30)
Espace Montgolfier- Davezieux**

Membres titulaires	:	56
En exercice	:	56
Membres suppléants	:	23
Présents	:	38 + 1
Votants	:	54
Convocation et affichage	:	04/12/2020
Président de séance	:	Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	:	Monsieur Hugo BOLLEY

Etaient présents en qualité de conseillers titulaires : Carlos ALEGRE, Damien BAYLE, Hugo BOLLEY, Jean-Yves BONNET, Sylvie BONNET, Maryanne BOURDIN, François CHAUVIN, Olivier DE LAGARDE, Christophe DELORD, Laurence DUMAS, Christelle ETIENNE, Romain EVRARD, Virginie FERRAND, Christian FOREL, Jérémy FRAYSSE, Yves FRAYSSE, Louis-Claude GAGNAIRE, Frédéric GONDRAND, Denis HONORE, Camille JULLIEN, Thierry LERMET, Sophal LIM, Danielle MAGAND, Edith MANTELIN, Laurent MARCE, Antoine MARTINEZ, Christian MASSOLA, Denis NEIME, Patrick OLAGNE, Martine OLLIVIER, Pascal PAILHA, Ronan PHILIPPE, Simon PLENET, William PRIOLON, Marc-Antoine QUENETTE, Yves RULLIÈRE, Denis SAUZE, Laurent TORGUE.

Etaient présents en qualité de conseillers suppléants : Bruno FANGET.

Pouvoirs : Nicole ARCHIER (pouvoir à Ronan PHILIPPE), Assia BAIBEN-MEZGUELTI (pouvoir à Simon PLENET), Stéphanie BARBATO-BARBE (pouvoir à Maryanne BOURDIN), Brigitte BOURRET (pouvoir à Martine OLLIVIER), Clément CHAPEL (pouvoir à Jérémy FRAYSSE), Nathalie CLÉMENT (pouvoir à Christophe DELORD), Nadège COUZON (pouvoir à Christophe DELORD), Sylvette DAVID (pouvoir à Sylvie BONNET), Gilles DUFAUD (pouvoir à Laurent MARCE), Cécilia FARRE (pouvoir à Damien BAYLE), Catherine MICHALON (pouvoir à Danielle MAGAND), Agnès PEYRACHE (pouvoir à Patrick OLAGNE), René SABATIER (pouvoir à Yves RULLIÈRE), Antoinette SCHERER (pouvoir à Antoine MARTINEZ), Michel SEVENIER (pouvoir à Maryanne BOURDIN).

Etaient absents et excusés : Christian ARCHIER, Dominique MAZINGARBE, Richard MOLINA.

**CC-2020-423 - DEVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE -
HABITAT- SIGNATURE DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE D'ALLIADE
HABITAT**

Rapporteur : Madame Danielle MAGAND

L'État impose à chaque organisme HLM l'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS). Les CUS ont pour objet de préciser :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme (plan de mise en vente des logements, constructions, réhabilitations,...)
- la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale,
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Elles permettent aux bailleurs de contractualiser avec l'Etat, et les EPCI volontaires, les grands aspects de leur politique de gestion patrimoniale et d'occupation sociale de leur parc de logements.

Chaque convention est conclue pour une durée de six ans. Les premières CUS, qui portaient sur la période 2011 – 2016, ont été prorogées par la loi Égalité Citoyenneté et la loi ELAN.

La loi prévoit une signature des nouvelles CUS 2020-2026 au plus tard au 31 décembre 2020.

Conformément à l'article R*445-2-4 du Code de la construction et de l'habitation, Annonay Rhône Agglo a fait le choix d'être signataire de la CUS de chaque bailleur ayant du patrimoine sur son territoire afin :

- d'alimenter le volet H du PLUi-H et les documents cadre de gestion des attributions (Plan Partenarial de Gestion, Convention Intercommunale d'Attribution,...)
- d'acter la volonté d'Annonay Rhône Agglo de s'inscrire dans une démarche partenariale avec les bailleurs sociaux,
- d'avoir connaissance du projet complet de CUS.

Sur Annonay Rhône Agglo, Alliade Habitat est propriétaire de 563 logements et de 28 logements en foyers (qui représentent 84 places, Foyer de l'Europe à Annonay). 551 logement sont situés sur la commune d'Annonay et 12 sur la commune de Peaugres (résidence Chanterelle).

Sur la période 2020 à 2026, Alliade Habitat prend comme engagement la construction de 60 logements sur l'Agglomération dont 24 en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et 36 en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Aucun logement n'est prévu en PLS (Prêt Locatif Social).

Alliade Habitat se donne également des objectifs de réhabilitation énergétique. A terme, les logements d'Alliade Habitat sur Annonay Rhône Agglo seront classés pour :

- 9 logements en étiquette A,
- 3 logements en étiquette B,
- 221 logements en étiquette C (contre 0 actuellement),
- 291 logements en étiquette D (contre 430 actuellement),
- 18 logements en étiquette E (contre 76 actuellement)

Il n'y aura plus de logements en étiquette F ou G (contre 18 actuellement).

Les résidences concernées par ces projets de rénovation énergétique sont Cance (82 logements), Lapras (221 logements), Cévennes (60 logements) et Deume (89 logements). La résidence Montgolfier, sis 8 avenue Stalingrad (30 logements) est en cours d'étude pour être soit démolie, soit réhabilitée.

Enfin, sur les 6 années de la CUS, Alliade Habitat prévoit la mise en commercialisation de la résidence Le Colombier, situé rue du Pilat à Annonay, de 29 logements.

Le projet de CUS d'Alliade Habitat est en cohérence avec les objectifs de la politique de l'Habitat d'Annonay Rhône Agglo, notamment le développement de PLAI et la réhabilitation du parc existant :

- Les logements « très sociaux » en PLAI ne représentent que 5% (RPLS 2017) de l'offre locative sociale du territoire alors que 24,6% des ménages (Filocom 2015) de l'agglomération y sont éligibles. De plus 63% des emménagés récents dans un logement social de l'agglomération ont un niveau de ressources leur permettant d'accéder à un logement PLAI.
La Convention Intercommunale d'Attributions d'Annonay Rhône Agglo préconise le développement de PLAI, notamment en dehors du Quartier Politique de la Ville. Alliade Habitat répond à cet objectif en proposant que 40% des nouveaux logements soient en PLAI (ce qui est au-delà des obligations réglementaires qui fixent le seuil à 30%).
- L'enjeu de la réhabilitation du parc est très fort sur le territoire car une grande partie du parc a été construit avant 1975, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques. Il s'agit d'un axe de travail primordial pour garantir l'attractivité du parc existant. Pour répondre à cet enjeu, Alliade Habitat envisage la réhabilitation de 85% de son parc situé sur Annonay Rhône Agglo.
- Alliade Habitat indique vouloir s'investir davantage dans les villes "Action cœur de ville", dont Annonay fait partie. Un projet est d'ores et déjà en cours d'étude.

Les observations d'Annonay Rhône Agglo sur la CUS 2019-2024 d'Alliade Habitat sont les suivantes :

- Sur la partie « engagements - indicateur PP1 : Nombre de logements locatifs », Annonay Rhône Agglo souhaite être associé à la localisation et aux typologies des futurs programmes en lien avec le futur PLUi-H qui identifie des communes prioritaires dans l'accueil du logement social.
- Le développement de PLAI adapté pourrait également être étudié sur le territoire puisque ce produit permet de répondre aux besoins de ménages cumulant des problèmes financiers et sociaux nécessitant donc un logement avec un très bas niveau de loyer et bénéficiant d'un accompagnement social.
- Sur la partie « engagements - indicateur SR-1 : nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite », Annonay Rhône Agglo souhaiterait connaître le parc d'Alliade Habitat accessible aux personnes à mobilité réduite sur son territoire.

VU la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions,

VU la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN,

VU les articles L. 445-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

VU le projet de Convention d'Utilité Sociale d'Alliade Habitat sur la période 2020-2026 ci-annexé,

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

EMET un avis favorable à la Convention d'Utilité Sociale 2020-2026 d'Alliade Habitat,
AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer ladite Convention d'Utilité Sociale d'Alliade Habitat ci-annexée,

CHARGE Monsieur le Président, ou son représentant, de toutes démarches utiles à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Davézieux le : 17/12/20

Affiché le : 18/12/20

Transmis en sous-préfecture le : 17/12/20

Identifiant télétransmission : 007-200072015-20201210-18963-DE-1-1

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Le Président

Simon PLENET

PROJET

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

2020-2026

Alliade Habitat^{AL}
Groupe ActionLogement

Sommaire

1. Préambule	5
1.1 Cadre général.....	6
1.2 Présentation d'Alliade Habitat	10
1.3 Cadre Stratégique d'Utilité Sociale d'Action Logement Immobilier	15
2. Politique patrimoniale.....	21
2.1 Politique de développement de l'offre	22
2.2 Politique de rénovation du patrimoine	28
2.3 Politique d'accès sociale à la propriété	34
2.4 Politique de renouvellement urbain.....	44
2.5 Plan à Moyen Terme	46
3. Engagements en matière de gestion sociale	49
3.1 Etat des lieux de l'occupation sociale.....	50
3.2 Politique d'attributions	54
3.3 Politique de loyers	60
3.4 Prévention des expulsions	62
3.5 Accompagnement des locataires fragiles	63
3.6 Foyers	66
3.7 Politique Séniors	69
3.8 Parcours résidentiels	71
4. Politique de qualité de service	73
4.1 Performance économique	74
4.2 Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE)	75
4.3 Une démarche qualité centrée sur des engagements clients.....	78
4.4 Engagements en faveur de la concertation avec les locataires	80
4.5 Stratégie Tranquillité Cohésion Sociale	83
4.6 L'innovation sociale et la proximité	85
Annexes.....	93

1. Préambule

1.1 Cadre général

Signataires

L'ETAT,
Représenté par

ALLIADE HABITAT,
ESH immatriculée au RCS de Lyon, sous le numéro SIREN 960 506 152, dont le siège social est situé au 173 Avenue Jean Jaurès 69007 LYON, représentée par sa Directrice Générale, Madame Elodie AUCOURT PIGNEAU, dûment habilité à l'effet des présentes,

La Métropole de Lyon,
Représenté par

La CA Villefranche Beaujolais Saône,
Représenté par

La CA du Puy-en-Velay,
Représenté par

La CA Annonay Rhône Agglo,
Représenté par

Le Département du Rhône,
Représenté par

La CC de l'Est Lyonnais,
Représenté par

La CC de la Vallée du Garon,
Représenté par

Le Département de Saône et Loire,
Représenté par

Pour l'Etat	Pour Alliade Habitat
Pour la Métropole de Lyon	Pour la CA Villefranche Beaujolais Saône
Pour la CA du Puy-en-Velay	Pour CA Annonay Rhône Agglo
Pour le Département du Rhône	Pour la CC de l'Est Lyonnais
Pour la CC de la Vallée du Garon	Pour le Département de Saône et Loire

Objet de la convention

L'article L. 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fait obligation aux organismes de logements sociaux de conclure avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale (CUS). La CUS **fixe la politique patrimoniale, sociale et de qualité de service de l'organisme, à travers un état des lieux, des orientations stratégiques et un plan d'actions.**

Par rapport à la précédente CUS, les indicateurs évoluent, avec une importance accrue des **engagements du bailleur en matière d'attributions**, qui déclinent notamment les obligations issues de la Loi Egalité Citoyenneté.

La CUS d'Alliade Habitat doit comporter un volet « **accession sociale** » ainsi qu'un volet « **logements-foyers** ».

La CUS comporte des **indicateurs** permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique de l'organisme. Deux bilans seront réalisés auprès des services de l'Etat, avec un 1^{er} bilan à mi-parcours, puis un bilan final au terme de la CUS. S'il est constaté que l'organisme a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, l'Etat peut prononcer une **pénalité financière** à son encontre, dont le montant est proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements. Tout au long de la durée de la CUS, un suivi interne des engagements sera réalisé avec notamment un bilan annuel dans le cadre du comité de direction et du Conseil d'Administration.

Le respect des engagements sera **conditionné par certains facteurs externes**, en particulier le maintien de financements Action Logement dans le cadre de la prochaine convention quinquennale, mais aussi les conditions de financement des opérations, la fiscalité, les autorisations de vente HLM, les politiques foncières locales, le contexte de marché...

Durée de la convention

La Convention d'Utilité Sociale est d'une durée de **six ans**.

Le Préfet de région a accordé à Alliade Habitat un **report de calendrier** en raison de son rapprochement avec HBVS. Le nouveau calendrier d'élaboration de la CUS prévoit donc un dépôt du projet avant le 1^{er} juillet 2020 et une signature avant le 31 décembre 2020.

Conformément à l'arrêté du 14 août 2019, **les engagements sont déclinés du 1^{er} janvier 2020** (année de signature de la convention) **au 31 décembre 2025**.

Du fait de ce report de calendrier, **la précédente CUS a été prorogée** jusqu'à la signature de la nouvelle.

Cadre législatif et réglementaire

- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Arrêté du 14 août 2019 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale

Délibérations du Conseil d'Administration

- Délibération du 11 avril 2019, approuvant l'**engagement de la procédure d'élaboration** de la Convention d'Utilité Sociale 2020-2026
- Délibération du 30 juin 2020, approuvant le **Plan Stratégique de Patrimoine** 2020-2026
- Délibération du 30 juin 2020, approuvant le **projet de Convention d'Utilité Sociale** 2020-2026

Concertation avec les représentants des locataires

Conformément à l'article R. 445-2-7 ainsi qu'aux dispositions du Plan de Concertation Locative signé le 13 mai 2019, un **Conseil de Concertation Locative** s'est tenu le 20 juin 2019, portant sur :

- l'état du service rendu aux locataires
- les engagements en matière de gestion sociale

Personnes publiques associées / signataires

Conformément à l'article R. 445-2-4 du CCH,

- Le préfet signataire de la CUS ainsi que les personnes publiques associées ont été **informés de l'engagement** de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale.
- Les personnes publiques associées ont disposé d'un délai de deux mois pour informer l'organisme de leur demande d'être **signataire** de la CUS. L'absence de signature de leur part ne fait pas obstacle à la conclusion de la CUS.

Personnes publiques associées (article L. 445-1 du CCH)	PP associées signataires
Métropole de Lyon (69)	Oui
CA Villefranche Beaujolais Saône (69)	Oui
CA de l'Ouest Rhodanien (69)	
CC de l'Est Lyonnais (69)	Oui
CC de la Vallée du Garon (69)	Oui
CC Saône Beaujolais (69)	
CA de Vienne Condrieu (69/38)	Oui
CC de la Côtière à Montluel (01)	
CC de la Plaine de l'Ain (01)	
CA des Portes de l'Isère (38)	
CA du Puy-en-Velay (43)	Oui
CA Annonay Rhône Agglo (07)	Oui
CA du Grand Annecy (74)	
CC du Genevois (74)	
CA du Mâconnais Beaujolais Agglomération (71)	
Département de l'Ain (01)	
Département de l'Ardèche (07)	
Département de l'Isère (38)	
Département de la Haute-Loire (43)	
Département du Nouveau Rhône (69)	Oui
Département de la Haute-Savoie (74)	
Département de Saône et Loire (71)	Oui

Conformément à l'article R. 442-2-5 du CCH, les personnes publiques n'ayant pas souhaité être signataires sont associées à l'élaboration des éléments relatifs aux immeubles situés sur leur territoire.

La consultation des personnes publiques associées sera faite au 2^{ème} semestre 2020

1.2 Présentation d'Alliade Habitat

Alliade Habitat est une filiale du groupe Action Logement Immobilier, qui détient 97,3% du capital.

Titulaires Actionnaires	Nbre d'actions détenues	% du capital détenu	Montant du capital détenu	Nbre de voix	% des voix détenues
ACTIONNAIRES DE REFERENCE					
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	6 164 377	97,3%	98 630 032,00 €	41 095 871	64,84%
CAISSE D'EPARGNE RHÔNE-ALPES	112 536	1,78%	1 800 576,00 €	750 241	1,18%
catégorie I total :	6 276 913	99,04%	100 430 608,00 €	41 846 112	66,02%
ACTIONNAIRES CATEGORIE 2					
METROPOLE DE LYON	1	0,00%	16,00 €	14 788 542	23,33%
catégorie 2 total :	1	0,00%	16,00 €	14 788 542	23,33%
ACTIONNAIRES CATEGORIE 3					
catégorie 3 total :	3	0,00%	48,00 €	6 337 946	10,00%
ACTIONNAIRES CATEGORIE 4					
catégorie 4 total :	61 029	0,96%	976 464,00 €	406 860	0,64%
TOTAL	6 337 946	100,00%	101 407 136,00 €	63 379 460	100,00%

Née en 2006 du regroupement de plusieurs organismes HLM Lyonnais, **Alliade Habitat** a connu en 2018 et 2019, deux fusions successives avec d'autres filiales Action Logement : le **Foyer Vellave** (27/09/2018) et **Habitat Beaujolais Val de Saône** (10/10/2019).

Avec près de 43 000 logements, Alliade Habitat est aujourd'hui le 1^{er} bailleur social de la région AURA et loge ainsi plus de 100 000 habitants. En 2019, 1812 logements ont été rénovés et 2099 nouveaux logements programmés, ce qui positionne Alliade Habitat comme le **principal contributeur des politiques régionales en matière de logement, d'environnement, de mixité sociale...**

Présent sur 8 départements, Alliade Habitat dispose d'une véritable **dimension régionale**, tout en conservant un fort **ancrage local**, au plus près de ses trois territoires historiques que sont la Métropole de Lyon, l'agglomération de Villefranche-sur-Saône et l'agglomération du Puy-en-Velay. Ces secteurs représentent 90% de son parc et disposent de comités de développement territoriaux qui permettent de répondre aux spécificités de chaque territoire.

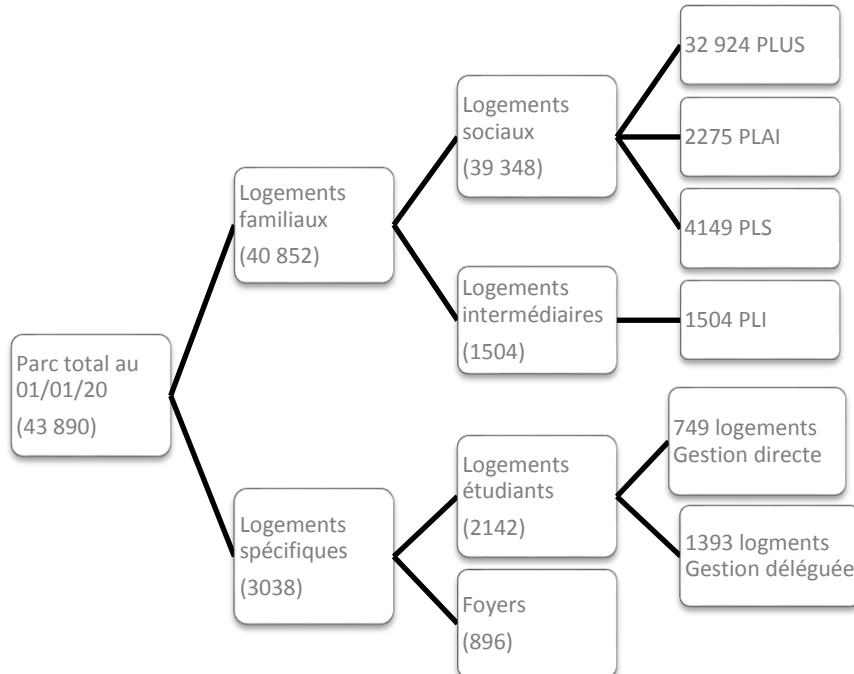
Très présente sur les marchés tendus, avec 92% du patrimoine en zone A et B, et en particulier sur Lyon (77%), Alliade Habitat se développe aujourd'hui sur d'autres **territoires à fort enjeu en matière de logements et d'emplois, comme la Haute-Savoie, le Franco-Genevois, l'Ain...** Elle déploie une offre diversifiée de logements, afin d'accompagner les collectivités territoriales dans leurs projets de territoire, et développe des réels savoir-faire en matière de logement jeunes/étudiants, d'accession sociale, de logement intermédiaire et d'innovation.

En tant que filiale Action Logement, la vocation d'Alliade Habitat est notamment de **faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi**. En améliorant l'accès au logement des salariés, elle lève l'un des freins à la compétitivité des entreprises, à l'emploi et au pouvoir d'achat. Par sa politique patrimoniale et ses investissements, Alliade Habitat est également un opérateur économique de premier plan dont l'activité alimente directement l'économie locale. Avec **2,3 Milliards d'euros investis en six ans** dans la construction de logements sociaux, la rénovation thermique du parc, le nouveau programme de renouvellement urbain ou encore la revitalisation des villes moyennes... Alliade Habitat est un acteur d'utilité sociale et économique, qui porte une part importante des efforts de production tout en veillant à son rôle d'acteur de proximité.



Chiffres clés patrimoine

Au 1^{er} janvier 2020, Alliade Habitat est propriétaire de 40 852 logements familiaux et de 3036 logements spécifiques¹, répartis de la manière suivante :



Patrimoine selon l'organisme HLM d'origine

	Logements familiaux	Logements étudiants	Foyers	Total	%
Alliade Habitat	32933	2009	564	35506	81%
Foyer Vellave	2424	133	246	2803	6%
HBVS	5495		86	5581	13%
Total	40852	2142	896	43890	100%

Patrimoine par département

	Logements familiaux	Logements étudiants	Foyers	Total	%
01 - Ain	427			427	1%
07 - Ardèche	654		28	682	2%
38 - Isère	725			725	2%
43 - Haute Loire	1770	133	218	2121	5%
69 - Rhône	36984	2009	650	39643	90%
71 - Saône et Loire	179			179	0%
73 - Savoie	6			6	0%
74 - Haute Savoie	105			105	0%
Total	40852	2142	896	43890	0%

¹ Dans le cadre de la CUS, les logements étudiants sont assimilés à des logements locatifs sociaux ordinaires (1 logement étudiant = 1 logement)

Patrimoine par EPCI

	Logements familiaux	Logements étudiants	Foyers	Total	%
Métropole de LYON	31077	2009	547	33633	77%
CA Villefranche Beaujolais Saône	3951		86	4037	9%
CA du Puy-en-Velay	1509	91	218	1818	4%
CA Annonay Rhône Agglo	563		28	591	1%
CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	590			590	1%
CC Saône-Beaujolais	387			387	1%
CC Beaujolais Pierres Dorées	344			344	1%
CC du Pays de l'Ozon	262		17	279	1%
CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	240			240	1%
CC Dombes Saône Vallée	203			203	0%
CC de la Vallée du Garon (CCVG)	187			187	0%
CA Mâconnais Beaujolais	179			179	0%
CC de l'Est Lyonnais (CCEL)	169			169	0%
CC du Pays de l'Arbresle (CCPA)	158			158	0%
CC des Sucs	90	27		117	0%
CC de Miribel et du Plateau	115			115	0%
CA Vienne Condrieu	108			108	0%
CC du Pays Mornantais (COPAMO)	80			80	0%
CC Marches du Velay-Rochebaron	51	15		66	0%
CC Val Eyrieux	61			61	0%
CC Les Balcons du Dauphiné	59			59	0%
CA de l'Ouest Rhodanien	57			57	0%
CC Loire et Semène	49			49	0%
CC de la Dombes	45			45	0%
CC Mézenc-Loire-Meygal	44			44	0%
CA du Grand Annecy	41			41	0%
CC Pays d'Évian Vallée d'Abondance	33			33	0%
CC de la Côtière à Montluel	24			24	0%
CC des Monts du Lyonnais	24			24	0%
CC de la Plaine de l'Ain	19			19	0%
CC du Pays de Montfaucon	18			18	0%
CC Faugigny-Glières	17			17	0%
CC du Val d'Ay	17			17	0%
CC des Collines du Nord Dauphiné	16			16	0%
CC Bresse et Saône	15			15	0%
CC de la Montagne d'Ardèche	13			13	0%
CC du Genevois	10			10	0%
CC du Haut-Lignon	7			7	0%
CA Grand Lac	6			6	0%
CC Val de Saône Centre	6			6	0%

CA Annemasse-les Voirons-Agglo	4			4	0%
CA Moulins Communauté	2			2	0%
CC des Pays de Cayres et de Pradelles	2			2	0%
Total	40852	2142	896	43890	100%

Patrimoine par commune (20 premières communes d'implantation)

	Logements familiaux	Logements étudiants	Foyers	Total	%
Lyon	9094	1136	168	10398	24%
Villeurbanne	3558	728	116	4402	10%
Vénissieux	3119		236	3355	8%
Villefranche sur Saône	2982		8	2990	7%
Vaulx en Velin	2834			2834	6%
Ecully	1476	132		1608	4%
St Fons	1516			1516	3%
Le Puy en Velay	983	91	206	1280	3%
Bron	1119			1119	3%
Meyzieu	1094			1094	2%
Décines Charpieu	821			821	2%
Givors	612			612	1%
Irigny	592			592	1%
Annonay	551		28	579	1%
Grigny	555			555	1%
St Priest	515			515	1%
St Genis Laval	490			490	1%
Gleizé	385		78	463	1%
Feyzin	462			462	1%
Francheville	361			361	1%
Total	33119	2087	840	36046	82%

Patrimoine en Quartiers Politique de la Ville

	Logements familiaux	Logements étudiants	Foyers	Total	%
Quartiers Politique de la Ville	11610	25	40	11675	27%
Total	40852	2142	896	43890	100%

Patrimoine en Zone de Revitalisation Rurale

	Logements familiaux	Logements étudiants	Foyers	Total	%
Zone de revitalisation rurale	1462	118	0	1580	4%
Total	40852	2142	896	43890	100%

Patrimoine par zone ABC

	Logements familiaux	Logements étudiants	Foyers	Total	%
A	12666	1864	284	14814	34%
B1	24689	145	366	25200	57%
B2	341	15	0	356	1%
C	3156	118	246	3520	8%
Total	40852	2142	896	43890	100%

1.3 Cadre Stratégique d'Utilité Sociale d'Action Logement Immobilier

Conformément à l'article L. 423-1-1 du CCH, « les groupes d'organismes de logement social élaborent un cadre stratégique d'utilité sociale commun à l'ensemble des organismes qui les constituent.

Le cadre stratégique d'utilité sociale définit, à l'échelle de l'ensemble des organismes qui constituent le groupe, des **orientations générales et des objectifs chiffrés** pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession. »

Cadre général

En janvier 2018, Action Logement a signé la Convention Quinquennale 2018-2022 avec l'Etat, avec pour objectif principal d'améliorer les conditions de logement des salariés afin de favoriser leur accès à l'emploi et également de maintenir, voire renforcer leur pouvoir d'achat.

Cinq actions prioritaires ont été fixées :

- Renforcer la qualité de vie dans les quartiers au travers du NPNRU
- Accélérer la production de logements
- Consolider le parcours résidentiel et professionnel des salariés, notamment des jeunes
- Accélérer la lutte contre la fracture territoriale
- Promouvoir la rénovation et la lutte contre la précarité énergétique.

Cette convention mobilisera 15 Milliards € sur cette période.

Ses premières traductions opérationnelles ont été :

- La mise en place du PHBB 2.0 lancé en juin 2018
- L'appel à la manifestation d'intérêts de l'Organisme National des Ventes (ONV) qui a permis d'identifier 11.000 logements susceptibles d'être proposés à la vente
- Le lancement de l'opération ACTION CŒUR DE VILLE, doté de 1,5 Milliards € qui permettra de conforter les centres-villes de 222 communes
- Le lancement de l'opération « Louer pour l'emploi »

Action Logement Immobilier gère aujourd'hui à travers les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et Coopératives HLM, 926.000 logements sociaux au sein de 62 ESH.

En 2018, les filiales du Groupe ont livré 22.180 logements, mis en chantier 25.127 logements et programmé 33.776 logements locatifs et 2.042 logements en accession sociale.

Pour répondre aux objectifs de doublement de la production locative (48.000 logements neufs contre 24.000 en 2014), d'accession sociale (2.000 actuellement) et d'accélération de la transition énergétique (37.000 logements réhabilités en 2018), les filiales d'Action Logement Immobilier ont reçu de leur actionnaire une feuille de route personnalisée sur ces thématiques.

La Convention d'Utilité Sociale est l'opportunité de porter cette ambition et de renforcer la concertation avec les acteurs du territoire : Etat, Collectivités locales et associations de locataires.

I – CADRE STRATEGIQUE DE LA CUS LOCATIVE

1. LA STRATEGIE PATRIMONIALE

1.1 VEILLER A LA CROISSANCE, A LA DIVERSITE DE L'OFFRE ET A L'EQUILIBRE DES TERRITOIRES

Les ESH et les coopératives filiales d'Action Logement Immobilier poursuivront leur politique de **développement accéléré sur les zones tendues** en renforçant leur maîtrise d'ouvrage et en utilisant les acquisitions en VEFA en complément.

Elles interviendront aussi dans les autres territoires notamment en participant activement aux solutions apportées dans le cadre du dispositif **Action Cœur de Ville**.

1.2 SOUTENIR L'EMPLOI ET L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Il s'agira d'encourager l'accès au logement des 600.000 **jeunes** bénéficiant d'une mesure de politique de l'Emploi (dont 568.000 en contrat d'alternance en 2017), en développant notamment une **offre de meublés** et des services associés, par exemple via la **colocation** (40% des colocataires sont des jeunes actifs).

Il conviendra ainsi de développer l'offre locative **jeunes actifs/étudiants** en lien avec des partenaires gestionnaires.

La **mobilité territoriale** des locataires au service de leur emploi sera facilitée au sein d'une même ESH mais également au sein du parc de toutes les filiales d'Action Logement Immobilier.

1.3 REPONDRE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET AU HANDICAP

L'objectif sera de favoriser le **maintien des personnes âgées et handicapées dans leur logement** au moyen de travaux d'adaptation et d'innover en matière de partenariat avec les associations et les entreprises en facilitant la vie des séniors (services de proximité, objets connectés...)

L'accessibilité et l'adaptation du parc aux personnes âgées ou à mobilité réduite constituera une action prioritaire pour les ESH ou Coopératives.

1.4 PROMOUVOIR UN HABITAT RENOVE

Les ESH et les coopératives filiales d'ALI procéderont à l'accélération de la **transition énergétique** de leur patrimoine notamment en mobilisant la deuxième tranche du PHBB2, en visant à **réduire les charges locatives** principalement liées au chauffage des logements en imaginant des solutions innovantes (construction et rénovation) ou en utilisant plus largement les contrats de performance énergétique avec les fournisseurs.

La politique de réhabilitation fera davantage l'objet d'**évaluations** précises avec les fournisseurs d'énergie et de **communications** auprès des habitants.

Le déploiement de solutions « **photovoltaïques** » est lancé pour les ESH situées sur des territoires pertinents.

1.5 ENCOURAGER UNE EVOLUTION POSITIVE DU PARCOURS RESIDENTIEL EN DEVELOPPANT LES MUTATIONS DE LOGEMENTS ET LA VENTE HLM

La **mutation** de logement au sein du parc des filiales doit être facilitée au bénéfice des locataires en place souhaitant un autre logement notamment pour des raisons économiques, de mobilité professionnelle ou encore de modification de la taille du ménage.

La **vente HLM** permet d'assurer un meilleur équilibre des quartiers et favorise la mixité sociale et le parcours résidentiel des locataires. Elle permet aussi à des salariés d'anticiper la baisse de leurs ressources à l'arrivée de la retraite en devenant propriétaire de leur logement principal. Afin d'amplifier ces effets positifs sur les quartiers et les villes tout en respectant les enjeux de la loi SRU et tenant compte des spécificités locales, l'ambition d'Action Logement Immobilier est de porter la vente à 1 % du parc.

Les ESH et coopératives du Groupe développeront et généraliseront des dispositifs permettant d'assurer la sécurisation des acquéreurs (garantie de rachat et relogement) et elles veilleront à la qualité de la gestion des copropriétés issues de la vente.

2. LA STRATEGIE D'UTILITE SOCIALE

MAINTENIR UNE PALETTE DE LOYERS ABORDABLES

Maintenir une **diversité de loyers** pour offrir une plus grande mixité sociale sur les territoires et proposer une solution logement adaptée aux diverses situations des demandeurs par exemple en participant au développement des 40.000 **PLAI** pour offrir des loyers plus bas aux ménages les plus modestes, ou en proposant pour les jeunes salariés des loyers ajustés.

Les ESH et les Coopératives du Groupe seront particulièrement attentives aux situations des salariés qui ne perçoivent aucune aide et qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement locatif.

Rechercher des solutions pour les situations d'urgence sociale notamment par la participation à la création des 50.000 places d'hébergement d'urgence proposées par le Gouvernement (notamment les 10.000 places en pension de famille).

3. LA STRATEGIE DE QUALITE

3.1 QUALITE DE SERVICE

Poursuivre les efforts en matière d'**innovation sociale** en créant les conditions de mise en place des services de proximité aux habitants, notamment en direction des personnes âgées ou en favorisant le maintien du lien social et économique dans les quartiers et territoires en repli.

Faciliter la **fluidité du parcours résidentiel** par des aménagements pratiques à l'entrée et à la sortie du logement

3.2 RECHERCHER ET MESURER LA SATISFACTION PERMANENTE DES HABITANTS

Au-delà des **enquêtes de satisfaction** conduites par les bailleurs sociaux auprès de leurs locataires qui sont un des indicateurs permettant de mesurer la qualité de service dans le logement social, des sondages sont préconisés après travaux de réhabilitation, de résidentialisation ou à la livraison des immeubles neufs en utilisant notamment des processus digitaux.

3.3 NUMERIQUE ET PROXIMITE : LES ENJEUX DE LA TRANSFORMATION DES METIERS AU SERVICE DES LOCATAIRES et ACCÉDANTS

La relation aux locataires/accédants sera renforcée par des moyens digitaux permettant une plus grande couverture des possibilités de contacts (plages horaires, ...) notamment pour les clients salariés ou éloignés des lieux d'accueil.

Les ESH et les Coopératives filiales d'Action Logement Immobilier poursuivront leur **effort de modernisation de la relation client** (applications smartphones, signature digitale des baux et EDL, numérisation du dossier client, dématérialisation des avis d'échéances etc. ...) en vue de **simplifier les démarches administratives** des locataires ou accédants.

3.4 LA GESTION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Renforcer la **concertation avec les parties prenantes** dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (notamment les habitants).

Améliorer la **tranquillité résidentielle** par l'intervention des partenaires (Etat et Collectivités) et l'expérimentation des plateformes permettant notamment le signalement de dysfonctionnement par des locataires ou citoyens : un **plan tranquillité sécurité** sera mis en place dans chaque ESH du Groupe et un observatoire national des faits d'incivilité sera mis en place.

II – CADRE STRATEGIQUE DE LA CUS STRUCTURES COLLECTIVES

Les sociétés d'Action Logement Immobilier couvrent l'ensemble des segments de produits dans ce domaine :

- les résidences pour jeunes actifs, jeunes en formation et salariés en mobilité à hauteur de 46% du parc,
- les résidences pour salariés rencontrant des difficultés particulières à hauteur de 18%,
- les résidences pour personnes âgées à hauteur de 31% du parc, les structures médico-sociales et l'hébergement d'urgence à hauteur de 5%.

La gestion de ces résidences est le plus souvent (83%) confiée à des gestionnaires spécialisés externes au Groupe (CROUS, CCAS, ...) mais peuvent dans certains cas être directement gérées par les bailleurs.

Développer une offre nouvelle centrée **en priorité sur les jeunes actifs, les jeunes en formation, les salariés en mobilité, et les salariés fragiles ou démunis**, rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement à hauteur de 20 000 logements à l'échéance de la CUS.

Améliorer et optimiser le parc existant avec un effort soutenu en faveur de la réhabilitation du parc et de la restructuration des foyers de travailleurs migrants.

Développer des **formes nouvelles de résidences** en améliorant la qualité et les services et en renforçant leur intégration dans l'environnement urbain contribuant ainsi à la qualité de vie des résidents (espaces associatifs, services partagés entre la résidence et l'externe, ...). Des prestations de service pourront être assurées par les ESH mais aussi par des partenaires. Une attention particulière sera portée à la flexibilité et à la modularité des résidences développées, en s'attachant notamment à privilégier des modes de conception permettant une réversibilité à long terme du bâtiment et la performance énergétique, gage de soutenabilité des charges dans la durée.

Renforcer le rôle d'opérateur de référence des structures collectives, notamment médico-sociales, à destination des personnes âgées en se mobilisant sur l'accompagnement au vieillissement et de l'aide au maintien à domicile, en contribuant à rénover et développer le parc existant de structures médico-sociales destinées à ces publics et en encourageant les synergies.

III – CADRE STRATEGIQUE DE LA CUS ACCESION SOCIALE

L'accésion sociale à la propriété est un des vecteurs de succès de la mixité sociale, elle constitue une étape qualitative du parcours résidentiel qui est une forte aspiration des Français. Elle induit une appropriation du logement mais aussi des espaces environnants plus importants que dans le cadre locatif.

Pour Action Logement, l'accésion sociale s'appuie sur la vente HLM (décrise ci-dessus) et l'accésion sociale dans le neuf réalisée par des opérations PSLA, VEFA sociale sécurisée et plus faiblement en CCMI (actuellement près de 2.200 réservations). L'objectif est de **doubler le nombre de réservations à horizon 2023**.

Les ESH et coopératives du Groupe participeront à la **création et au développement d'Organismes Fonciers Solidaires (OFS)** et utiliseront le levier d'accésion à la propriété neuf abordable qu'est le Bail Réel Solidaire.

Les **contreparties foncières obtenues** par le Groupe dans le cadre du **Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU)**, permettront de développer des opérations d'accésion lorsque les conditions de marché présentes ou à venir le permettront.

Les salariés pourront bénéficier d'un conseil en financement neutre et indépendant servi par Action Logement ainsi qu'une garantie de rachat-relogement en cas d'accident de la vie.

.....
Action Logement Immobilier suivra chaque année le respect de ces objectifs et orientations et donnera à travers les feuilles de route annuelles, les impulsions nouvelles pour respecter les conventions passées avec l'Etat et les collectivités locales et EPCI qui s'y seront associés.

Action Logement Immobilier engage fortement ses filiales à entreprendre un dialogue responsable et engagé avec les signataires des CUS, Etat et collectivités locales, mais aussi avec les parties prenantes de leur territoire d'intervention.

De même, l'application opérationnelle des orientations stratégiques ci-dessus tiendra compte des spécificités locales tant en matière de lien Emploi-Logement qu'en accompagnement des politiques publiques de l'Habitat ; elle doit s'inscrire dans un dialogue permanent et pertinent au service des territoires. Les ESH et coopératives filiales d'ALI sont les garantes d'une réalisation concrète de la stratégie du Groupe Action Logement.

2. Politique patrimoniale

Le respect des engagements sera **conditionné par certains facteurs externes**, en particulier le maintien de financements Action Logement dans le cadre de la prochaine convention quinquennale, mais aussi les conditions de financement des opérations, la fiscalité, les autorisations de vente HLM, les politiques foncières locales, le contexte de marché, etc.

2.1 Politique de développement de l'offre

Etat des lieux et orientations stratégiques

La production d'Alliade Habitat a plus que doublé entre 2015 et 2019, passant de **840 à 1850 logements agréés (+120%)**. Le taux de production en % du parc a ainsi atteint un niveau particulièrement élevé en 2019, avec **4,5%**.

Année d'agrément	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de LSS agréés	842	957	1308	1636	1849
En % du parc	2,2%	2,4%	3,3%	4,0%	4,5%

L'objectif global fixé en **Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement** (CRHH) pour l'année 2020 est de 15 000 logements agréés, pour un parc de 550 000 logements conventionnés, soit **un taux de 2,7%**. Sur cette base, la contribution attendue d'Alliade Habitat serait de 1040 logements par an.

	Parc social (RPLS 01/01/2019)	Objectif (en nb d'agréments)	Objectif (en % du parc)
Région AURA - CRHH 2020	551 000	15 000	2,7%
Métropole de Lyon - CRHH 2020	142 000	3 800	2,7%
Alliade Habitat - scénario CRHH 2020	38 500	1 040	2,7%

> **Maintenir un volume élevé de production tout en gardant un niveau d'investissement soutenable à long terme**. Avec un volume de **1400 logements locatifs sociaux par an**, soit **3,6%** de son parc, la contribution d'Alliade Habitat à l'effort de production sera très nettement supérieure à son poids relatif au sein du parc régional.

Territoires de développement

Le développement d'Alliade Habitat s'appuie sur ses **trois principales implantations historiques** (Métropole de Lyon, agglomération de Villefranche-sur-Saône et agglomération du Puy-en-Velay) et s'étend, le long des deux grands axes régionaux structurants, Lyon-Genève (A42) et Lyon-Marseille (A7), sur des territoires à fort **enjeu en matière de logements** et peu couverts par Action Logement Immobilier : la Haute-Savoie, l'Ain et la Vallée du Rhône. Ces territoires ont été ciblés en raison d'importants **besoins en logements** (démographie, tensions du marché, pression de la demande) et des **enjeux identifiés en termes d'emplois ou de politiques publiques** (PLH, SRU, Action Cœur de Ville, NPNRU...).

Entre 2017 et 2019, le développement d'Alliade Habitat s'est prioritairement orienté sur des zones tendues : **93% en zone A et B**.

Avec plus de **100 logements par an en zone C**, Alliade Habitat a également poursuivi l'accompagnement de territoires plus en difficulté.

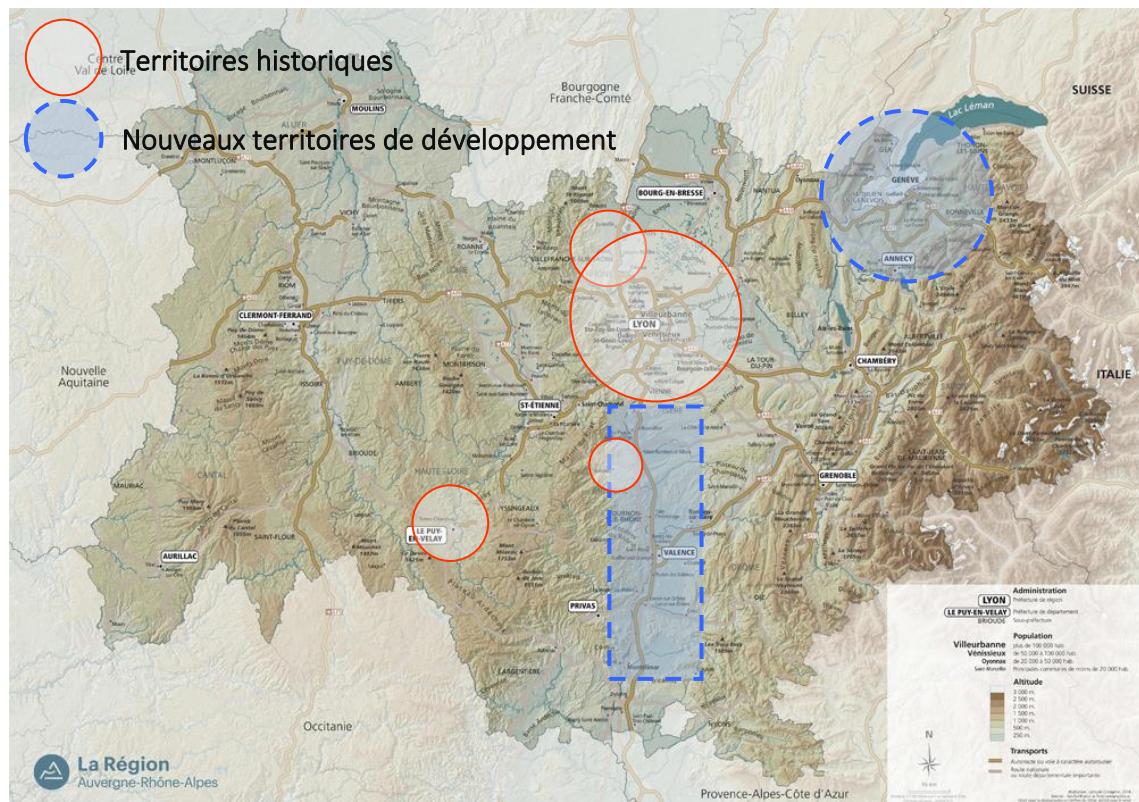
Zone	Nb LLS 2017-19	%	Moy. / an
A	1477	32%	492
B1	2708	58%	903
B2	179	4%	60
C	324	7%	108
Total	4688	100%	1563

> Développer l'offre en logement prioritairement dans les zones tendues, tout en accompagnant la redynamisation de certains territoires

Alliade Habitat axera prioritairement son développement sur :

- L'Aire Urbaine Lyonnaise (au sens de l'INSEE), composée de la Métropole de Lyon, des EPCI de 1^{ère} et de 2^{nde} couronne autour de polarités comme Genas, Saint-Symphorien-d'Ozon, Brignais, Miribel... et de l'agglomération de Villefranche-sur-Saône.
- La Haute-Savoie et l'Ain (Bassin Genevois, agglomération d'Annecy, Chablais Léman, Vallée de l'Arve), des secteurs très tendus et très dynamiques en termes de croissance démographique et d'emplois.
- Des territoires en redynamisation, dans le cadre d'Action Cœur de Ville ou du NPNRU. Certaines villes moyennes, connaissent d'importantes difficultés en matière développement économique. Le maintien d'opérateurs structurants sur ces territoires est indispensable à la mise en œuvre des politiques locales, qu'il s'agisse de revitalisation des centres anciens, de construction de logements, de rénovation du parc, de politique de la ville... Par ailleurs, ses investissements immobiliers alimentent directement l'économie locale et en particulier la filière BTP, essentielle en matière d'emplois.

Peu présente, avant fusions, dans les villes moyennes, Alliade Habitat est désormais partie prenante du dispositif Action Cœur de Ville sur le territoire Velay Vivarais (ex-Foyer Vellave) : le Puy-en-Velay et Annonay. L'accompagnement des territoires en redynamisation passe également par des interventions dans le cadre du NPNRU. Des opérations sont ainsi envisagées à Romans-sur-Isère et Valence.



Conformément à la note de cadrage régionale, les objectifs de développement doivent être déclinés par Département ainsi qu'au niveau des **EPCI concernés par la réforme des attributions**. Compte tenu de l'importance et de la diversité des territoires couverts par Alliade Habitat (de 2017 à 2019 : 6 départements, 36 EPCI et 129 communes) cette répartition détaillée ne peut être donnée qu'à titre indicatif et dépendra des opportunités foncières et des politiques locales en matière d'urbanisme ou de foncier.

Prévisions par département :

Départements	Nb de LLS
01 - Ain	100
07 - Ardèche	20
26 - Drôme	20
43 - Haute Loire	60
69 - Rhône	970
71 - Saône et Loire	5
74 - Haute Savoie	225
TOTAL	1400

Prévisions par EPCI soumis à la réforme des attributions :

EPCI	Nb de LLS
CA du Pays de Gex	50
CC de la Côtière à Montluel	10
CC de la Plaine de l'Ain	10
CA Annonay Rhône Agglo	10
CC Rhône Crussol	10
CA du Puy-en-Velay	50
CA Valence Romans Agglo	20
Métropole de Lyon	750
CA Villefranche Beaujolais Saône	60
CC de l'Est Lyonnais (CCEL)	50
CC Saône-Beaujolais	10
CA Vienne Condrieu	10
CC de la Vallée du Garon (CCVG)	20
CA de l'Ouest Rhodanien	5
CA Mâconnais Beaujolais Agglomération	5
CA Thonon Agglomération	50
CA du Grand Annecy	50
CA Annemasse-les Voirons-Agglo	50
CC Cluses-Arve et Montagnes	20
CC Faucigny-Glières	10
CC du Genevois	20
EPCI non soumis à la réforme des attributions	150
TOTAL	1400

> Développer une offre locative équilibrée, répondant à la diversité des besoins

La **répartition par type de financement** intègre les orientations données au niveau des politiques locales de l'habitat, et sera conforme aux réalités du marché et de la demande de logements sociaux, avec la répartition cible suivante :

- Dans les zones tendues : 30% de PLAI, 40% de PLUS, 30% de PLS (y compris logements étudiants)
- Dans les zones moins tendues : 40% de PLAI, 60% de PLUS

Cette programmation s'inscrira également au sein du cadre fixé localement, notamment dans les **Contrats de Mixité Sociale**, pour les **communes SRU** carencées, avec le plus souvent un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 30% de PLS. Avec 16 CMS signés, Alliade Habitat s'engage à contribuer à la dynamique de production impulsée par ces démarches de contractualisation. Un certain nombre d'**orientations locales**, prises au cas par cas, déterminent également le choix des financements, et tout particulièrement l'**avis des EPCI et des communes**, qu'il s'agisse de projets développés dans le cadre de SMS, de ZAC, de PUP ou de prospections foncières directes. Une part substantielle de **PLS** s'impose parfois du fait de la nature des projets : résidences étudiantes, projets de densification/diversification, Usufruit Locatif Social, surplus de VEFA négociés au-dessus des quotas SMS, etc. L'ajout de PLS s'avère parfois indispensable à l'équilibre financier de certaines opérations.

Programmation 2017-2019	Logements familiaux		Logements étudiants		Total	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
PLAI	1074	26%			1074	23%
PLUS	1975	48%	47	9%	2022	43%
PLS	1108	27%	484	91%	1592	34%
TOTAL	4157	100%	531	100%	4688	100%

Le pourcentage significatif de PLS dans la programmation est la conséquence du respect des obligations et contraintes locales. **L'importante production additionnelle** d'Alliade Habitat est pour partie financée en PLS (étudiants, densification, surplus de quotas SMS...) et permet de maintenir ou d'accroître le volume de production globale des territoires. Cette production additionnelle en PLS n'est pas faite au détriment des efforts consentis par Alliade Habitat sur le PLUS/PLAI, qui restent très importants proportionnellement à son poids au sein du parc.

Au contraire, le nombre de PLAI agréés par Alliade Habitat n'a cessé d'augmenter, pour représenter en 2019 **10% de la production régionale**, pour 7% du parc. 1074 PLAI ont été produits en trois ans. Et si le pourcentage de PLAI n'est que de 23% sur la période, la contribution quantitative d'Alliade Habitat est nettement supérieure à sa représentativité dans le parc.

Année d'agrément	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de PLAI agréés	213	166	248	347	479

> Poursuivre un important effort de production de logements à loyers très abordables

destinés aux publics les plus modestes.

L'objectif sera d'agrérer **450 PLAI par an**, soit 32% de la programmation d'Alliade Habitat et 10% de la production de régionale de PLAI. Plusieurs opérations en **PLAI-Adaptés** ont été initiées, avec des projets répondant à des publics spécifiques (jeunes en insertion, femmes victimes de violences conjugales, etc.). A ce jour, seules deux opérations ont pu se concrétiser grâce à l'accord des communes concernées (Lyon 1^{er} et Sillingy) pour un total de 8 logements. De nouveaux projets seront mis en œuvre sur la durée de la CUS, avec un objectif de **15 logements par an**, correspondant au poids d'Alliade Habitat au sein du parc (7% des 223 logements fixés comme objectif dans le cadre du CRHH).

> Une diversification de l'offre, favorisant la mixité sociale et générationnelle

Logement jeunes

Alliade Habitat entend pouvoir apporter une **solution de logement à tous les jeunes** de moins de 30 ans quelle que soit leur situation socio-professionnelle : étudiants, jeunes salariés, jeunes en apprentissage, jeunes en insertion...

Forte d'une expérience et d'un **savoir-faire en matière de gestion locative** étudiante, Alliade Habitat a créé en 2016 la marque **So Coloc**, un modèle alternatif et flexible où des coûts de production maîtrisés permettent un loyer client attractif. L'idée initiale était de proposer de partager un logement en colocation ainsi que des expériences collectives : "co-habiter pour partager plus qu'un logement". Depuis, Alliade Habitat déploie de nouvelles opérations afin de produire une offre spécifique et adaptée aux besoins : transformation de logements vacants, construction de nouvelles résidences, intégration de logements dédiés dans les constructions ou les réhabilitations. Réalisés notamment grâce aux aides mises en place par Action Logement et les collectivités territoriales, en partenariat avec des structures privées et publiques, ces projets favorisent aussi la vie de quartier et la mixité sociale.



Concrètement, un logement So Coloc est un logement social géré au quotidien par une équipe spécialisée et réactive. Trois possibilités sont proposées :

- Location d'un studio ;
- Colocation simple : 2 à 4 personnes ;
- Colocation citoyenne : en échange d'un loyer très abordable, les colocataires citoyens s'engagent dans un projet du quartier pour participer à la vie locale et développer leurs appétences et compétences en gestion de projet.

Les valeurs de la colocation

Solidarité et entraide
Convivialité - Partage
Modularité

Tous les espaces privés et communs sont meublés avec du mobilier modulaire pour s'adapter à chacun et à la communauté. Des services sont également associés à cette offre (gardien, contrat de maintenance, blanchisserie, espaces co-working, local vélo...).

Alliade Habitat est propriétaire de 2142 logements étudiants, dont :

- **749 en gestion directe**, répartis sur **23 résidences** de tailles très variables (jusqu'à 149 logements).
- **5 résidences en gestion déléguée** (CROUS, ENS et Ecole des arts culinaires d'Ecully), représentant **1393 logements** répartis sur 5 résidences allant de 114 à 404 logements.

16 opérations ont été financées entre 2017 et 2019, pour un total de 531 nouveaux logements jeunes/étudiants (177/an). Alliade Habitat privilégie la diversité des modes de production : résidences étudiantes de taille intermédiaire (+/- 80-100 logements), colocations, colocations solidaires, logements pour alternants, petites entités d'hypercentre, acquisitions-améliorations de bâtiments anciens, etc.

Alliade Habitat prévoit sur la durée de la CUS la poursuite du développement d'une offre spécifique à destination des **jeunes actifs** de moins de 30 ans et des **jeunes en formation**, pour qui les difficultés d'accès au logement sont un frein à la mobilité et à l'emploi. Cette production répondra notamment à d'importants besoins en logements étudiants sur des secteurs très déficitaires comme la Métropole de Lyon.

Aucun objectif quantitatif n'est fixé dans le cadre de la CUS car le développement de ce type de produits **dépend de facteurs extérieurs** tels que l'inscription de nouveaux emplacements réservés dans les PLU, l'attribution de lots dédiés dans les ZAC et les PUP, l'accord des acteurs locaux ou un contexte politique favorable en matière de densification ou encore les conditions de financement des opérations.

Logement des seniors (cf. chapitre sur le vieillissement)

Le **logement des seniors** constitue également l'un des grands enjeux régionaux en matière de production de logements. Alliade Habitat y répond à travers le développement de **résidences intergénérationnelles** non médicalisées. Depuis 2017, ce type d'opération connaît un développement accru avec 5 nouveaux projets initiés représentant près de 80 logements. Plus spécifiquement dans le cadre d'opérations de densification de patrimoine, la **mutation des personnes âgées** peut être encouragée entre le parc ancien, parfois inadapté, et les bâtiments neufs.

Logement intermédiaire

Le **logement intermédiaire** est une offre complémentaire du logement social, qui répond à des besoins identifiés dans les PLH (Métropole de Lyon, Haute Savoie, Pays de Gex). Ce segment, déficitaire dans les zones tendues, offre de nombreux atouts en matière de politique de l'habitat : apport de **mixité sociale**, solution favorisant la **mobilité**, reconstitution du **stock de patrimoine cessible**, offre à destination des **salariés d'entreprises**, levier de croissance pour **la production**, etc. Avec **765 logements financés entre 2017 et 2019** (255 lgts/an), dont 376 dans la Métropole de Lyon, Alliade Habitat est l'un des principaux acteurs du logement intermédiaire en Auvergne-Rhône-Alpes.

Les logements intermédiaires sont produits dans le cadre de projets de **densification/diversification**, de **renouvellement urbain** et dans les **QPV**, lorsque la part de logements sociaux est déjà importante. Cette production peut également s'insérer au sein de **projets d'ensemble** dont la programmation, encadrée localement, prévoit une part de logements intermédiaires en complément du logement social et de l'accession à la propriété (ZAC, PUP, grands ténements...). Plus marginalement, elle peut aussi venir en complément des obligations réglementaires de logements sociaux, notamment au-delà des quotas SMS imposés et parfois en péréquation du logement social. **Les programmes de logements intermédiaires développés par Alliade Habitat ne se font jamais en substitution de logements sociaux mais viennent en complément de ceux-ci, voire permettent de financer leur rénovation ou leur production.** La mise en œuvre de cette stratégie est par ailleurs confirmée par les résultats d'Alliade Habitat en matière de production de logement social, qui restent nettement supérieurs à la moyenne régionale.

> **Contribuer à la transition énergétique en développant des constructions neuves exemplaires.** Alliade Habitat intervient notamment sur la performance énergétique de son patrimoine par l'intermédiaire des nouveaux bâtiments qu'elle construit et dont le niveau est à minima celui de la **Réglementation Thermique 2012** (soit environ 60 kilowattheure/m², équivalent aux étiquettes A ou B). Dans le cadre d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe, mais aussi en VEFA, Alliade Habitat encourage l'atteinte de performances supérieures à la RT 2012, par l'application du **référentiel habitat durable du Grand Lyon** ou l'obtention de **labels** réduisant de 10 à 20% le niveau de consommation par rapport à la Réglementation. Alliade Habitat participe également à l'**expérimentation E+C**- qui vise à préparer la future **Réglementation Environnementale**. Son objectif est de promouvoir les bâtiments à énergie positive ainsi que la diminution de leur empreinte carbone. **19 opérations ont été lancées par Alliade Habitat, pour un total de 355 logements.**

INDICATEUR CUS

Indicateur PP1 : nombre de logements financés

Financements	Engagements en nombre cumulés à 3 et 6 ans		Engagements en %				
	De l'année 2020 à l'année 2022	De l'année 2020 à l'année 2025					
	TOTAL	PLAI	dt PLAI adapté	PLUS	PLS	TOTAL	De l'année 2020 à l'année 2025
TOTAL		1349		2697		32%	
		45		270		3%	
		1857		3714		44%	
		995		1989		24%	
		4200		8400		100%	

La répartition **globale** inscrite dans la CUS est la résultante de multiples déclinaisons locales (cf. pages précédentes), avec une cible de **32% de PLAI, 44% de PLUS et 24% de PLS**.

Cf. tableau en annexe pour la répartition détaillée par territoires.

2.2 Politique de rénovation du patrimoine

Etat des lieux et orientations stratégiques

La rénovation du parc est un **axe privilégié de la politique patrimoniale d'Alliade Habitat**, car elle garantit la pérennité du patrimoine à long terme ainsi que son attractivité, sa qualité de service et sa performance économique.

Alliade Habitat consacre d'importants moyens à l'amélioration de son parc, avec une forte augmentation des investissements depuis 2012 :

Alliade Habitat	2012	2013	2014	2015	2016	Prêt Haut de Bilan		
						2017	2018	2019
Montants TTC	24 M€	26 M€	42 M€	43 M€	45 M€	44 M€	62 M€	89 M€
Nb logements OS	706	748	1046	1076	341	2287	2806	1812

Ainsi le ratio moyen d'investissement par logement géré était de **1422 €/logement** en 2018 (source DIS 2020) contre 924 €/logement en moyenne pour les ESH au niveau national et 804 €/logement sur la région AURA. Le nombre de rénovations lancées par Alliade Habitat représente une part significative de l'activité des bailleurs sociaux dans la région.

Rhône-Alpes	2015	2016	2017	2018
Montants TTC	505 M€	475 M€	555 M€	630 M€
Nb logements OS	9 602	7 188	10 023	10 578
% Alliade Habitat	11,2%	4,7%	28%	26,5%

Source : Observatoire de l'Amélioration du parc et de la maîtrise des charges AURA HLM

> Veiller à l'attractivité et la pérennité du patrimoine,

En poursuivant la rénovation de 1650 logements par an en moyenne sur la durée de la CUS

Cette programmation exprime la volonté de maintenir d'importants investissements sur le patrimoine, au bénéfice du cadre de vie des habitants et malgré la diminution de nos ressources. Elle intègre les différents besoins liés aux obligations réglementaires ainsi qu'aux politiques locales (NPNRU, PPRT, Plan Climat, PLU-H, etc.) et poursuit l'objectif de renouveler à terme l'ensemble du patrimoine ancien.

	Parc social (RPLS 01/01/2019)	Objectif (en nb lgts)	Objectif (en % du parc)
Région AURA	551 000	10 000 - 12 000	1,8 - 2,2%
Alliade Habitat CUS	38 500	1 650	4,3 %
Alliade Habitat (ratio régional)	38 500	770	+/- 2%

En contribuant à la réussite du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine

Alliade Habitat est fortement sollicitée dans le cadre du NPNRU, et sera **signataire de 9 conventions ANRU**, dont 7 dans la Métropole de Lyon, 1 à Villefranche-sur-Saône et 1 au Puy-en-Velay. Les montants envisagés en rénovations s'élèvent à **144 M€** entre 2017 et 2024 (subventionnés à hauteur de 16 M€), pour **3095 logements rénovés**. La **démolition de 785 logements** est programmée pour **45 M€** de travaux envisagés (33,6 M€ de subventions). Cet ambitieux programme d'investissement ne pourra être mis en œuvre que sous certaines conditions : autorisations complémentaires de vente HLM sur les communes concernées, financement des opérations de reconstitution et de rénovation, équité des désignations dans les ZAC et les PUP, poursuite des opérations d'intensification urbaine, etc.

En développant la prévention situationnelle

L'insécurité et l'incivilité sont des facteurs de dégradation de la qualité de vie des habitants et contribuent souvent à la dégradation du parc. **L'efficience des investissements réalisés sur le patrimoine dépend donc de la prise en compte de la sécurité dans les choix d'aménagements.**

Le concept de prévention situationnelle part du principe qu'un délinquant, dans son passage à l'acte, demeure un acteur rationnel qui sélectionne sa cible et tente de minimiser ses risques et de maximiser ses gains. Pour ce faire, il choisira des situations de temps, de lieu et de contexte qui lui semblent les plus favorables. **Sans en être à l'origine, l'architecture et l'urbanisme peuvent faciliter le passage à l'acte et rendre difficiles les interventions de la police et la surveillance des espaces.** C'est pourquoi un volet de prévention situationnelle sera mis en œuvre dans le cadre de certaines opérations de rénovation.

> Lutter contre le réchauffement climatique en réduisant la consommation énergétique du parc

Poursuivre la rénovation énergétique du parc

Le Grenelle de l'environnement a été largement relayé à partir de 2010 par les bailleurs sociaux, qui se sont engagés dans une politique sans précédent de rénovation énergétique, apportant ainsi leur contribution à l'effort national de **réduction des consommations d'énergies fossiles**. Cet objectif d'intérêt général, fait particulièrement écho aux préoccupations des bailleurs en matière de **lutte contre la précarité énergétique**, par la baisse des charges de chauffage en particulier.

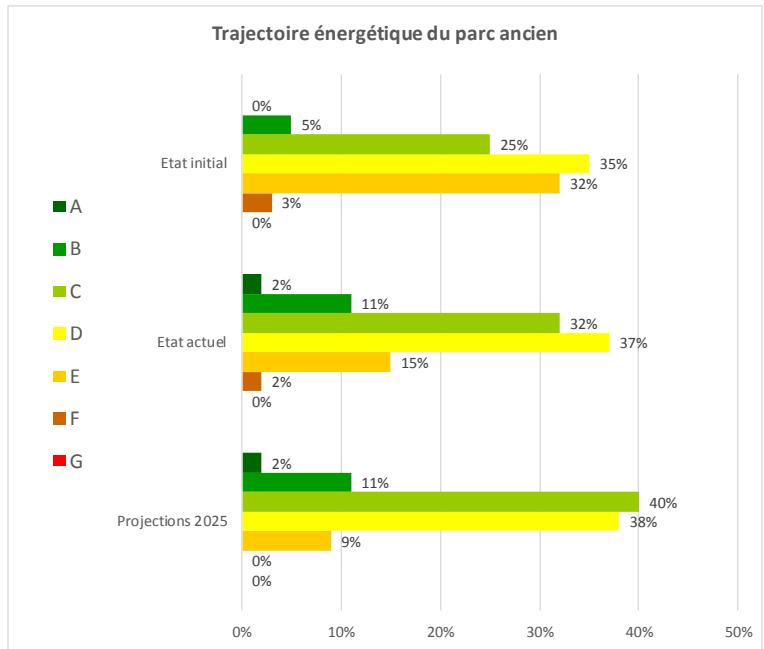
Les logements classés en E, F ou G, initialement ciblés par le Grenelle, représentaient près de 35% du parc Alliade Habitat contre 21% en moyenne sur l'ensemble du parc social, impliquant un effort de rénovation important. Le parc énergivore se caractérisait également par une proportion élevée d'étiquettes E (33% contre 20% au niveau régional) et très peu d'étiquettes F (3% contre 6%) et G (0,1% contre 2%).

Au 31/12/2019, les étiquettes A, B et C représentent 45% du parc, les E ont été ramenées à 15% et les étiquettes F et G à 3%.

La part du parc EFG a été divisée par deux entre 2012 et 2020 en passant de 35% à 17%.

Le Prêt Haut de Bilan Bonifié par Action Logement (PHBB) a permis de poursuivre et d'accélérer considérablement la rénovation thermique du parc, avec plus de **5400 logements programmés entre 2017 et 2019**.

La programmation envisagée dans le cadre de la CUS prévoit la rénovation thermique de près de **1100 logements par an d'ici 2026**. Ce programme de rénovation devra permettre d'**éradiquer le parc FG** et de **ramener le parc en E à minima sous les 10%**.



Développer le parc à basse consommation énergétique (BBC)

Cet objectif est à la fois porté au niveau national (loi « transition énergétique ») et local (Plans climat-air-énergie). La Métropole de Lyon ou la Région AURA, notamment, ont encouragé les rénovations très performantes. Le dispositif Ecoréno'v de la Métropole de Lyon a ainsi permis de lancer la rénovation de 5492 logements sociaux entre 2015 et 2020 dans la Métropole de Lyon.

Pour Alliade Habitat ce sont déjà près de **2000 logements qui ont été rénovés au niveau BBC** et **2000 logements supplémentaires vont être rénovés dans les années à venir**. Avec plus de 4000 logements à terme (dont 862 subventionnés dans le cadre d'Ecorénov), soit près de 10% de son parc, Alliade Habitat porte une part essentielle de l'effort de rénovation BBC dans la Métropole de Lyon ainsi qu'au niveau régional.

Réduire les charges des locataires d'environ 20% dans les rénovations thermiques

Notre politique énergétique vise la réduction des consommations d'énergies afin de lutter contre le réchauffement climatique, mais ambitionne également de réduire significativement les charges de nos locataires. Un **observatoire des charges** a été mis en place au sein d'Alliade Habitat pour permettre de mesurer ces économies et d'évaluer l'efficience des moyens mis en œuvre. **Notre politique de réduction des charges s'appuie sur la rénovation thermique et sur la maintenance du parc** (maîtrise des températures, contrats de performance des chauffagistes, remplacement et entretien des équipements...). Des facteurs extérieurs peuvent également impacter l'évolution des charges de chauffage, plutôt à la baisse ces dernières années (rigueur hivernale, évolution du coût de l'énergie, déréglementation des tarifs, etc.). Ainsi, le montant moyen de charges de l'ensemble de notre parc en chauffage collectif est de seulement **8 €/m²**, contre près de 12,5 €/m² dans le parc privé, en diminution d'environ 15% depuis 2012.

Dans le même temps, les rénovations thermiques sur lesquelles nous disposons d'un recul suffisant ont permis une diminution des charges de chauffage de l'ordre de **40%**, une baisse qui n'est donc pas seulement liée aux travaux et bénéficie d'un ensemble de facteurs.

Exemples d'opérations



Saint Fons – Jean Jaurès – étiquette E → BBC

Charges de chauffage 2018 : 2,6 €/m² (-75%)



Sainte Foy les Lyons – Le Beaunant – étiquette E → C

Charges de chauffage 2018 : 6,7 €/m² (-57%)



La Mulatière – Fontanières – étiquette E → BBC

Charges de chauffage 2018 : 2,6 €/m² (-78%)



Vaulx en Velin – Rougé – étiquette E → BBC

Charges de chauffage 2018 : 4,7 €/m² (-45%)

Lutter contre les îlots de chaleur en favorisant l'intensification urbaine

Le réchauffement climatique est particulièrement visible dans les villes en raison du phénomène d'îlot de chaleur urbain qui rend les températures plus élevées dans les zones urbanisées. Dans la construction, il est possible de lutter contre ce phénomène, notamment par le choix de matériaux plus clairs, réfléchissant davantage la lumière (albedo), par la plantation d'espaces verts, l'isolation des bâtiments ou encore la préservation des espaces naturels et agricoles périphériques en densifiant le tissu urbain existant.

Alliade Habitat a développé une importante **politique de valorisation foncière** et de renouvellement de son patrimoine immobilier, à travers des opérations de « **densification-rénovation** ». Telle que préconisée notamment par le PLU-H de la Métropole de Lyon, cette démarche privilégie **l'intensité urbaine**, indispensable à la **sobriété foncière**. Grâce aux ressources financières dégagées par l'économie du foncier, elle permet de réinvestir dans la **végétalisation des espaces extérieurs** et la **rénovation thermique** du parc, limitant ainsi les consommations d'énergie fossile. Cette politique est donc particulièrement vertueuse sur le plan environnemental et contribue à la **lutte contre les îlots de chaleur urbains** tout en limitant la consommation foncière. Les projets de « **densification-rénovation** » répondent également à certains enjeux sociaux et économiques, indispensables au **maintien du dynamisme et de l'attractivité des territoires** : produire des **logements abordables** pour accompagner la croissance démographique et économique ou encore favoriser la **mixité** sociale et générationnelle en diversifiant l'offre de logements (locatif social ou intermédiaire, accession sociale à la propriété, logements dédiés aux personnes âgées ou aux jeunes, typologies...). Le bilan au 01/01/2020 est de **906 logements livrés** et **128 logements en chantier**.

500 logements supplémentaires sont à l'étude.

INDICATEURS CUS

Indicateur PP2 : rénovations thermiques des étiquettes F et G

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
07 - Ardèche	Ensemble du département	26		0	0	18	8	0	0
07 - Ardèche	CA Annonay Rhône Agglo	18				18			
07 - Ardèche	CC Val Eyrieux	8					8		
38 - Isère	Ensemble du département	28		0	0	0	28	0	0
38 - Isère	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	25					25		
38 - Isère	CC Les Balcons du Dauphiné	3					3		
43 - Haute Loire	Ensemble du département	40		0	0	0	40	0	0
43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	37					37		
43 - Haute Loire	CC des Sucs	1					1		
43 - Haute Loire	CC Mézenc-Loire-Meygal	2					2		
69 - Rhône	Ensemble du département	927		207	83	143	202	146	149
69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	23					23		
69 - Rhône	CC des Monts du Lyonnais	2					2		
69 - Rhône	CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	7					7		
69 - Rhône	CC du Pays de l'Arbresle (CCPA)	11					11		
69 - Rhône	CC du Pays de l' Ozon	2					2		
69 - Rhône	CC du Pays Mornantais (COPAMO)	2					2		
69 - Rhône	CC Saône-Beaujolais	9					9		
69 - Rhône	Métropole de LYON	871	4	207	83	143	146	146	149
TOTAL		1024	4	207	83	161	278	146	149

Indicateur PP2 complémentaire : ensemble des rénovations thermiques avec changement d'étiquettes

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références :	Prévisions en nombre, du changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements, par année					
			Nombre de logements dt la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024
07 - Ardèche	Ensemble du département			221		82		
07 - Ardèche	CA Annonay Rhône Agglo			221		82		
38 - Isère	Ensemble du département	63			146	66		
38 - Isère	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	63			146	66		
43 - Haute Loire	Ensemble du département				19	31		
43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay				19	21		
43 - Haute Loire	CC Mèzenc-Loire-Meygal					10		
69 - Rhône	Ensemble du département	778	2005	1061	511	641	679	1089
69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	11	109	96		96		
69 - Rhône	CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)							26
69 - Rhône	CC du Pays Mornantais (COPAMO)							13
69 - Rhône	Métropole de LYON	767	1896	965	511	545	679	1089
TOTAL		841	2226	1061	758	738	679	1089

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Année N-1							Année N+5						
		Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques							Prévision de la répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques						
		A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
07 - Ardèche	Ensemble du département	9	3	27	434	79	23	3	9	3	248	295	26	0	0
07 - Ardèche	CA Annonay Rhône Agglo	9	3	0	430	76	18	0	9	3	221	291	18	0	0
38 - Isère	Ensemble du département	36	83	59	155	360	21	7	36	83	59	367	176	0	0
38 - Isère	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	0	31	30	144	360	20	5	0	31	30	356	173	0	0
43 - Haute Loire	Ensemble du département	15	78	588	496	134	39	1	15	78	569	527	143	0	0
43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	0	65	495	431	90	36	1	0	65	476	452	106	0	0
43 - Haute Loire	CC Mèzenc-Loire-Meygal	0	9	9	1	23	2	0	0	9	9	11	15	0	0
69 - Rhône	Ensemble du département	712	3576	11296	12673	4991	806	121	712	3576	14043	12913	3151	0	0
69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	63	206	1047	1066	143	11	12	63	206	1348	765	166	0	0
69 - Rhône	CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	15	91	37	51	19	7	0	15	91	37	77	7	0	0
69 - Rhône	CC du Pays Mornantais (COPAMO)	18	23	0	0	11	2	0	18	23	0	13	2	0	0
69 - Rhône	Métropole de LYON	538	2929	9864	11261	4722	765	106	538	2929	12310	11763	2865	0	0
TOTAL		834	3921	12085	13844	5573	892	132	834	3921	15034	14188	3285	0	0
		2%	11%	32%	37%	15%	2,4%	0,4%	2%	11%	40%	38%	9%	0%	0%

Indicateur PP3 : ensemble des rénovations

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.							
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre			
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2019	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2019	2020	2021	2022	2023
07 - Ardèche	Ensemble du département	654		221	82	197	
07 - Ardèche	CA Annonay Rhône Agglo	563		221	82	179	
07 - Ardèche	CC Val Eyrieux	61				18	
38 - Isère	Ensemble du département	721			146	66	
38 - Isère	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I.)	586			146	66	
43 - Haute Loire	Ensemble du département	1901			136	227	34
43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	1599			136	217	34
43 - Haute Loire	CC Mézenc-Loire-Meygal	44				10	
69 - Rhône	Ensemble du département	36096		2399	1292	785	1181
69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	3941		109	96		218
69 - Rhône	CC Beaujolais Pierres Dorées	331					30
69 - Rhône	CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	240					26
69 - Rhône	CC du Pays Mornantais (COPAMO)	80					13
69 - Rhône	CC Saône-Beaujolais	387					
69 - Rhône	Métropole de LYON	30214		2290	1196	785	963
TOTAL		40045		2620	1292	1149	1671
							1581
							1572

2.3 Politique d'accession sociale à la propriété

Orientations stratégiques

L'accession sociale à la propriété est l'un des principaux axes de politique patrimoniale d'Alliade Habitat. La **vente HLM** et la **construction neuve** s'inscrivent dans un **cadre commun** et constituent une activité d'utilité sociale se caractérisant par :

- Des acquéreurs sous **plafonds de ressources**
- Des **prix abordables**, le plus souvent inférieurs aux prix du marché
- La **sécurisation des accédants** (garanties de rachat, de relogement, de revente, location accession...)
- Différents types de **montages opérationnels** : vente HLM, PSLA, VEFA sociale en QPV, BRS, etc.
- Des **incitations financières** au bénéfice des acquéreurs (abattements ou exonérations de TFPB, frais d'acquisition réduits, aides à l'accession (PTZ, PLAN 3A...), TVA à 5,5%, prix de terrains décotés dans les ZAC, etc.)

Qu'il s'agisse de vente HLM ou de construction neuve, l'accession sociale contribue aux **politiques de l'habitat** et poursuit **différents objectifs** :

> **Fluidifier les parcours résidentiels** en permettant à des **ménages modestes** d'accéder à la propriété. Dans des marchés de plus en plus tendus, l'accession sociale permet le maintien d'une **offre à prix abordable**, à destination de ménages freinés dans le parcours résidentiel, par la hausse des prix. L'accession sociale permet aussi de **libérer des logements locatifs** pour d'autres habitants (69% des acquéreurs sont locataires du parc social). En cela, l'accession sociale est un outil de régulation du marché, qui contribue au maintien de l'attractivité des territoires.

> **Sécuriser les accédants**, en leur offrant un certain nombre de **protections** dans leur projet, notamment en cas de difficultés ou de changement de situation, avec des **garanties de rachat et de relogement** ou la **location-accession** qui offre un degré supplémentaire de sécurisation (phase locative, délais de levée d'option, etc.). Par ailleurs, les ménages bénéficient, avant l'acquisition, d'un **accompagnement personnalisé** et adapté, assuré par des conseillers commerciaux spécialisés et/ou par un prestataire, Progimmo Conseil (filiale Action Logement) dont le rôle est d'informer, de conseiller et d'accompagner l'acquéreur jusqu'à la concrétisation de son projet.

> **Veiller à la pérennité des copropriétés**, via tout d'abord la sécurisation des accédants, mais aussi par une attention particulière accordée au **bon état technique des bâtiments**. Ainsi un programme de réhabilitation avant-vente sera initié en 2020, dans le but d'anticiper des travaux qui auraient été nécessaires dans un délai de 5 à 10 ans : clos et couvert (façades, toiture, menuiseries extérieures), éléments de sécurité (mise aux normes électricité, gaz...) et travaux de rénovation énergétique pour, à minima, le patrimoine classé en F ou G, voire pour certains bâtiments classés en D ou E. Les **critères de sélection des immeubles**, en particulier l'occupation sociale, permettent également de s'assurer de leur pérennité, tout comme la **présence à long terme du bailleur** (entre 10 et 20 ans). La mobilisation d'un **syndic social spécialisé** vise également à garantir la qualité de gestion des copropriétés, avec le respect des 9 engagements de la charte Action Logement. Dans la continuité du processus d'acquisition, le syndic assure à son tour l'accompagnement pédagogique des acquéreurs sur le fonctionnement de leur copropriété.

> **Renforcer la mixité sociale** et contribuer au rééquilibrage territorial du parc HLM. L'accession sociale est également un outil de politique de la ville qui permet de diversifier l'offre dans les quartiers sensibles, par la vente HLM ou la construction neuve. Par ailleurs, les fonds propres générés sont notamment réinvestis dans la **production d'une offre nouvelle** sur les secteurs en déficit de logements sociaux. La vente de patrimoine permet ainsi à Alliade Habitat de financer sa **reconstitution** ainsi que son développement (sur la durée de la CUS, un logement vendu permet d'en financer 3 nouveaux).

> **Reconstituer des fonds propres** pour le développement et la rénovation du parc, et donc pour la mise en œuvre de certaines politiques publiques (logement, habitat, politique de la ville, urbanisme, environnement, etc.).

La vente HLM et la construction neuve sont bien dissociées en termes d'objectifs (cf. pages suivantes), mais disposent désormais d'une **organisation commune**. Initialement pilotées au sein de différentes directions, les fonctions de stratégie de vente, de commercialisation et de maîtrise d'ouvrage sont désormais regroupées au sein d'une même direction. L'objectif est notamment d'unifier et de mutualiser les fonctions commerciales afin d'orienter les clients vers le produit le plus adapté à leur demande et à leurs capacités financières.

Vente HLM

Un rythme de vente déjà soutenu, situé autour de **90 logements par an** sur la durée de la précédente CUS (2011-2016), soit un ratio de **0,3% du patrimoine**, supérieur au taux observé dans la Métropole de Lyon (0,2%) ou au niveau régional (0,25%).

Un profil d'acquéreurs majoritairement issu du parc social (moyenne 2017-18-19).

- 15% de ventes à occupants
- 35% de ventes à d'autres locataires Alliade Habitat
- 65% de ventes à des locataires du parc social
- 80% de ventes à des primo-accédants

Nos orientations stratégiques se traduisent par l'augmentation significative des **objectifs quantitatifs**, afin de répondre à l'enjeu de la production, tout en compensant les effets de la réforme du secteur HLM. En 2020, notre objectif a ainsi été porté à **1% du patrimoine**, soit **413 logements**. Cet objectif sera redéfini chaque année en fonction de la feuille de route donnée par Action Logement. Sur la durée de la CUS, notre engagement est de réaliser plus de 1450 ventes soit 240 logements par an (0,6% du patrimoine). Cet indicateur a été fixé en fonction du potentiel de ventes envisageable avec le plan de mise en vente autorisé dans le cadre de la CUS (3938 logements, cf. indicateur PP4).

L'atteinte des objectifs repose sur la possibilité de mobiliser certains leviers :

> Réaliser une partie de nos ventes HLM par le biais d'une Société de vente HLM, issue de la loi ELAN. La mobilisation dès 2019 de l'**Opérateur National de Vente** (ONV) Action Logement nous a permis d'accroître nos résultats de 63% (+73 logements), tout en maîtrisant l'augmentation du stock nécessaire. Pour 2020, l'objectif a été fixé à **243 ventes à l'ONV et 170 ventes à l'unité**.

> Réalimenter durablement le stock, comme le prévoit désormais la loi ELAN, dans le cadre d'un **plan de mise en vente** validé dans la CUS. Le volume nécessaire à la vente d'1% du patrimoine par an est estimé, selon le degré de mobilisation de l'ONV, entre 2500 et 4000 nouveaux logements. Le plan de mise en vente, détaillé ci-dessous, compte **2219 logements**. De nouvelles demandes d'autorisations hors CUS seront donc nécessaires pour alimenter le stock.

> Anticiper la reconstitution d'un stock de patrimoine cessible, par l'acquisition de **VEFA** (déjà en copropriété) notamment en **logement intermédiaire** (sans impact sur le taux SRU).

Alliade Habitat n'entend pas, dans un premier temps, pratiquer la vente en **BRS dans l'ancien**, les prix de vente de logements sociaux étant déjà très inférieurs au prix du marché.

INDICATEURS CUS

Indicateur PP4 : nombre de logements mis en vente

1140 logements en stock au 31/12/2019.

2798 logements seront mis en commercialisation sur la durée de la CUS, dont 579 ayant déjà fait l'objet d'une autorisation hors CUS et 2219 nouvellement inscrits dans le plan de mise en vente.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfét)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre de l'année N-1, parmi le parc total	Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé			
			De l'année 2020 à l'année 2022		De l'année 2020 à l'année 2025	
			En %	En nb de logements	En %	En nb de logements
01 - Ain	Ensemble du département		0%	5%	23	7%
01 - Ain	CC de Miribel et du Plateau		0%	13%	15	13%
01 - Ain	CC Dombes Saône Vallée		0%	4%	8	4%
01 - Ain	CC Val de Saône Centre		0%	0%	0	100%
07 - Ardèche	Ensemble du département		0%	4%	29	4%
07 - Ardèche	CA Annonay Rhône Agglo		0%	5%	29	5%
38 - Isère	Ensemble du département	82	11%	15%	109	15%
38 - Isère	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	77	13%	19%	109	19%
38 - Isère	CC Les Balcons du Dauphiné	5	8%	0%	0	0%
43 - Haute Loire	Ensemble du département	91	5%	9%	175	12%
43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	83	5%	11%	171	14%
43 - Haute Loire	CC des Sucs	5	4%	0%	0	0%
43 - Haute Loire	CC Marches du Velay-Rochebaron	1	2%	6%	4	6%
43 - Haute Loire	CC Mézenc-Loire-Meygal	2	5%	0%	0	0%
69 - Rhône	Ensemble du département	965	3%	3%	1242	7%
69 - Rhône	CA de l'Ouest Rhodanien	1	2%	0%	0	18%
69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	201	5%	3%	108	6%
69 - Rhône	CC Beaujolais Pierres Dorées	3	1%	18%	59	18%
69 - Rhône	CC des Monts du Lyonnais	24	100%	0%	0	0%
69 - Rhône	CC du Pays de l'Arbresle (CCPA)	9	6%	0%	0	0%
69 - Rhône	CC Saône-Beaujolais	66	17%	0%	0	14%
69 - Rhône	Métropole de LYON	661	2%	4%	1075	7%
71 - Saône et Loire	Ensemble du département		0%	12%	21	12%
71 - Saône et Loire	CA Mâconnais Beaujolais		0%	12%	21	12%
TOTAL		1140	2,8%	4,0%	1599	7,0%
						2798

Indicateur PP4 complémentaire : nombre de logements vendus (vente HLM)

Sur la durée de la CUS, notre engagement est de réaliser environ 1450 ventes soit plus de 240 logements par an (0,6% du patrimoine). Cet indicateur a été fixé en fonction du potentiel de ventes envisageable avec le plan de mise en vente autorisé dans le cadre de la CUS (3938 logements, cf. indicateur PP4).

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré							
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année N-3 à N-1		Prévisions en nombre et % de logements vendus			
		De l'année 2020 à l'année 2021	De l'année 2020 à l'année 2025	De l'année 2020 à l'année 2021	De l'année 2020 à l'année 2025	De l'année 2020 à l'année 2021	
01 - Ain	Nb de logements	0	0%	4	0%	11	1%
	% de vente à des locataires du parc social	0		2	45%	5	45%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0					
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0					
07 - Ardèche	Nb de logements	0	0%	7	1%	13	1%
	% de vente à des locataires du parc social	0		3	45%	6	45%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0					
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0					
38 - Isère	Nb de logements	52	11%	47	8%	86	6%
	% de vente à des locataires du parc social	13	68%	85	65%	96	65%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0					
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	33	63%				
43 - Haute Loire	Nb de logements	49	11%	51	6%	127	8%
	% de vente à des locataires du parc social	22	45%	23	45%	57	45%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0					
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0					
69 - Rhône	Nb de logements	353	76%	469	81%	1231	83%
	% de vente à des locataires du parc social	214	68%	417	65%	882	65%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0					
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	40	11%				
71 - Saône et Loire	Nb de logements	0	0%	5	1%	9	1%
	% de vente à des locataires du parc social	0		2	45%	4	45%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0					
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0					
TOTAL	Nb de logements	465	100%	583	100%	1476	100%
	% de vente à des locataires du parc social	252	64%	532	63%	1050	63%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0					
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	73	16%				

Plan de mise en vente

En application de l'alinéa 3 de l'article L. 443-7 du Code de la Construction de l'Habitation, **la Convention d'Utilité Sociale vaut "autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention".**

La CUS contient donc désormais un **plan de mise en vente** (en annexe de la CUS) : liste des logements soumis à autorisation de vente que le bailleur souhaite aliéner pendant la durée de la CUS, par commune et par établissement public de coopération intercommunale concerné, complétée des documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétique.

Rappel des **conditions d'autorisation** :

- Cette liste est soumise à consultation de la commune d'implantation et des collectivités ou de leur groupement ayant accordé un financement ou une garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des immeubles concernés.
 - La commune a 2 mois à date de réception de la consultation pour émettre son avis, son silence valant acceptation.
 - Les communes n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU ou qui ne l'atteindraient plus en raison de la vente ont un droit de véto.
- La signature par le Préfet de la CUS vaut autorisation de vendre pour la durée de la CUS.

La **procédure d'autorisation préfectorale - ou métropolitaine - est toujours maintenue** pour les logements non visés dans la CUS. L'organisme peut donc pendant la durée de la CUS, soumettre de nouvelles demandes d'autorisation de logements à vendre au Préfet qui dispose d'un délai de 4 mois pour s'opposer à la vente :

- Consultation par le Préfet de la commune concernée et des collectivités ayant accordé un financement ou une garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des immeubles concernés.
- Possibilité d'un droit de véto pour les communes n'ayant pas atteint le taux de l'article 55 SRU ou susceptibles de ne plus l'atteindre en raison de la vente.

Les **ventes en bloc**, à des organismes HLM ou SEM ou à des organismes titulaires de l'agrément maîtrise d'ouvrage ou OFS sont soumises à simple déclaration au préfet sauf projet de dissolution.

Les **ventes de logements intermédiaires** sont soumises à simple notification au préfet dans le mois de la signature de l'acte et ne sont pas régies par les dispositions relatives à la « vente Hlm » comme les autres logements.

Toutes les autorisations de vendre, implicites ou notifiées doivent être reprises dans le plan de vente. **Cette reprise ne fait pas l'objet d'une nouvelle instruction.**

Synthèse par résidence

HP	Résidence	DEP	EPCI	Commune	Nb
7532	Bicêtre	01 - Ain	CC Val de Saône Centre	Francheleins	6
7163	Valadon	01 - Ain	CC Dombes Saône Vallée	Saint Bernard	8
7136	Les ormes	01 - Ain	CC de Miribel et du Plateau	Miribel	15
6004	Pavillons Vals Vert	43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	Le Puy en Velay	9
6096	Chapeau Rouge	43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	Le Puy en Velay	15
6145	Baccarat	43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	Le Puy en Velay	12
6031	Lubéron	43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	Le Puy en Velay	52
6064	Chantoiseau	43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	Espaly saint marcel	31
6032	Le Ventoux	43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	Le Puy en Velay	38
6177	Le Poussier	43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	Rosières	4
6222	Béal / Chaballier	43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	Vals Près le Puy	5
6017	Beau Séjour Beau Soleil	43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	Le Puy en Velay	50

388	La fontaine	69 - Rhône	Métropole de LYON	Bron	26
192	Cœur de Bourg	69 - Rhône	Métropole de LYON	Grigny	22
2005	Anatole france	69 - Rhône	Métropole de LYON	Saint Fons	25
4008	Les Garennes	69 - Rhône	Métropole de LYON	Saint Priest	43
1	Rougé	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vaulx en Velin	54
3074	Rouboisson	69 - Rhône	Métropole de LYON	Décines	78
2049	Mathiolan	69 - Rhône	Métropole de LYON	Meyzieu	77
501	Rey Loras	69 - Rhône	Métropole de LYON	Neuville sur Saône	49
2035	André Chénier	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vaulx en Velin	50
2044	Les Sources (ILN)	69 - Rhône	Métropole de LYON	Ecully	108
3042	Paradis	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vaulx en Velin	56
2082	Les peupliers	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vénissieux	24
3105	Les Alpilles	69 - Rhône	Métropole de LYON	Villeurbanne	53
3034	Chanu	69 - Rhône	Métropole de LYON	Villeurbanne	100
2034	Géraniums 1	69 - Rhône	Métropole de LYON	Feyzin	50
C602	8, rue Darcy	69 - Rhône	Métropole de LYON	Grigny	54
4025	Park étoiles	69 - Rhône	Métropole de LYON	Meyzieu	14
98	28/30 Dussurgey	69 - Rhône	Métropole de LYON	Saint Fons	24
414	Durel	69 - Rhône	Métropole de LYON	Saint Fons	22
433	Carnot	69 - Rhône	Métropole de LYON	Saint Fons	15
183	Joannès Vallet	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vénissieux	83
2120	Roger Salengro	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vénissieux	25
443	Séverine 54/58	69 - Rhône	Métropole de LYON	Villeurbanne	44
530	Les Figuières	69 - Rhône	Métropole de LYON	Feyzin	57
C601	53-55 rue Pasteur	69 - Rhône	Métropole de LYON	Grigny	36
136	Lakanal	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vaulx en Velin	38
447	Les jardins de Marianne	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vénissieux	31
552	Jean Voillot	69 - Rhône	Métropole de LYON	Villeurbanne	58
4072	Bella Vita	69 - Rhône	Métropole de LYON	Bron	14
2066	Les Alpes	69 - Rhône	Métropole de LYON	Décines	73
4142	Desaix	69 - Rhône	Métropole de LYON	Lyon 3	83
4019	La roseval	69 - Rhône	Métropole de LYON	Pierre Bénite	8
2015	Jean Jaurès	69 - Rhône	Métropole de LYON	Saint Fons	20
2087	Les tilleuls	69 - Rhône	Métropole de LYON	Saint Fons	21
2125	Les Albizias	69 - Rhône	Métropole de LYON	Saint Fons	15
2148	Balcons de la cité	69 - Rhône	Métropole de LYON	Saint Priest	28
4058	Le savarin	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vaulx en Velin	42
4062	Pablo (Picasso 2)	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vaulx en Velin	54
4075	Malaga (Picasso 1)	69 - Rhône	Métropole de LYON	Vaulx en Velin	12
7189	Les hauts de la jardinière	69 - Rhône	CC Saône-Beaujolais	Odenas	37
7195	Les hauts de la jardinière	69 - Rhône	CC Saône-Beaujolais	Odenas	3
7087	Les jacquets	69 - Rhône	CC Saône-Beaujolais	Quincie-en-beaujolais	8

7088	Les jardins	69 - Rhône	CC Saône-Beaujolais	Saint Georges de reneins	8
7502	Bois du sud	69 - Rhône	CC Beaujolais Pierres Dorées	Le bois d oingt	16
7560	Vallée d'Azergues	69 - Rhône	CC Beaujolais Pierres Dorées	Lozanne	30
7086	Montcalm	69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	Gleizé	17
7056	Les Sources	69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	Villefranche sur saône	11
7111	La Cristale	69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	Saint étienne des ouillères	19
7151	Les loges	69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	Le perreon	7
7175	Pierre Plattard	69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	Villefranche sur Saône	65
7146	Le Quebec	69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	Villefranche sur Saône	28
7526	Emile Zola	69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	Villefranche sur Saône	29
7166	Grandris	69 - Rhône	CA de l'Ouest Rhodanien	Grandris	10

Les données détaillées par logement sont fournies en annexe.

Accession sociale en construction neuve

Alliade Habitat est l'un des principaux opérateurs d'accession sociale de la région, avec **70 logements par an** mis en vente depuis 2014, pour **237 logements livrés** et **185 logements en chantier** au 01/01/2020.

- 57% en PSLA et 43% en VEFA sociale (TVA à 5,5% en QPV)
- 50% de la production en QPV, 37% en ANRU
- 91% dans le Rhône, 6% dans l'Ain et 3% en Isère
- 87% dans la Métropole de Lyon

L'objectif pour 2020 est de **110 réservations**. Cet objectif sera progressivement porté à plus de **200 réservations par an** dans les années à venir.

La stratégie d'Alliade Habitat en matière d'accession sociale en construction neuve se décline selon plusieurs axes :

> **Développer prioritairement l'accession dans les zones sous forte tension** : Métropole de Lyon, Franco-genevois et Agglomération d'Annecy.

> **Minimiser les risques**, en ciblant les secteurs à forte attractivité et en privilégiant des opérations de petite taille, avec un différentiel de prix significatif par rapport au marché libre.

> **Sécuriser la production**, en diversifiant les cibles de clientèles et les produits développés (gammes de prix, outils opérationnels, territoires, formes urbaines...). Le volume de PSLA est en très nette diminution dans les secteurs tendus (fonciers trop chers). Dans la Métropole de Lyon, l'activité est fortement conditionnée par les désignations dans les ZAC/PUP (91% des agréments en 2018). Et les opérations sont de plus en plus complexes : difficulté croissante à densifier, recours, contraintes économiques, etc.

> **Un développement nécessaire vers certains marchés de report**

- Prioritairement les communes attractives de la zone B1 autour de la Métropole de Lyon, dans le Rhône et dans l'Ain
- Ponctuellement en zone B2 ou C qui représentent 70% de l'activité, le long des grands axes de développement économique et résidentiel, sur des secteurs à potentiel au vu de leur localisation

> **Un développement maîtrisé sur certains marchés d'opportunité**

- **Les QPV** (+ bande de 300 m.), en densification de résiduels fonciers ou dans le cadre de l'**ANRU**. Le potentiel en prospection foncière est faible sur ces secteurs, du fait de l'avantage concurrentiel des promoteurs qui bénéficient du même niveau de TVA, de l'effet levier de la vente à investisseurs et d'importants moyens commerciaux. Les opérations en VEFA sociale seront privilégiées, le PSLA étant plus difficile à commercialiser. Les taux d'écoulement y sont parfois corrects, jusqu'à 9%, mais souvent faibles, moins de 5%, nécessitant des prix maîtrisés par rapport au marché (2100-2500 €/m²) et des conditions de réussite assez strictes en termes de volumes, de commercialisation, d'attractivité... L'habitat individuel ou intermédiaire est à privilégier dans les zones moins tendues. Dans le cadre du NPNRU, de nouvelles opérations sont envisagées, notamment à Bron, Villefranche-sur-Saône ou Romans-sur-Isère.

Programmes récents	Nb lgts	Stock au 31/12/19	Date de mise en vente	Réserv. / mois	Taux d'écoult	Prix TTC / m ² SH HP
Vaulx en Velin – L'Atria	57	17	2019	2,3	5,1%	2190 €
			2018	0,7	1,3%	
			2016-17	0,3	0,6%	
Meyzieu – Le Petit Montout	18	0	2018-19	0,7	5,6%	2450 €
			2017	0,7	3,7%	
St Priest – Green Park	43	0	juil-18	3,8	8,9%	2290 €
Bron – Altitude 210	50	20	mai-19	3,8	7,5%	2440 €

- **La Vallée du Rhône** (Drôme-Ardèche), sur les communes situées en zone B2 dans l'agglomération de Valence/CC de Rhône Crussol. La Drôme et l'Ardèche constituent désormais le plus important marché en volumes de la région, avec 200 à 250 logements par an (60% de l'activité en 2018 contre 15% en 2015) du fait de l'écroulement

des volumes sur les autres secteurs (prix du foncier, difficulté à densifier, coûts de production...). La demande s'y oriente prioritairement sur de la maison individuelle.

> **Expérimenter le Bail Réel Solidaire** pour la construction neuve, en **partenariat avec des Organismes Fonciers Solidaires** existants (OFS Métropolitain, OFIS, etc.) ou **en exerçant directement le rôle d'OFS** (demande d'agrément prévue en 2020).

Action Logement est membre fondateur de l'OFS de la Métropole de Lyon : à ce titre, Alliade Habitat, en qualité de filiale, aura accès aux opérations d'accession sociale réalisées dans ce cadre. Le développement d'une offre à prix très maîtrisé viendra compléter l'offre d'accession sociale qu'elle développera en propre sur ce territoire.

Parallèlement, Alliade Habitat sollicitera un agrément pour pouvoir exercer en direct cette activité sur les communes limitrophes et nécessairement très attractives où le prix élevé du foncier ne permet pas le montage d'opérations à un prix inférieur au plafond du PSLA, ce qui permettrait, ponctuellement de développer une offre alternative en BRS à un prix décoté.

La même problématique se pose en Haute-Savoie, où un partenariat avec l'EPF a été initié. Il permettra la production d'une offre en BRS sur de terrains maîtrisés par l'EPF et dans le cadre d'un appel à concurrence entre bailleurs sociaux. Ponctuellement, dans le cadre d'opérations mixtes, Alliade Habitat pourra réaliser, sur ses propres fonciers, des logements en BRS. Cette production en BRS, en propre, restera néanmoins limitée car l'équilibre des opérations est difficile à atteindre si le prix des fonciers n'est pas décoté par les collectivités.

INDICATEURS CUS

Indicateur PP-ACC-1 : nombre de logements agréés PSLA refinancés en PLS

Entre 2017 et 2019, 5 opérations ont été agréées PSLA, pour 91 logements dont aucun n'a fait l'objet d'un refinancement PLS. Le taux maximum observé fut de 16% en 2016, avec le repositionnement d'une opération en VEFA de 14 logements situés à Feyzin. Les refinancements PLS restent donc rares mais peuvent arriver lorsque des difficultés commerciales surviennent. L'objectif sera donc de ne pas dépasser les 10% sur la durée de la CUS.

PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.				
Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période de l'année n-3 à l'année n-1	Engagements en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			De l'année n à l'année n+2	De l'année n à l'année n+5
Auvergne-Rhône-Alpes	Région entière	0%	10%	10%

Indicateur PS-ACC-1 : part d'accédants sous plafond PLUS

La part de ménages sous plafonds PLUS parmi les acquéreurs dépend fortement de la nature des opérations et plus particulièrement de leur localisation (attractivité, plafonds de ressources, prix...). Le taux observé ces dernières années est relativement élevé en raison d'un nombre important de programmes situés en secteur QPV. Ce taux aura tendance dans les années à venir à diminuer du fait de la forte augmentation des prix (liée notamment à la rareté foncière) et de la diminution de la part des programmes en QPV au sein du stock identifiés à court terme. L'objectif sera de maintenir un taux à 60%.

PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées Dans les conditions de l'article R. 331-12.							
Région	Région entière ou numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de l'année n-3 à l'année n-1	Engagements en pourcentage				
			2020	2021	2022	2023	2024
Auvergne-Rhône-Alpes	Région entière	69%	60%	60%	60%	60%	60%

2.4 Politique de renouvellement urbain

Alliade Habitat poursuit une politique patrimoniale ambitieuse en faveur des quartiers sensibles. Celle-ci vise à restructurer notre offre en QPV, afin de répondre, à la fois à l'enjeu du logement des salariés, et à celui d'un renouvellement profond de ces quartiers.

Contribuer au renouvellement des quartiers et à leur mixité

L'enjeu pour Alliade Habitat est de contribuer au **renforcement de l'attractivité** de ces quartiers en réinvestissant dans l'amélioration du patrimoine conservé. En complément du volet urbain, la stratégie de **diversification de l'offre** est un enjeu crucial pour le retour d'une réelle **mixité sociale**.

> Améliorer l'attractivité du parc par la rénovation

Exemples en cours ou à l'étude :

*Lyon 9, La Duchère - 4,7 M€ (35 K€ par logement)
 Vaulx-en-Velin, Les Côtelines - 14 M€ (66 K€ par logement)
 Vénissieux, Edouard Herriot - 13 M€ (50 K€ par logement)
 Saint Fons, Zola - 7,7 M€ (17 K€ par logement)
 Grigny, Le Vallon - 6 M€ (56 K€ par logement)
 Annonay, La Pras - 6,2 M€ (28 K€ par logement)*



> **Encourager la vente HLM** pour favoriser une répartition plus équilibrée du parc social et diversifier l'offre proposée sur ces secteurs. Une attention particulière sera portée sur les risques de copropriétés dégradées (état/travaux, choix et taille du patrimoine, présence à long terme dans la copropriété, garanties de rachat).

Exemples en cours ou à l'étude :

*Lyon 8 - Raymond
 Lyon 9 - La Duchère
 Vaulx en Velin - Le clos des cèdres
 Bron - La Fontaine
 Meyzieu - Mathiolan*

> **Développer une offre de produits diversifiés**, permettant d'attirer davantage de salariés : accession sociale, locatif intermédiaire, PLS, logement jeunes/étudiants, etc.

Vénissieux, ZAC Armstrong (LLI), Vaulx en Velin, L'Atria (Accession sociale)

Développer un parc plus attractif pour les salariés d'entreprises

La vocation d'Alliade Habitat est notamment de faciliter le logement pour favoriser l'emploi. **L'offre actuelle en QPV contribue moins efficacement au logement des salariés** (seulement 33% des attributions contre 41% hors QPV), en particulier sur certains secteurs tels que Les Minguettes (28%), Les Vernes (9%), etc.

Avec plus de 11 610 logements et **28% de patrimoine en QPV**, le taux encore élevé.

Par ailleurs, Alliade Habitat est également présente dans une dizaine de quartiers non QPV, mais inscrits en « Veille Active » (QVA) dans le contrat de ville Métropolitain.

L'offre que propose Alliade Habitat doit davantage correspondre aux attentes des salariés d'entreprises et **conformément aux orientations du PLU-H de la Métropole, la part du parc en QPV a vocation à diminuer en vue d'aboutir à une offre sociale plus équilibrée**. Pour Alliade Habitat, les projections se situent autour de 20%, contre 28% actuellement et 35% en 2015.

Par ailleurs, la réduction des ressources rend d'autant plus indispensable la nécessité d'optimiser les investissements et d'évaluer en particulier l'efficience de certaines réhabilitations lourdes. Il s'agira donc dans certains cas d'**évaluer l'opportunité d'interventions plus structurantes**, en particulier par la démolition de patrimoines dont la rénovation paraît trop coûteuse et insuffisamment efficace sur le long terme.

> **Encourager les interventions urbaines structurantes**, en favorisant notamment les **démolitions** envisagées dans le cadre du **NPNRU**.

Plusieurs sites en cours ou à l'étude : Vaulx en Velin Pierre Dupont (248), Vénissieux Léo Lagrange (62), Monmousseau (173), Lyon 8 Paul Santy (91), Saint Fons Dussurgey (57).... Soit environ 700 logements

> **Initier avec la Métropole de Lyon de nouveaux projets de renouvellement urbain hors ANRU** (en QPV ou QVA).

Plusieurs sites à l'étude : Ecully Les Sources, Décines Le Prainet, Grigny Pasteur, etc.

> **Evaluer l'opportunité de ventes en bloc ou d'échanges de patrimoine entre bailleurs**, notamment afin d'en optimiser la gestion lorsqu'ils sont imbriqués.

Exemples : Vénissieux Le Kéops (179), Villeurbanne Jacques Monod (121), etc.

NPNRU

> Alliade Habitat est partenaire de **9 conventions ANRU**

6 en quartiers d'intérêt national :

- Villefranche-sur-Saône, Belleroche
- Vaulx-en-Velin, Mas du Taureau
- Bron, Terraillon
- Vénissieux, Les Minguettes
- Lyon 9, La Duchère
- Givors, Les Vernes

3 en quartiers d'intérêt régional :

- Lyon 8, Langlet Santy
- St Fons, Arsenal Carnot Parmentier
- Le Puy en Velay, Le Val Vert

Les montants envisagés en rénovations s'élèvent à **144 M€** entre 2017 et 2024 (subventionnés à hauteur de 16 M€), pour **3095 logements rénovés**.

La **démolition de 785 logements** est programmée pour **45 M€** de travaux envisagés (33,6 M€ de subventions)

2.5 Plan à Moyen Terme

Hypothèses d'évolution du parc

Année de livraison	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
PLAI	282	416	393	448	448	448	2 435
PLUS	577	698	685	616	616	616	3 808
PLS	543	511	418	336	336	336	2 480
PLI	149	163	293	150	150	150	1 055
Total logements nouveaux	1 551	1 788	1 789	1 550	1 550	1 550	9 778
<i>Taux de logements nouveaux en %</i>	<i>3,7%</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,0%</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,3%</i>	<i>3,2%</i>	
Total cessions	-413	-143	-183	-233	-253	-222	-1 447
<i>en % du parc</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-0,3%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-0,5%</i>	<i>-0,5%</i>	<i>-0,5%</i>	
Total démolitions	0	0	-173	-401	-211	0	-785
<i>en % du parc</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>-0,9%</i>	<i>-0,4%</i>	<i>0,0%</i>	
Nombre de logements en fin de période	43 413	45 058	46 491	47 407	48 493	49 821	7 546

Avec 7546 logements supplémentaires au terme de la CUS, les perspectives d'évolution du parc montrent une très forte progression (+18%) en raison d'une politique de développement particulièrement soutenue : **9 778 logements produits** en 6 ans pour **2 232 logements vendus ou démolis**.

Politique de réinvestissement du produit des ventes

La vente HLM permet de dégager des fonds propres, dont le produit, estimé à **137 894 000 € sur la durée de la CUS**, est entièrement réinvesti dans le développement et la rénovation du parc.

Investissements prévus sur la durée de la CUS :

	Investissements	Fonds propres
Développement	1 658 767 000 €	333 344 000 €
Rénovation	292 139 000 €	35 170 000 €
Total	1 997 772 000 €	373 201 000 €

Avec des objectifs de développement de 3,6% du parc (contre 2,7% au niveau régional) et de rénovation de 4,3% du parc (contre 2% au niveau régional), la contribution d'Alliade Habitat aux politiques publiques est très nettement supérieure à son poids relatif au sein du parc. **Le produit des ventes, dont une partie sera réalisée auprès de l'ONV, permettra de couvrir 37% des fonds propres investis sur la durée de la CUS.**

La loi ELAN introduit des obligations d'**affectation du produit des ventes** dans les communes n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux de l'article 55 SRU :

Au moins 50% du produit de la vente affecté au financement de programmes nouveaux de logements sociaux, d'acquisitions de logements pour leur conventionnement, ou à défaut, pour des travaux de rénovation d'un ensemble d'habitations sociales.

Des investissements à réaliser : sur le territoire de la commune concernée par la vente, ou après accord de la commune concernée et du préfet de département, sur l'EPCI de rattachement de la commune, ou après accord de la commune concernée et du préfet de département, sur le département

L'investissement doit être réalisé par l'organisme qui vend le patrimoine ou par une société appartenant au même groupe de logement social.

Annuellement, l'organisme transmet au Préfet le bilan des ventes réalisées par commune concernée, le produit des ventes, le montant des sommes réinvesties. Le préfet de région assure la synthèse de ces éléments, en informe le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et met à la disposition de chaque commune et EPCI concernés les informations à leur sujet.

Synthèse du Plan à Moyen Terme

Patrimoine locatif logts et foyers		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Livrasons		1 551	1 788	1 789	1 550	1 550	1 550	1 550	1 550	1 550
- Ventes et Démolitions		-413	-143	-356	-634	-464	-222	-220	-220	-220
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12		43 413	45 058	46 491	47 407	48 493	49 821	51 151	52 481	53 811
Exploitation en k€ courants		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers patrimoine de référence	Theorique Igts	191 220	193 514	195 836	198 186	200 565	202 971	205 407	207 872	210 366
Foyers		4 178	4 236	4 295	4 356	4 417	4 478	4 541	4 605	4 669
Autres		274	1	-487	-1 016	-1 598	-2 025	-2 536	-3 072	-3 589
Impact des Ventes et Démolitions		-10 527	-12 261	-13 737	-16 277	-19 290	-21 453	-23 067	-24 711	-26 390
Impact des Travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles		15 339	25 629	36 112	46 336	55 606	65 300	75 219	85 366	95 746
Perte de loyers / vacance logements		-7 939	-8 518	-9 053	-7 581	-7 077	-6 305	-5 881	-5 953	-6 026
Total loyers quittancés (logts et foyers)		192 545	202 601	212 966	224 004	232 623	242 966	253 683	264 107	274 776
Annuités Patrimoine de référence		-78 026	-72 169	-70 918	-68 998	-67 152	-63 897	-60 766	-59 227	-56 780
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		3 689	3 962	4 166	4 633	4 779	4 959	5 194	5 460	3 750
Annuités des Travaux & Renouvelt de Composants		-3 958	-8 827	-11 069	-13 260	-15 982	-18 383	-20 985	-22 143	-23 320
Annuités des Opérations nouvelles		-3 510	-8 468	-13 860	-19 754	-25 227	-31 090	-37 050	-43 099	-49 238
Total annuités emprunts locatifs		-81 805	-85 502	-91 681	-97 379	-103 582	-108 411	-113 607	-119 009	-125 588
TFPB		-20 416	-20 649	-21 050	-21 346	-21 486	-21 813	-22 206	-22 799	-23 242
Maintenance du parc (y compris régie)		-28 189	-27 551	-27 908	-28 235	-28 827	-29 337	-29 999	-30 671	-31 312
Charges non récupérées		-2 287	-2 453	-2 607	-2 183	-2 038	-1 816	-1 694	-1 714	-1 735
Couts des Impayés		-1 386	-1 520	-1 597	-1 680	-1 745	-1 822	-1 903	-1 981	-2 061
Marge Locative directe		58 462	64 926	68 123	73 181	74 945	79 767	84 274	87 933	90 838
Marge brute des autres activités		1 054	882	1 678	1 867	2 504	3 232	3 548	3 598	3 649
Personnel (corrigé du personnel de régie)		-18 452	-18 831	-19 208	-19 592	-19 984	-20 384	-20 791	-21 207	-21 631
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autres emprunts		-27 563	-28 926	-29 829	-30 751	-31 695	-33 206	-34 205	-35 226	-36 835
Production immobilisée		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits courants		1 767	1 798	1 820	1 388	1 390	1 392	1 394	1 396	1 399
Cotisations et prélèvements CGLLS		-2 382	-2 082	-2 001	-4 889	-5 274	-5 539	-5 776	-6 023	-6 263
Produits financiers		2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Autofinancement courant		14 886	19 767	22 583	23 204	23 886	27 262	30 444	32 471	33 157
Eléments exceptionnels d'autofinancement		-736	-763	-765	-767	-768	-770	-771	-772	-773
Autofinancement net		14 150	19 004	21 818	22 437	23 118	26 492	29 673	31 699	32 384
Evolution structure financière en k€ courants		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Autofinancement net		14 150	19 004	21 818	22 437	23 118	26 492	29 673	31 699	32 384
Rembourst emprunts non locatifs		-1 637	-1 662	-1 672	-1 683	-1 218	-329	-333	-334	-332
Produits de cessions		33 285	13 712	18 349	23 284	25 856	23 408	23 598	24 006	24 419
Fonds propres investis en travaux		-5 918	-7 602	-6 722	-7 507	-3 686	-3 737	-3 790	-3 843	-3 897
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	-312	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-63 055	-50 198	-53 881	-54 635	-55 400	-56 175	-56 962	-57 759	-58 568
Autres var pot Fi y cis provisions, dette IComp et ACNE		8 853	29 532	12 573	3 088	-4 534	-5 033	-5 889	-5 011	-6 257
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12		116 138	118 924	109 389	94 373	78 197	62 823	49 120	37 878	25 627
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp		8 550	8 550	8 550	8 550	8 550	8 550	8 550	8 550	8 550
Dépôts de Garantie		14 607	15 340	16 004	16 446	16 913	17 493	18 080	18 675	19 276
FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12		139 297	142 816	133 948	119 373	103 666	88 872	75 760	65 112	53 462
Ratios		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Annuités % loyers		-42,5%	-42,2%	-43,0%	-43,5%	-44,5%	-44,6%	-44,8%	-45,1%	-45,7%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)		-4,0%	-4,1%	-4,1%	-3,3%	-3,0%	-2,6%	-2,3%	-2,2%	-2,2%
Autofinancement courant en % des loyers		7,7%	9,8%	10,6%	10,4%	10,3%	11,2%	12,0%	12,3%	12,1%
FDR long terme en €/logt et equiv logts		3 209	3 170	2 881	2 518	2 138	1 784	1 481	1 241	994

3. Engagements en matière de gestion sociale

3.1 Etat des lieux de l'occupation sociale

Synthèse de l'état de l'occupation sociale

Situation professionnelle : une diminution des emplois stables au profit de certains publics : jeunes, retraités, inactifs

Ressources : une forte augmentation de la part des ménages les plus pauvres

APL : un taux de bénéficiaires en légère hausse

Âge : nouveaux entrants plutôt jeunes et vieillissement des locataires en place

Ancienneté : une diminution de la rotation sur une part importante du parc

Composition familiale : une forte demande de personnes seules et de familles monoparentales

Sur & Sous-occupation : une sous-occupation en hausse

Nombre d'habitants : un nombre d'habitants par logement en baisse

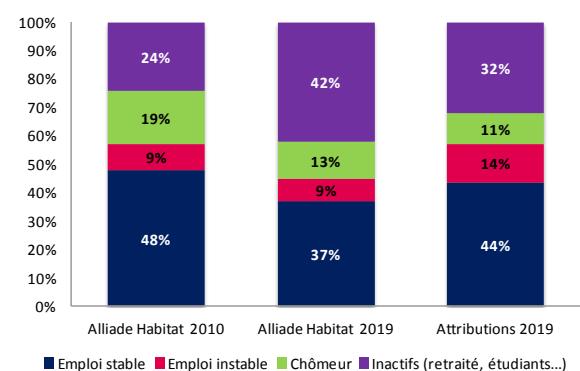
Situation professionnelle

Une nette diminution des emplois stables au profit des inactifs

	Occupation sociale du parc					Attributions 2019
	Locataires	Tendance	Hors QPV	QPV	Moyenne RA	
Emploi stable	37%	↘	40%	29%		44%
Emploi Instable	9%	≈	8%	9%		14%
Chômeur	13%	↘	12%	15%		11%
Inactif (retraité, étudiant, autres...)	42%	↗	40%	47%		32%

Sources : données internes à l'organisme

- Une **part d'emplois stables plus importante** dans le parc comme dans les attributions Alliade Habitat, dû à une part importante des attributions au profit de salariés logés par Action Logement. Néanmoins, cette catégorie tend à diminuer **au profit des « inactifs »** (jeunes, retraités, etc.).
- La part d'**emplois instables est également importante dans les attributions** (14%), en lien également avec l'une des vocations d'Action Logement qui est de loger des salariés pouvant difficilement accéder au parc privé en raison de la précarité de leur situation professionnelle (CDD, intérim, etc.).



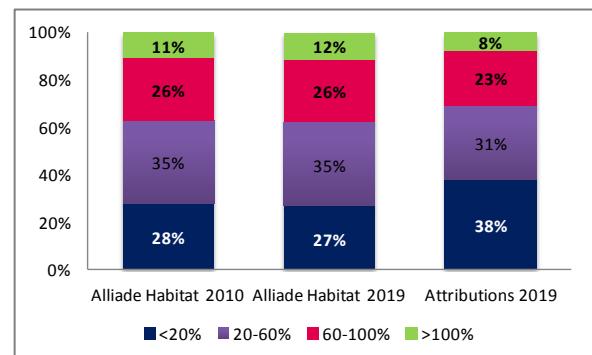
Ressources

Une forte augmentation de la part des ménages les plus pauvres (< 20% des plafonds PLUS)

	Occupation sociale du parc					Attributions 2019
	Locataires	Tendance	Hors QPV	QPV	Moyenne RA	
RFR nul	16%	↗	15%	18%		28%
< 20 %	11%	≈	9%	15%		10%
20-60 %	35%	↗	35%	38%		31%
60-100 %	26%	↗	28%	22%		23%
100-120 %	6%	≈	7%	4%		5%
120-140 %	3%	≈	3%	2%		2%
140-180 %	2%	≈	2%	1%		1%
> 180 %	1%	≈	1%	1%		1%

Sources : données internes à l'organisme

- La part des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds PLUS est de l'ordre de **62%**. Ce ratio est en **constante augmentation du fait des taux observés dans les attributions (69%) et la demande**. Notons que cette tendance **est particulièrement marquée pour les ménages les plus pauvres** (RFR nul ou < 20% des plafonds) qui représentent 38% des attributions (jusqu'à 53% dans les QPV).



APL

Un taux de bénéficiaires en légère hausse

	Occupation sociale du parc				
	Locataires	Tendance	Hors QPV	QPV	Moyenne RA
Part des ménages bénéficiant des APL	51.5%	↗	48%	61%	

Sources : données internes à l'organisme

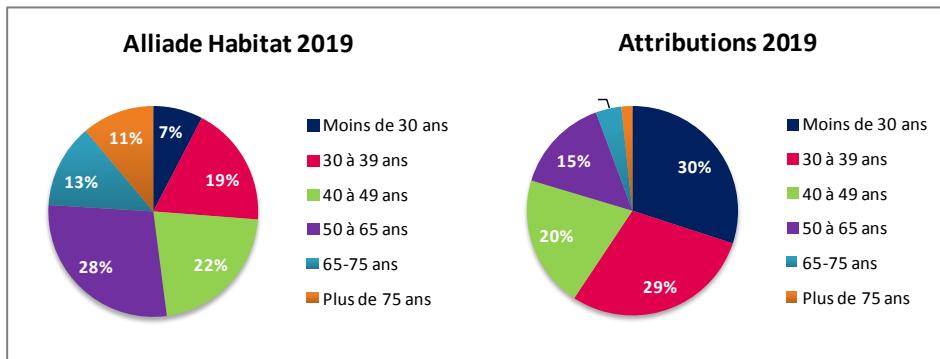
- Un taux légèrement plus élevé que la moyenne régionale (49%) et métropolitaine (50%).
- Une tendance en légère hausse.
- Un taux plus élevé dans les QPV (61%).

Âge

Nouveaux entrants plutôt jeunes et vieillissement des locataires en place

	Occupation sociale du parc					Attributions 2019
	Locataires	Tendance	Hors QPV	QPV	Moyenne RA	
Moins de 30 ans	8%	≈	8%	5%		30%
30 à 39 ans	19%	↘	19%	17%		29%
40 à 49 ans	22%	↘	22%	22%		20%
50 à 64 ans	28%	↗	28%	29%		15%
65 à 75 ans	13%	↗	12%	14%		4%
Plus de 75 ans	11%	≈	10%	13%		2%

Sources : données internes à l'organisme



- La structure par âge des locataires Alliade Habitat est assez proche de celle du parc social, à l'exception de la **part des personnes âgées (+75 ans) assez nettement surreprésentée** : 11% contre 3% au niveau de la Métropole et de la Région.
- Par ailleurs, on observe globalement un décalage entre l'évolution sociale du parc et les attributions, les tranches les plus âgées sont celles qui augmentent le plus mais sont aussi les moins représentées dans les attributions. La tendance au **vieillissement des locataires** (50,5 ans en 2010 >> 51,6 ans en 2019) se matérialise par une augmentation du nombre de 50-64 ans et de 65-75 ans mais se voit freinée par la **structure des attributions plus orientées vers les - de 50 ans** qui représentent près de 80% des attributions (tranches d'âge plus mobiles). On observe également une **surreprésentation des 18-39 ans dans les attributions** (59.3%), par rapport à la demande (26%), visible dans les attributions Action Logement (38%) mais aussi chez les autres réservataires (32%). Cela correspond sans doute à l'importance des T3/T4 au sein du parc.
- Notons enfin une part des +65 ans plus importante dans les QPV (27% des locataires).

Ancienneté

Une faible rotation sur une part importante du parc

	Occupation sociale du parc			
	Locataires	Tendance	Hors QPV	QPV
Moins de 1 an	9%	≈	10%	6%
De 1 à 3 ans	17%	≈	19%	12%
De 3 à 5 ans	14%	↗	14%	12%
De 5 à 10 ans	21%	≈	21%	22%
De 10 à 20 ans	20%	↘	18%	24%
Plus de 20 ans	23%	↗	17%	24%

Sources : données internes à l'organisme

- 61% des ménages sont présents depuis + de 5 ans (66% dans les QPV), 41% depuis + de 10 ans (46% dans les QPV). Les ménages présents au sein des QPV ont tendance à être moins mobiles.

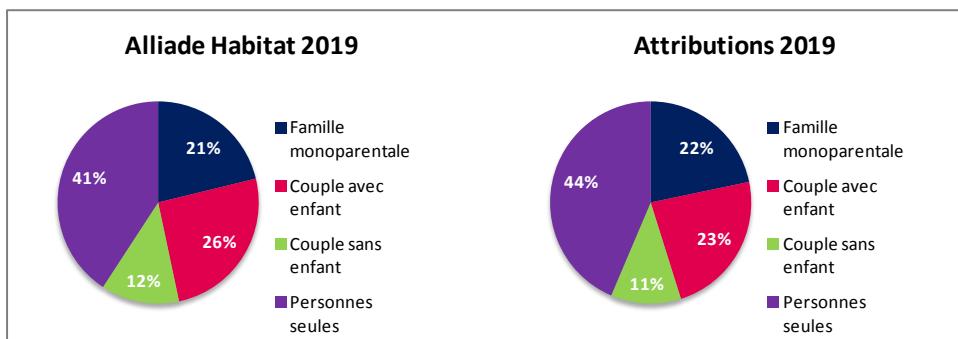
Composition familiale

Des personnes seules de plus en plus nombreuses

	Occupation sociale du parc					Attributions 2019
	Locataires	Tendance	Hors QPV	QPV	Moyenne RA	
Famille monoparentale	21%	↗	21%	22%		21%
Couple avec enfant	25%	↘	24%	29%		23%
Couple sans enfant	12.5%	↘	12%	13%		11%
Personne seule	40.5%	↗	43%	35%		43%

Sources : données internes à l'organisme

- La structure familiale des ménages du parc d'Alliade Habitat (40.5% de personnes seules, 21 % de familles monoparentales, 12.5 % de couples sans enfants) est semblable à celle constatée au niveau régional et métropolitain.
- Une part importante des attributions est réalisée auprès de **personnes seules** (43%).



Sur & Sous-occupation

Une sous-occupation en hausse

	Occupation sociale du parc			
	Locataires	Tendance	Hors QPV	QPV
Indice d'occupation (+2/-2)				
Normale	90%	↘	91%	88%
Sous-occupé	8%	↗	8%	9%
Sur-occupé	2%	↗	1%	3%
Indice d'occupation (+1/-1)				
Normale	68%	↘	69%	64%
Sous-occupé	27%	↗	27%	28.5%
Sur-occupé	5%	↗	4%	7.5%

Sources : données internes à l'organisme

- Un taux de sous-occupation :

- élevé en raison de l'importance des grands logements au sein du parc et du vieillissement des locataires en place.
- qui triple avec le nouveau mode de calcul de la sous-occupation issu de la loi « Égalité et Citoyenneté » : 27% des logements Alliade Habitat seraient sous-occupés.

Nombre d'habitants

Un nombre d'habitants par logement en baisse

	Occupation sociale du parc				Attributions 2019
	Locataires	Tendance	Hors QPV	QPV	
Nb d'hab./logement	2,4	↘	2,3	2,6	2,2

Sources : données internes à l'organisme

- La diminution de la taille des ménages, qui est une conséquence de la **décohabitation**, est également observée dans le parc social. Elle se confirme par le profil des entrants (2,2 personnes par logement contre 2,4 dans le parc).

3.2 Politique d'attributions

La politique d'attribution d'Alliade Habitat s'inscrit dans le respect des conventions que l'organisme a signé avec ses partenaires : conventions de réservations (Etat, Département, Action Logement, EPCI, communes, ...), conventions préfectorales (DALO, Système National d'Enregistrement, Association du Fichier Commun du Rhône...), accords collectifs départementaux, convention d'utilité sociale, plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Elle est également établie en lien avec les communes et les EPCI dans le cadre des orientations fixées par leur Conférence Intercommunale du Logement et plus particulièrement dans la Convention Intercommunale d'Attribution et leur plan partenarial de gestion de la demande.

Avec la préoccupation de maintenir les équilibres de peuplement pour favoriser la mixité sociale, les attributions, quels que soient les contingents, doivent participer à un rééquilibrage.

> Contribuer au logement des salariés et des publics jeunes

En application de l'article R441-9 du C.C.H, le Conseil d'Administration d'Alliade Habitat a décidé, eu égard à la dispersion géographique de son patrimoine, de créer 3 commissions chargées de procéder à l'attribution nominative des logements. Conformément à ce même article, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements. A cet effet, les commissions respectent les orientations prioritaires suivantes :

- Participer à loger un public salarié.
- Faciliter l'accès des jeunes au logement, qu'ils soient étudiants ou jeunes salariés, plus particulièrement quand ils sont dans une situation d'hébergement.
- Mettre à disposition de logements à des associations ayant pour mission de faciliter l'insertion des ménages par le logement.
- Répondre aux besoins d'échanges considérés comme légitimes (sous-occupation, sur-occupation, santé, solvabilité)
- Veiller à la mise en place d'un accompagnement social auprès des ménages logés dans le cadre des accords collectifs, du DALO et faisant l'objet d'un relogement notamment.
- Développer l'accueil des personnes handicapées en proposant une offre adaptée, y compris dans les programmes neufs, ou en favorisant les partenariats avec les associations et les entreprises en charge du handicap
- Permettre le maintien des personnes âgées en assurant les aménagements nécessaires.
- Permettre aux ménages ne bénéficiant d'aucun circuit de priorité (c'est-à-dire hors contingents : prioritaire, fonctionnaire, collectivités territoriales et entreprises) d'accéder au logement.
- Développer les mesures d'accompagnement social liées au logement lors des attributions afin de favoriser l'intégration des locataires entrants.

Les commissions d'attributions tiendront également compte des nouvelles dispositions suivantes établies par la loi ELAN :

- La commission d'attribution est désormais intitulée « Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements » (CALEOL)
- Les missions de la commission d'attribution sont étendues à l'examen périodique des conditions d'occupation - Rétablissement de la voix prépondérante du Maire de la commune où se situe le logement
- L'examen de l'occupation des logements est réalisé tous les 3 ans à compter de la signature du bail.

Ainsi Alliade Habitat transmet pour avis à cette nouvelle commission les dossiers des locataires dans 5 cas :

- Sous – occupation (art. L621-2 CCH)
- Sur – occupation (art. L542-2 CSS)
- Logement quitté par l'occupant présentant un handicap quand il s'agit d'un logement adapté
- Reconnaissance du handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant un logement adapté
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement

La commission constate la situation et définit les caractéristiques d'un logement qui serait adapté aux besoins du locataire et pourra aller jusqu'à conseiller l'accession sociale à la propriété si l'ensemble des conditions sont remplies.

Quoi qu'il en soit, l'avis de la CALEOL sera notifié au locataire et Alliade Habitat procèdera avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

> Garantir l'équité et la transparence dans le traitement de la demande

Alliade Habitat participera à la mise en place un système de cotation de la demande. En effet la loi ELAN intègre de nouvelles évolutions liées au traitement de la demande et à l'attribution de logements sociaux. Le texte prévoit notamment une cotation des demandes de logements sociaux pour renforcer la transparence dans les attributions.

Cette obligation s'applique aux EPCI tenus de se doter d'un Plan Local de l'Habitat (soit ceux de 30.000 habitants ayant une commune de plus de 10.000 habitants) ou ayant la compétence Habitat et au moins un QPV (quartier politique de la ville). Cela se traduit concrètement par la mise en place un système de cotation pour Alliade Habitat avant 31 décembre 2021.

Ce système sera porté à connaissance des demandeurs ; ces derniers auront connaissance aussi de l'appréciation de leur demande au regard de ce système. Alliade Habitat garantira plus encore la transparence des attributions et assurera une bonne information des demandeurs.

Les critères mis en place devront s'inscrire dans le cadre réglementaire et répondre aux orientations d'Alliade Habitat en termes de logements des salariés et des jeunes.

> Contribuer à la mixité sociale en attribuant au moins 25% des logements en dehors des QPV au premier quartile des demandeurs et aux familles en relogement NPNRU

Le taux observé en 2019 est de 17%.

Action Logement est le principal réservataire du parc Alliade Habitat. L'objectif de 25% des attributions à des ménages du 1er quartile semble en décalage avec le public des demandeurs dont il dispose. Alliade Habitat veillera néanmoins à ce qu'un effort particulier soit fait en faveur des salariés en contrat précaire qui constituent une priorité pour Action Logement (CDD, emplois saisonniers, temps partiel, temps aménagé...).

L'un des leviers pour l'atteinte de cet objectif semble également être la mobilisation des contingents publics (Etat et collectivités). Néanmoins, tout comme Alliade Habitat, l'Etat respecte sur son périmètre le seuil des 25%.

Alliade Habitat mettra en place un suivi par réservataire de l'objectif des 25% et sensibilisera ces derniers à l'atteinte des objectifs.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique d'attribution aux plus modestes, Alliade Habitat sera vigilant à ne pas concentrer les attributions au premier quartile hors QPV dans les résidences déjà fragiles au risque de créer, à terme, de nouveaux quartiers QPV.

Enfin, Alliade Habitat participera activement aux réflexions et à la mise en œuvre des politiques d'attribution définies dans le cadre des CIA/CIL.

Cependant la gestion en flux annuel des contingents de réservations est rendue obligatoire sur l'ensemble du parc social (art 114- II- 5°) dans le cadre de la loi ELAN

Atteindre nos objectifs d'attribution aux publics prioritaires et aux DALO

Sur la précédente CUS, Alliade Habitat atteint les objectifs qui lui sont assignés que ce soit concernant les publics prioritaires et les DALO.

Sur la durée de la CUS, Alliade Habitat s'engage à atteindre l'objectif de 25% d'attributions sur les logements non réservés (ou remis à disposition) aux publics prioritaires (dont les DALO).

S'agissant des DALO, l'engagement sera défini avec les EPCI dans le cadre des CIL / CIA.

Alliade Habitat s'attachera à répondre à cet objectif en mobilisant plusieurs outils :

- Une cotation de la demande adaptée à ce nouveau public sera mise en place dans le cadre de la loi ELAN. Ainsi le système, déjà en place chez Alliade Habitat, sera réajusté et contractualisé avec les différents réservataires.
- Un service dédié à l'accompagnement des publics prioritaires aussi bien pour l'insertion dans le logement que pour l'accompagnement social.
- Un partenariat accru avec les services proposés par Action Logement Services pour les locataires
- Le respect des accords déclinés localement : PDALHPD, ACDA, ACIA, ILHA et CIA.
- Une occupation des logements optimisée compte tenu de la pression locative. L'attribution des logements sera donc subordonnée aux conditions réglementaires d'occupation.

Ainsi par la loi ELAN, la gestion en flux annuel des contingents de réservation est rendue obligatoire sur l'ensemble du parc social (art 114-II-5). La gestion en flux repose sur la fixation d'un nombre ou pourcentage annuel de logements qui doit être mis à disposition du réservataire, le bailleur choisissant les logements qu'il propose sur son patrimoine.

Les éléments que souhaitent favoriser cette disposition sont les suivants :

- Optimisation de l'allocation des logements disponibles et ainsi favoriser la fluidité de l'offre locative
- Facilitation de la mobilité résidentielle
- Un levier de mixité sociale
- Une souplesse pour répondre aux objectifs d'attributions

Il existe deux modalités au choix de présentation des candidats pour un logement donné :

- ♣ Option 1 - La gestion directe : le réservataire présente des candidats (parmi les demandes éligibles à son contingent) pour attribution par la CAL du logement dont la mise en service ou la remise en location lui a été signalée ;
- ♣ Option 2 - La gestion déléguée au bailleur : le bailleur a délégation du réservataire pour choisir les candidats parmi les demandeurs éligibles à son contingent dont les dossiers seront présentés à la CAL et donc rechercher l'adéquation offre/demande.

Une convention bailleur – réservataire doit être obligatoirement conclue pour préciser les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations et Alliade Habitat s'y attachera.

Le logement d'Abord

Le dispositif Le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme est porté par les associations mais le partenaire le plus important est aujourd'hui la Maison de Veille Sociale. Il donne en fait la priorité au logement comme condition première à l'insertion et vise à orienter rapidement les personnes sans-domicile de l'hébergement vers un logement durable grâce à un accompagnement adapté. Le bail glissant est l'outil opérationnel favorisant le positionnement des candidats par les porteurs de projets. Seulement quelques attributions ont pu être réalisées en 2019 dans le cadre de ce dispositif mais le développement du partenariat avec la MVS et les associations favorisera sa diffusion.

Attribuer au moins 50% des logements en QPV aux ménages des trois autres quartiles

Dans les QPV, un objectif quantifié d'attributions à des demandeurs autres que ceux à bas revenus (1^{er} quartile des demandeurs de logement social) sera fixé dans le cadre des orientations approuvées par la conférence intercommunale du logement (CIL). A défaut d'orientations approuvées, l'objectif sera de 50% minimum.

Améliorer la qualité de la relation avec le demandeur

Alliade Habitat s'est engagée auprès de la Métropole de Lyon, dans le cadre du PPGID, à la mise en place d'un accompagnement des demandeurs de logement sur la métropole lyonnaise. Alliade Habitat participe ainsi au développement d'un portail dédié aux demandeurs pour accéder plus aisément à la traçabilité de sa demande et aux informations concernant l'évolution du traitement de celle-ci. Ce portail permet également une information plus large des demandeurs. Il est accompagné par la mise en place de lieux d'accueil physiques labellisés niveau 1 et 2, des demandeurs chez l'ensemble des bailleurs. Pour sa part Alliade Habitat organise 2 lieux d'accueil de ses demandeurs (un à son siège social et un autre en partage avec la SACOVIV à Vénissieux).

INDICATEURS CUS

Indicateur PS-1 : attributions au 1er quartile

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.										
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Référence 2019		Engagements annuels, en %					
			Nb	%	2020	2021	2022	2023	2024	2025
69 - Rhône	Métropole de LYON		262	18%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay		15	12%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC de l'Est Lyonnais (CCEL)		12	21%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône		7	15%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
07 - Ardèche	CA Annonay Rhône Agglo		6	18%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
38 - Isère	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)		3	10%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
42 - Loire	Saint-Etienne Métropole		7	33%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC Saône-Beaujolais		2	18%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC de la Vallée du Garon (CCVG)		0	0%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
74 - Haute Savoie	CA Annemasse-les Voirons-Aggomération		0	0%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CA de l'Ouest Rhodanien		2	67%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CA Vienne Condrieu		0	0%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
01 - Ain	CC de la Plaine de l'Ain		0	0%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
74 - Haute Savoie	CC du Genevois		0	0%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Indicateur PS-2 : attributions à des publics prioritaires

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence 2019		Engagements annuels, en %					
			Nb	%	2020	2021	2022	2023	2024	2025
07 - Ardèche	CA Annonay Rhône Agglo	% total	22	40%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	13	24%	%	%	%	%	%	%
69 - Rhône	CA de l'Ouest Rhodanien	% total	2	67%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	2	67%	%	%	%	%	%	%
43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	% total	61	41%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	52	35%	%	%	%	%	%	%
38 - Isère	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I.)	% total	11	42%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	11	42%	%	%	%	%	%	%
69 - Rhône	CC de l'Est Lyonnais (CCEL)	% total	5	36%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	5	36%	%	%	%	%	%	%
69 - Rhône	CC de la Vallée du Garon (CCVG)	% total	2	50%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	2	50%	%	%	%	%	%	%
01 - Ain	CC de Miribel et du Plateau	% total	3	15%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	3	15%	%	%	%	%	%	%
43 - Haute Loire	CC des Pays de Cayres et de Pradelles	% total	1	100%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	1	100%	%	%	%	%	%	%
43 - Haute Loire	CC des Sucs	% total	5	42%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	5	42%	%	%	%	%	%	%
69 - Rhône	CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	% total	8	40%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	8	40%	%	%	%	%	%	%
01 - Ain	CC Dombes Saône Vallée	% total	4	24%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	4	24%	%	%	%	%	%	%
69 - Rhône	CC du Pays de l' Ozon	% total	2	18%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	2	18%	%	%	%	%	%	%
43 - Haute Loire	CC du Pays de Montfaucon	% total	1	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	1	25%	%	%	%	%	%	%
69 - Rhône	CC du Pays Mornantais (COPAMO)	% total	1	50%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	1	50%	%	%	%	%	%	%
38 - Isère	CC Les Balcons du Dauphiné	% total	1	50%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	1	50%	%	%	%	%	%	%
43 - Haute Loire	CC Marches du Velay-Rochebaron	% total	2	50%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	2	50%	%	%	%	%	%	%
43 - Haute Loire	CC Mézenc-Loire-Meygal	% total	4	50%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	4	50%	%	%	%	%	%	%
07 - Ardèche	CC Val Eyrieux	% total	2	33%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	2	33%	%	%	%	%	%	%
69 - Rhône	Métropole de LYON	% total	380	35%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	281	26%	%	%	%	%	%	%
42 - Loire	Saint-Etienne Métropole	% total	7	22%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	1	3%	%	%	%	%	%	%

Indicateur PS-3 : attributions DALO

PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année N-3 à N-1, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
74 - haute Savoie	CA Annemasse-les Voirons-Aggomération	% total	1	25%	5%	5%	5%	5%	5%
		% hors QPV	1	25%	5%	5%	5%	5%	5%
69 - Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	% total	2	4%	8%	8%	8%	8%	8%
		% hors QPV	1	2%	5%	5%	5%	5%	5%
69 - Rhône	CC de l'Est Lyonnais (CCEL)	% total	2	3%	5%	5%	5%	5%	5%
		% hors QPV	2	3%	5%	5%	5%	5%	5%
69 - Rhône	CC du Pays de l'Ozon	% total	2	8%	8%	8%	8%	8%	8%
		% hors QPV	2	8%	8%	8%	8%	8%	8%
69 - Rhône	Métropole de LYON	% total	148	7%	8%	8%	8%	8%	8%
		% hors QPV	94	5%	5%	5%	5%	5%	5%

3.3 Politique de loyers

Lors de la précédente CUS, Alliade Habitat a fait le choix de redistribuer ses loyers en fonction du service rendu.

Définition du service rendu

L'appréciation de l'état du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'ensemble immobilier.

L'état de service rendu peut être défini d'après les critères d'appréciation :

- à l'échelle de l'ensemble immobilier et de la résidence (qui peut donc, par exemple, être amélioré par une réhabilitation) : l'architecture et la conception générale du bâtiment, la qualité technique de la construction, la conception et l'état des prestations techniques
- à l'échelle du quartier (qui n'est pas modifiée par la réhabilitation d'un immeuble, mais peut l'être suite à une opération de renouvellement urbain, par exemple) : la localisation géographique du quartier, l'absence ou l'existence de nuisances environnementales, l'image du quartier, l'accessibilité et la desserte par les transports publics, la proximité et la qualité des équipements et des services publics et commerciaux.

Le classement a été réalisé selon une grille d'analyse élaborée dans le cadre d'un travail interbailleurs au sein des associations locales. La cotation a été effectuée par les services de proximité d'Alliade Habitat pour aboutir à un classement en 4 gammes de service rendu, allant du plus haut niveau (A) au plus faible (D). (La liste détaillée par groupe est donnée en annexe 6 de la précédente CUS).

Evolution du service rendu durant la précédente CUS

Gammes	A	B	C	D
Etat initial du service rendu (2010)	20%	24%	43%	13%
Etat actualisé du service rendu (2020)	35%	35%	24%	6%
Evolution	+15 pt	+11 pt	- 19 pt	- 7 pt

Une actualisation de l'état du service rendu a été réalisée, tenant compte des évolutions patrimoniales intervenues depuis 2010 (réhabilitations, démolitions, développement, fusions, échanges de patrimoine...).

Cette politique a permis d'apporter plus de cohérence entre les loyers et le niveau de service comme l'illustre le tableau ci-dessous.

Périmètre : loyers 2016, EPCI : Métropole de Lyon, Hors QPV, équivalents PLUS & PLAI, hors logements vacants

Service rendu	Nb Igt	Nombre de logements par tranche de loyer pratiqué (€/m ² SH)					Loyer moyen
		<4 €	4 à 5 €	5 à 6 €	6 à 7 €	7 € et +	
Famille A	3 497	1%	11%	29%	41%	17%	6,2
Famille A'	12	0%	8%	42%	50%	0%	6,0
Famille B	4 416	4%	27%	39%	23%	8%	5,6
Famille C	2 952	11%	42%	33%	10%	4%	5,1
Famille D	22	0%	45%	27%	18%	9%	5,4
Autre	4 501	1%	15%	30%	38%	16%	6,5
Total général	15 400	4%	23%	33%	29%	12%	5,9

La politique des loyers fera l'objet d'un suivi spécifique en 2020 compte tenu des nouvelles contraintes probablement imposées par la loi de Finance et des enjeux de mixité sociale.

A ce stade, il existe trop d'incertitudes sur les mécanismes à venir pour envisager une modulation des loyers.

En l'état actuel, Alliade Habitat fait le constat que l'offre de logements en termes de loyer permet de répondre aux enjeux d'attributions aux plus pauvres.

A titre d'illustration, sur la Métropole de Lyon, hors QPV :

- 39% des T3 loués avaient un loyer inférieur à 356 €/mois, seuil pouvant être considéré comme abordable pour les Couple sans enfant relevant du quartile des plus modestes *
- 70% des T3 loués avaient un loyer inférieur à 434 €/mois, seuil pouvant être considéré comme abordable pour les Couple avec 1 enfant relevant du quartile des plus modestes *
- 36% des T2 loués avaient un loyer inférieur à 285 €/mois, seuil pouvant être considéré comme abordable pour les personnes isolées sans enfant relevant du quartile des plus modestes *
- 86% des T2 loués avaient un loyer inférieur à 379 €/mois, seuil pouvant être considéré comme abordable pour les Couple sans enfant relevant du quartile des plus modestes *

* Ces seuils ont été calculés par la Métropole de Lyon afin de garantir un Reste à Vivre de 12 €/UC/mois aux ménages les plus modestes. Données 2016.

3.4 Prévention des expulsions

En matière de prévention des expulsions,

73 expulsions en 2019 (agence de Lyon : 47, agence du Puy-en-Velay : 7, agence de Villefranche-sur-Saône : 19).

Le montant de l'impayé au 31/12/19 est de 19,3 M€ (+35,55% par rapport à 2018) pour 10 800 locataires concernés (+14,63% par rapport à 2018).

Le taux de recouvrement de 2,11%.

La prévention des expulsions passe par l'identification et le traitement précoce de l'impayé dès son apparition. Cet accompagnement doit être orienté vers les locataires en difficulté, leur permettre d'apurer leur situation locative, le cas échéant avec des aides. Il est essentiel d'organiser au mieux sur les territoires, l'information des locataires, sur leurs droits et obligations, sur les appuis et outils qu'ils peuvent mobiliser pour rétablir leur situation.

Leviers mobilisables :

- Renforcer l'information des ménages en impayés : par le biais des ADIL, et en soutenant des initiatives de type cellule d'appui juridique souvent portées par les réseaux associatifs qui ont fait leur preuve et conseillent utilement les locataires en impayés dans leurs démarches pour solder ou réduire leur dette, au moment de l'apparition de l'impayé et plus tard dans la procédure (au stade de l'assignation devant le juge, ou après résiliation du bail).
- Mobiliser des moyens d'accompagnement pour « aller vers » les ménages les plus en difficulté et contribuer à les rendre pleinement acteurs du rétablissement de leur situation. L'impayé peut parfois être révélateur de difficultés du ménage au-delà de la seule question économique (santé, rupture familiale, perte d'emploi). La présence d'un tiers, médiateur avec le bailleur est souvent une aide. Elle peut permettre de traiter les éventuelles difficultés connexes du ménage.
- Coordination entre les acteurs impliqués qui sont nombreux : Préfet, commission Banque de France, CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives), Conseil départemental, FSL, CCAS, CAF, bailleurs.

Alliade Habitat peut également être signataire de chartes de prévention des expulsions, comme c'est le cas en Haute-Savoie.

3.5 Accompagnement des locataires fragiles

Le Pôle Social

Internalisé, le Pôle Social est composé de 5 collaborateurs. Il intervient pour :

- Apporter aux services internes l'expertise sociale nécessaire au traitement de certaines situations complexes ;
- Identifier les obstacles à l'accès et au maintien dans le logement des locataires en difficulté et faire évoluer les situations dans un objectif d'insertion par le logement ;
- Assurer, sur les territoires du département du Rhône définis comme prioritaires, l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) des locataires en difficulté sur le parc locatif d'Alliade Habitat via des opérateurs externes ;
- Proposer des actions et projets innovants dans le domaine de l'Action Sociale ;
- S'impliquer dans les dynamiques partenariales et institutionnelles.

Les difficultés rencontrées par nos locataires sont le plus souvent multiples. Elles peuvent concerter des impayés de loyers mais ceux-ci sont rarement l'unique élément déclencheur de l'intervention du Pôle Social. Le diagnostic social réalisé fait généralement apparaître non seulement des problématiques économiques mais également sociales, de santé... qui nécessitent un accompagnement individualisé dans des demandes administratives (ouverture de droits APL, par exemple).

Les missions des conseillères CESF reposent ainsi sur des partenariats étroits avec les services métropolitains, départementaux et communaux. Mais également avec les associations d'insertion (Ailoj, Cllaj, Entre2toits, Adoma, Aralis...), ce qui permet la mise en place de baux glissants et la signature de contrats de location.

Par ailleurs, une convention sera prochainement signée avec le bailleur Grand Lyon Habitat dans le cadre du projet « ETAGE » (Equipes Territoriales d'Alternative Globale à l'Expulsion). Il vise à intervenir sur des situations de vulnérabilité, pour lesquelles les outils et dispositifs de droit commun n'apportent pas de réponse efficace pour prévenir l'expulsion et permettre le maintien dans le logement ou l'orientation vers une solution d'habitat plus adaptée. Pour ce faire, il est proposé de créer des plateformes territoriales permettant le repérage de ces ménages en difficultés dans leur logement, avec un accompagnement coordonné et une possibilité d'aide au quittancement.

Activité 2019

Diagnostics sociaux	23
Visites à domicile	657
Suivis sociaux (Fonds d'Aide inclus)	587

Problématiques traitées :

DALO	Accès au logement	Impayés	Problèmes d'hygiène	Troubles de voisinage	Mutation	Bail glissant	Glissement de bail	Fonds d'aide	Banque de France
17	449	2547	186	209	933	850	218	279	41

Le Pôle Social participe activement par le biais de AURA Hlm, aux Instances Techniques Territoriales du Logement (ITTL) des communes d'Ecully, Lyon 7, Lyon 8 et Vénissieux où il traite avec les travailleurs sociaux locaux les dossiers du Fonds de Solidarité au Logement (FSL). Il est aussi membre du Comité Technique FSL pour statuer sur les recours des dossiers refusés.

En lien avec les Agents de Développement Local d'Alliade Habitat, les conseillères CESF sont impliquées dans la mise en place d'ateliers pédagogiques qui consistent en des actions de prévention (relatives à la gestion de son budget, à l'entretien de son logement, etc...). Ce type d'actions est également régulièrement mené avec les Maisons de la Métropole pour les Solidarités dans le cadre de leur Projet Social Territorial ; des séances d'échanges, appelés « Cafés Logement », sont ainsi organisées pour accompagner les locataires dans leurs démarches administratives, dans leurs demandes de logements (mutations) ou pour faire face à un risque d'expulsion.

Alliade Habitat adhère par ailleurs à la Charte de Prévention des Expulsions pour impayés locatifs, Intégrée au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, pour renforcer la coordination des actions des différents partenaires locaux intervenant dans le domaine du logement. Un Conseiller de Recouvrement Amiable suit le locataire dès l'enregistrement d'un impayé de 30 jours supérieur à 16 euros avec l'objectif d'enrayer une dégradation de la situation par le biais d'un accord amiable.

Le Fonds d'Aide

Ex Association d'Entraide pour le Logement, le Fonds d'Aide Sociale a pour objectif d'apporter une aide complémentaire aux locataires débiteurs de bonne foi rencontrant des difficultés particulières pour accéder ou se maintenir dans leur logement et manifestant une volonté déterminée de rétablir leur situation financière. Le montant de l'enveloppe affectée à son fonctionnement par le Conseil d'Administration représente 2 euros par logement dont Alliade Habitat est propriétaire.

La commission s'est réunie 3 fois sur l'année 2019.

41 dossiers ont été présentés ; 68.2% ont reçu un avis favorable.

Les aides sollicitées concernaient essentiellement des remises gracieuses de dettes (92.68 %).

Alliade Habitat permet, grâce à ce Fonds, de participer à rétablir la situation difficile de ses locataires les plus précaires : 23 ménages aidés en 2019 avaient un reste à vivre inférieur au seuil de pauvreté (10 € /jour et par personne).

L'Habitat Spécifique

Alliade Habitat s'est inscrite dans la démarche de l'habitat spécifique portée par la Métropole et ses partenaires, dont les bailleurs sociaux.

L'Habitat Spécifique vise à favoriser l'accès aux circuits traditionnels du logement à tous ceux qui en sont exclus. Proposer en fait à ces ménages un habitat qui constitue une réponse à leur difficulté et favorise leur insertion sociale. Pour cette raison, chaque projet immobilier est accompagné d'une mission de maîtrise d'œuvre sociale et de l'écriture d'un projet social adapté.

La volonté d'Alliade Habitat est d'accroître l'offre de logements familiaux spécifiques dans le cadre du protocole signé en 2013 avec le développement de cette offre portée avec des opérateurs associatifs et l'appui de la Métropole, notamment au niveau des financements (PLAI adaptés).

Contribuer à la redynamisation des territoires par l'action de quatre Agents de Développement Local

Les actions des Agents de Développement Local s'inscrivent dans une dynamique partenariale interne et externe ayant pour objectif premier de contribuer à l'amélioration du cadre de vie des locataires ainsi qu'à la satisfaction client. Elles se fondent par essence sur une approche qualitative qui s'inscrit dans le temps. A l'heure où l'individualisme prime, et lorsque les priorités vont à l'emploi ou à la santé, comment mobiliser des personnes sur la co-construction d'actions collectives ? Il faut en effet beaucoup de temps pour « aller vers » les habitants dans des secteurs où les liens de voisinage sont particulièrement faibles. Ce constat est d'autant plus prégnant en l'absence d'habitants-relais ou de comité de locataires. La mobilisation ne peut s'envisager que dans le cadre d'une stratégie globale sur le long terme, qui nécessite un accompagnement et une appropriation pour un passage à l'action.

Cinq orientations sont définies :

1. Améliorer le cadre de vie

- Accompagner les équipes dans le cadre de la gestion urbaine de proximité
- Développer la concertation avec les habitants
- Accompagner les opérations de requalification urbaine
- Sensibiliser au développement durable

2. Accompagner les locataires dans leur logement

- La lutte contre la précarité alimentaire
- Accompagner à la maîtrise du budget énergétique
- Les ateliers d'auto-rénovation
- Capitaliser et diffuser les bonnes pratiques ??

3. Contribuer à la tranquillité résidentielle

- La coordination du plan d'action en matière de tranquillité résidentielle
- La coordination de l'étude de peuplement
- La boîte à outils partagée

4. Promouvoir l'insertion sociale et économique des jeunes

- L'insertion par le sport
- Les chantiers jeunes
- Les Coopératives Jeunesse Service

5. Développer la cohésion et les innovations sociales

- Accompagner les comités de locataires
- Créer des moments conviviaux en dynamisant diverses formes d'approches
- Implanter des lieux de rencontre et d'entraide avec les locaux collectifs résidentiels
- Faciliter l'accès aux services de proximité dans les quartiers
- L'accélérateur d'innovations sociales au service de l'habitat dans et hors QPV

L'accompagnement des locataires dans les opérations de rénovation.

La multiplication des opérations de rénovation ces dernières années et l'importance des programmes de travaux à réaliser en site occupé a amené Alliade Habitat à réfléchir à son mode de faire et à l'impact des travaux sur le quotidien des locataires, notamment pour les plus âgés et/ou fragiles.

1. Des Enquêtes Sociales préalables systématiques.

Afin de préparer l'opération et d'accompagner au mieux les habitants pendant la phase travaux, Alliade Habitat a décidé de faire réaliser, en amont de chaque opération, une enquête sociale.

Une équipe de Maîtrise d'Œuvre Sociale est ainsi mandatée pour réaliser ces enquêtes au domicile des locataires, en analyser le résultat et proposer des préconisations.

Les objectifs de l'enquête sociale sont multiples pour Alliade Habitat :

- ✓ Avoir une connaissance précise du peuplement de la résidence.
- ✓ Permettre l'anticipation des situations particulières (vieillissement, situation de handicap, maladie, difficultés d'expression...) et mesurer les besoins potentiels de mutations temporaires pendant les travaux.
- ✓ Mesurer la volonté et les possibilités de parcours résidentiel des ménages.
- ✓ Permettre un déroulement de l'opération satisfaisant pour tous les intervenants.
- ✓ Etre à l'écoute des attentes des locataires.

2. Le Responsable Méthode et Qualité

Dans un contexte d'accroissement de la fragilité des locataires, les missions de base du bailleur telles que la gestion des logements et l'entretien du patrimoine, doivent également évoluer pour permettre leur bonne réalisation.

Fin 2018, Alliade Habitat a ainsi « inventé », dans le cadre de ses opérations de rénovation, le métier de Responsable Méthode et Qualité (RMQ) avec l'objectif d'harmoniser et d'optimiser les interactions entre l'ensemble des parties prenantes de la phase chantier, y compris les locataires.

Grâce à son positionnement comme responsable du site, le RMQ anticipe les points de blocage et assure le lien avec le locataire :

- ✓ En étant présent en permanence,
- ✓ En allant à leur rencontre à leur domicile,
- ✓ En faisant visiter le logement témoin,
- ✓ En gérant les ouvertures des logements (et leur désencombrement si nécessaire avant l'intervention des entreprises),
- ✓ En gérant les logements de courtoisie et les éventuels relogements.

Il peut ainsi décider, le cas échéant, de l'intervention d'une Maîtrise d'œuvre Sociale.

3. La médiation sociale de Soliha

Alliade Habitat et Soliha avaient déjà une convention de collaboration depuis plus de 15 ans pour accompagner les locataires âgés ou handicapés désireux de se maintenir à domicile (travaux d'adaptation liés au projet de la personne). Forts de ce partenariat, les deux organismes ont décidé d'unir à nouveau leurs efforts pour définir de nouvelles modalités de travail concernant des actions de médiation sociale et d'accompagnement personnalisé pour les locataires fragiles pendant la phase de rénovation d'une résidence.

3.6 Foyers

Alliade Habitat est propriétaire de 26 foyers, représentant 896 équivalents-logements et 1167 places. Ils sont gérés par des partenaires spécialisés (fondations, associations, CCAS...) ou en interne.

Plusieurs types d'établissements :

Catégories de foyers	Nb eq-lgts
Résidence Sociale	577
Foyer Personnes handicapées	154
Résidence Hôtelière à Vocation Sociale	77
Foyer Jeunes Travailleurs	71
MAPAD	17
Total	896

N°	Dept	Commune	Résidence	Nb eq-logts	Nb places	Gestionnaire	Type de foyers
A209	07	Annonay	Europe	28	84	CCAS	Foyer Personnes handicapées
6083	43	Le Puy en Velay	Chevalerie - Commanderie	14	14	ASEA 43 / Dir Vie Sociale	Résidence Sociale
6104	43	Le Puy en Velay	Foyer de la Gazelle	6	6	Adapei	Foyer Personnes handicapées
6188	43	Le Puy en Velay	La Rochenegly	5	12	ASEA 43	Résidence Sociale
6025	43	Vals-près-le-Puy	La Chaumine	12	36	Asso La Chaumine	Foyer Personnes handicapées
2093	69	Chaponnay	Les Allobroges	17	51	CCAS	MAPAD
7061	69	Gleize	Résidence Le Cep	78	78	Association ARCAV	Foyer Personnes handicapées
7120	69	Villefranche sur Saône	Athéna	3	10	Domicile collectif Capgeris	Foyer Personnes handicapées
FEYDEL	69	Villefranche sur Saône	Foyer CHRS Feydel	5	15	Association Le Mas	Résidence Sociale
9	69 - MDL	Lyon 3	6 Rue de l'Epée	11	11	Aslim	Résidence Sociale
139	69 - MDL	Lyon 3	Buisson (Ferdinand)	12	12	Santé mentale et Communauté	Résidence Sociale
141	69 - MDL	Lyon 6	Cardinal (le)	11	11	Aralis	Résidence Sociale
180	69 - MDL	Lyon 7	Pasteur	33	39	Aralis	Résidence Sociale
2009	69 - MDL	Lyon 8	Bon Gîte - Aile C	42	49	Rezo 1901	Foyer Jeunes Travailleurs
2052	69 - MDL	Lyon 8	Etats-Unis	29	98	Rezo 1901	Foyer Jeunes Travailleurs
175	69 - MDL	Lyon 9	Jouffroy d'Abbans	30	30	Aralis	Résidence Sociale
197	69 - MDL	Tassin	Beauséjour	27	80	CCAS	Foyer Personnes handicapées
4041	69 - MDL	Vénissieux	RHVS Montempo	77	77	Montempo	Résidence Hôtelière à Vocation Sociale
4120	69 - MDL	Vénissieux	Triangle Thioley MAJO	130	130	Fondation AJD Maurice GOUNON	Résidence Sociale
4121	69 - MDL	Vénissieux	Triangle Thioley Emmaüs	29	29	Emmaüs	Résidence Sociale
454F	69 - MDL	Villeurbanne	Jules Vallès	12	12	Ailoj	Résidence Sociale
4245	69 - MDL	Villeurbanne	Résidence Yves Chauvin	104	104	Association de gestion Le Relais	Résidence Sociale
6023	43	Le Puy en Velay	Foyer Roche-Arnaud	90	88	Interne	Résidence sociale
6036	43	Le Puy en Velay	Foyer Louis Porte	66	66	Interne	Résidence sociale
6075	43	Le Puy en Velay	Foyer DOMUS	25	25	Interne	Résidence sociale
TOTAL				896	1 167		

Orientations stratégiques

En adéquation avec le cadre stratégique du groupe Action Logement, Alliade Habitat poursuit les axes stratégiques suivants :

> Le développement d'une offre nouvelle centrée en priorité sur les jeunes actifs, les jeunes en formation, les salariés en mobilité et les salariés fragiles ou démunis.

La politique d'Alliade Habitat n'induit pas de développement régulier de nouveaux foyers spécialisés. L'offre nouvelle se limitera à la reconstitution de l'offre démolie et à la création, le cas échéant, de produits dédiés au logement des jeunes ou des salariés en mobilité.

> La vente des résidences spécialisées ou médicalisées (pour personnes âgées dépendantes ou pour personnes handicapées) à des partenaires spécialisés dans la gestion de ce type d'établissements.

Alliade Habitat a ainsi cédé en juillet 2019 dix résidences à la société AXENTIA, filiale HLM de la Caisse d'Epargne, spécialisée dans le portage immobilier d'établissements médicalisés et de résidences sociales. Ce patrimoine représentait 323 équivalent-logements soit 609 places.

> L'accueil au sein du parc existant sera privilégié par rapport à la production de résidences sociales, en particulier par le biais de l'**intermédiation locative**.

Afin de favoriser l'accès au logement de publics défavorisés en difficulté d'insertion, Alliade Habitat développe des partenariats avec des opérateurs susceptibles de mettre en œuvre des baux glissants, des sous-locations ou tout autre type de dispositif de sécurisation de l'accès au logement social dit classique qui représentent des alternatives aux hébergements en structures collectives. L'objectif de ces partenariats est la mise en œuvre du droit au logement et de la cohésion sociale.

Une convention formalise ce partenariat et définit le cadre d'intervention, avec :

- Des logements en sous-location pour des locations temporaires ;
- Des logements en bail glissant pour des sous-locations mises à disposition pour des ménages identifiés dans le but qu'ils deviennent locataires en direct ;
- Des logements en bail anti-expulsion pour des locataires Alliade Habitat en impayés ou en procédures d'expulsion devenus sous-locataires de l'association dans l'attente de la régularisation de leur situation.

Alliade Habitat favorise ainsi la mise à disposition de logements aux associations et organise le passage en Commission d'attribution alors que l'association assure la gestion locative adaptée des logements, c'est-à-dire les relations avec la CAF, les liens avec le référent social du locataire, les interventions en cas de problème de voisinage et l'intermédiation avec Alliade Habitat, le cas échéant.

Des conventions de partenariat sont signées avec plusieurs associations, notamment Entre2Toits, ASLIM et Alynea.

> Améliorer et optimiser le parc existant avec la réhabilitation du parc et la restructuration des foyers de travailleurs migrants.

La charte de qualité partenariale

Une relation propriétaire - gestionnaire de qualité est essentielle pour anticiper le devenir du parc des foyers-logements. Alliade Habitat n'ayant pas de service spécifique dédié, a mis en place une charte partenariale pour favoriser des échanges au-delà du cadre de la convention de location dont les limites peuvent parfois être inadaptées aux règlementations en vigueur.

L'objectif de cette charte, outre de formaliser la relation, est également d'enrichir cette relation dépassant les négociations de programme de travaux. Elle confirme ainsi la volonté d'Alliade Habitat d'assurer un suivi qualitatif de son parc de foyers-logements et d'établir des liens de confiance et de partenariat renforcés. Elle définit les droits et devoirs du propriétaire et du gestionnaire, avec leurs engagements réciproques et constitue une base de dialogue afin de prévenir au mieux les problèmes de fonctionnement.

INDICATEURS CUS

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de l'année n-3 à l'année n-1	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De l'année n à l'année n+2	De l'année n à l'année n+5
07 - Ardèche	0	0	0
43 - Haute Loire	0	0	0
69 - Rhône	28	0	0

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Références :		Engagements en nombre, annuels					
	Nombre de logements équivalents E, F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année n-1	Nombre de logements équivalents E, F, G rénovés, passés A, B ou C de l'année n-1	Année n	Année n+1	Année n+2	Année n+3	Année n+4	Année n+5
07 - Ardèche	0	0	0	0	0	0	0	0
43 - Haute Loire	12	0	0	12	0	0	0	0
69 - Rhône	95	0	0	0	0	0	0	0

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Références :		Engagements en nombre, annuels					
	Nombre total de logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année n-1	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année n-1	Année n	Année n+1	Année n+2	Année n+3	Année n+4	Année n+5
07 - Ardèche	28	28	0	28	0	0	0	0
43 - Haute Loire	218	32	0	12	0	0	0	0
69 - Rhône	650	210	0	0	0	0	0	0

3.7 Politique Séniors

Comme un peu partout en France, on constate en Auvergne-Rhône-Alpes un phénomène de vieillissement de la population, et les projections démographiques tendent à montrer que le phénomène va s'accélérer. En 2030, si la tendance démographique se confirme, près d'une personne sur trois aura plus de 60 ans. Toujours selon l'INSEE 30% des plus de 65 ans vivront dans les villes moyennes de la région.

Depuis 2010, la part des locataires âgés de plus de 65 ans progresse au sein du parc Alliade Habitat. La demande des plus de 65 ans est également plus soutenue : 127 logements leur étaient attribués en 2010 contre 232 en 2019. De plus, 40% des ménages composés d'un titulaire de bail de plus de 60 ans occupent un logement de type 4 ou plus, et ils sont 17% à être en sous-occupation. Notons enfin, que 48% des ménages de plus de 60 ans ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

La part croissante des personnes âgées et leur paupérisation invitent donc à investir les enjeux de maintien à domicile, de santé, de produits nouveaux assortis de services à la jonction entre le logement autonome et les établissements médico-sociaux, de partenariats spécialisés (institutionnels, entreprises, associations, aidants...) pour ces publics en sous occupation.

L'offre de services d'Alliade Habitat doit sans cesse s'adapter aux évolutions et aux attentes sociétales. Il faut la repenser pour **apporter une réponse durable à l'attente sociétale d'adaptation de la société au vieillissement de sa population par le maintien à domicile des séniors via une offre de produits et services adaptée.**

Toutes les dimensions de cette problématique doivent être abordées :

- **Economique** : proposer – en contrepartie d'un surinvestissement maîtrisé (neuf et réhabilitation) – des logements techniquement adaptés et ainsi générer des mutations afin de maintenir la solvabilité de cet important segment de clientèle, de dynamiser la rotation du parc en libérant des grands logements et de retarder l'entrée en EHPAD.
- **Sociale** : lutter contre la précarité et l'isolement de cette clientèle et faciliter son vieillissement à domicile en proposant une offre de services favorisant le maintien du lien social, dans son environnement.
- **Environnementale** : localiser notre offre au centre des villes ou des quartiers, à proximité des aménités et services afin de limiter les déplacements et l'étalement urbain, avec des logements dont les charges énergétiques seront réduites.
- **Gouvernance** : répondre à l'attente croissante des ex-salariés, nos clients retraités, ainsi qu'à celle des collectivités locales, très sollicitées face à ce problème sociétal prégnant.
- **Ressources humaines** : permettre à des collaborateurs référents d'être formés pour accompagner cette clientèle et ce faisant, de valoriser des valeurs humaines et sociétales motivantes et attractives.

La réponse d'Alliade Habitat reposera sur des **convictions fortes et se traduira à court terme** par un plan d'actions opérationnel, qui fera l'objet d'un reporting et d'un pilotage spécifique.

En lien avec la loi « ASV » (adaptation de la société au vieillissement), ce plan d'action pourra éventuellement se traduire par une labellisation et s'appuiera sur les dispositifs locaux comme la charte « Bien vivre chez soi », initiée par la Métropole de Lyon. La gestion de la problématique du vieillissement sera nécessairement partagée avec les différentes parties prenantes, locales ou institutionnelles : collectivités, CCAS, CARSAT, Banque des Territoires...

INDICATEUR CUS

Indicateur SR-1 : accessibilité des logements

La politique Séniors d'Alliade Habitat doit notamment conduire à fiabiliser l'état des lieux du parc en matière d'accessibilité. Le recensement actuel fait état de :

- 6206 logements accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite (soit environ 15%)
- 8392 logements accessibles et non adaptés aux personnes à mobilité réduite

Le % de logements accessibles est actuellement estimé à 36%.

Grace au développement et à la rénovation du parc, l'**objectif sera d'atteindre 41% de logements accessibles d'ici la fin de la CUS.**

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année 2019	Engagements annuels, en %						
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	
TOTAL		14598	36%	37%	37%	38%	39%	40%	41%

3.8 Parcours résidentiels

Alliade Habitat souhaite se fixer un objectif de 25% de mutations dans les attributions réalisées chaque année afin de permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire.

Pour y parvenir, différents axes sont travaillés :

- Favoriser la **mobilité des seniors et des personnes en sous/sur occupation** même en dehors du cadre de la loi MOLLE. Cette mesure est accompagnée par un maintien du prix/m² du logement d'accueil pour favoriser la mobilité et d'un accompagnement par notre service relogement ;
- Accompagner la **mobilité professionnelle**. Alliade Habitat souhaite accompagner par ailleurs la mobilité des salariés en lien avec son actionnaire Action Logement. Il s'agit de favoriser la mutation professionnelle en proposant une solution logement. Cette offre se couple avec celles proposées par Action Logement (Ma Nouvelle Ville, Mobili-Pass notamment) ;
- Favoriser la location choisie dans le cadre du **renouvellement urbain** en mettant à disposition une plateforme d'offres de logements extrêmement large ;
- Participer à la plateforme BIENVEO pour la location active, et ainsi mettre à disposition une offre locative variée et disponible pour les demandeurs de mutation. 97 logements proposés en 2019.

Le relogement

Alliade Habitat possède une grande expérience en matière de relogements, plus de 1.000 relogements ayant été réalisés ces quinze dernières années. Pour autant, le relogement implique toujours un bouleversement du mode de vie pour les locataires concernés. Changer les enfants d'école, s'éloigner de ses réseaux familiaux et amicaux, de ses repères territoriaux peut être vécu comme un véritable traumatisme.

C'est pourquoi le relogement doit s'inscrire dans une démarche résidentielle positive où les dimensions sociales et personnelles sont prises en considération et les souhaits des ménages entendus.

Une sensibilisation de tous les acteurs, et notamment la Ville de Lyon, un partenariat fort avec les réservataires (Préfecture et Métropole) et l'interbailleur ouvrent l'éventail des possibles et favorise l'accès aux offres de logements. Dans le prolongement du projet (Ré)habiter autrement demain, Alliade Habitat a développé un module de location choisie, adaptée au relogement, qui permet aux locataires de se rendre acteur de leur recherche de logement en ayant accès à des offres d'appartements éligibles en libre choix. Dans ces conditions, et avec un suivi individualisé, nous tendons vers notre objectif avoué : le relogement apporte plus de confort de vie à nos locataires.

Indicateur PP5 : taux de mutations à des locataires du parc social

PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Mutations de locataires du parc social au cours de l'année N-1, parmi le nombre total d'attributions	Engagements annuels en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
74 - haute Savoie	CA Annemasse-les Voirons-Agglo	0	0%	25%	25%	25%	25%	25%
07 - Ardéche	CA Annonay Rhône Agglo	16	29%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CA de l'Ouest Rhodanien	2	50%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CA du Puy-en-Velay	50	32%	25%	25%	25%	25%	25%
38 - Isère	CA Porte de l'Isère (C.A.P.I)	14	47%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC de l'Est Lyonnais (CCEL)	14	24%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC de la Vallée du Garon (CCVG)	3	33%	25%	25%	25%	25%	25%
01 - Ain	CC de Miribel et du Plateau	18	35%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CC des Pays de Cayres et de Pradelles	0	0%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CC des Sucs	5	38%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC des Vallons du Lyonnais (CCVL)	19	35%	25%	25%	25%	25%	25%
01 - Ain	CC Dombes Saône Vallée	8	11%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC du Pays de l'Ozon	9	35%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CC du Pays de Montfaucon	2	40%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC du Pays Mornantais (COPAMO)	1	20%	25%	25%	25%	25%	25%
38 - Isère	CC Les Balcons du Dauphiné	1	50%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CC Marches du Velay-Rochebaron	1	17%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CC Mézenc-Loire-Meygal	0	0%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CC Val Eyrieux	1	17%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	Métropole de LYON	615	31%	25%	25%	25%	25%	25%
42 - Loire	Saint-Etienne Métropole	16	47%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CA Mâconnais Beaujolais	4	21%	25%	25%	25%	25%	25%
38 - Isère	CA Vienne Condrieu	2	100%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CA Villefranche Beaujola	27	7%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC Beaujolais Pierres Do	5	6%	25%	25%	25%	25%	25%
01 - Ain	CC de la Dombes	7	39%	25%	25%	25%	25%	25%
07 - Ardéche	CC de la Montagne d'Ardè	0	0%	25%	25%	25%	25%	25%
74 - haute Savoie	CC du Genevois	0	0%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CC du Haut-Lignon	0	0%	25%	25%	25%	25%	25%
69 - Rhône	CC du Pays de l'Arbresle	1	10%	25%	25%	25%	25%	25%
43 - Haute Loire	CC Loire et Semène	0	0%	25%	25%	25%	25%	25%
74 - haute Savoie	CC Pays d'Évian Vallée d	0	0%	25%	25%	25%	25%	25%

Indicateur PP5 complémentaire : nombre de mutations internes

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, s'il est tenu de prendre des engagements pour cet indicateur : le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année.

A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme	Prévision en nombre, par année					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prévision du nombre de mutations internes	300	300	310	320	330	330

4. Politique de qualité de service

4.1 Performance économique

Alliade Habitat a engagé une **politique de maîtrise et d'optimisation de ses coûts de fonctionnement**, qui a permis de diminuer le coût moyen de gestion par logement, de 1225 € en 2017 à 1169 € en 2019. L'objectif de cette politique est **d'affecter nos ressources de manière efficiente**, tout en veillant à la **qualité du service rendu aux locataires** et à l'**utilité sociale** de nos activités.

Depuis 2017, le coût de gestion par logement a diminué notamment en raison des **fusions** entre Alliade Habitat, le Foyer Vellave en 2018 et HBVS en 2019, avec préalablement une **mutualisation** des fonctions support en 2018.

Certains facteurs pourraient à l'avenir légèrement infléchir cette tendance, notamment les ressources nécessaires à l'accélération des livraisons de nouveaux logements, relativement peu nombreuses ces dernières années. C'est pourquoi l'objectif a été fixé à **1190 € par logement** (ratio correspondant à la moyenne des trois dernières années).

L'impact de notre environnement économique sera déterminant dans le respect de nos engagements.

Indicateur G1 : coût de gestion par logement

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année								
Référence Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21			Engagements annuels, en €					
Au cours de l'année 2017	Au cours de l'année 2018	Au cours de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1225 €	1194 €	1169 €	1190 €	1190 €	1190 €	1190 €	1190 €	1190 €

4.2 Responsabilité Sociétale de l'Entreprises (RSE)



Pour l'élaboration de sa Déclaration de Performance Extra-Financière, Alliade Habitat s'est appuyé sur le référentiel sectoriel EURHO-GR® (European Housing – Global Reporting) :

- pour l'identification des enjeux et risques extra-financiers ;
- pour définir les indicateurs clés de performance.

Le référentiel EURHO-GR® a été conçu en 2007, en intégrant les principes des lignes directrices de la « Global Reporting Initiative » (GRI), pour proposer aux bailleurs sociaux un cadre de référence en matière de reporting sur leur Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE), adapté à leur métier et leurs spécificités. Il a été élaboré avec des bailleurs et des représentants de parties prenantes clés du secteur (associations nationales de locataires, collectivités, Etat, financeurs, fédérations professionnelles...), afin d'identifier les principaux enjeux et attentes en termes de RSE, et, en conséquence, les indicateurs pertinents.

Pour l'élaboration de sa DPEF 2019 Alliade Habitat a choisi de s'appuyer sur les 5 piliers de l'EURHO GR à savoir :

- Assurer notre performance économique,
- Agir pour préserver l'environnement,
- Développer les ressources humaines,
- Promouvoir l'équilibre social des territoires,
- Gouverner l'entreprise en y associant les parties prenantes.

Depuis 2010, Alliade Habitat est engagée dans une démarche de responsabilité sociétale. Tout au long de ces années, une multitude de projets et d'initiatives ont vu le jour sous l'impulsion de collaborateurs investis et de la capacité du COMEX à écouter et à répondre aux attentes de nos parties prenantes (clients, collaborateurs, administrateurs, partenaires et fournisseurs).

Aujourd'hui, notre volonté est d'aller encore plus loin à travers les projets que nous menons dans une dynamique d'amélioration continue :

- ALLICE : mise en place d'un plan d'actions visant à travailler les sources d'insatisfaction clients
- ALLEX : projet de réaménagement de nos espaces de travail et de transformation de nos méthodes de travail
- Notre projet OPTIM'ALL (pour piloter notre performance économique) et notre politique d'achats responsables

Notre projet RSE

Notre responsabilité environnementale

- ◆ Prendre en compte des problématiques de développement durable tout au long du cycle de vie de nos résidences et mettre en œuvre les solutions adaptées : impact carbone, achats responsables, chantiers, énergies, gestion de l'eau et des déchets, entretien et maintenance, gestion des espaces verts, innovations expérimentations
- ◆ Faire preuve d'une exemplarité sur les questions environnementales et sociales : invitation aux bonnes pratiques, mobilisation des salariés sur les impacts environnementaux et sociaux, management de la RSE

Notre responsabilité sociétale

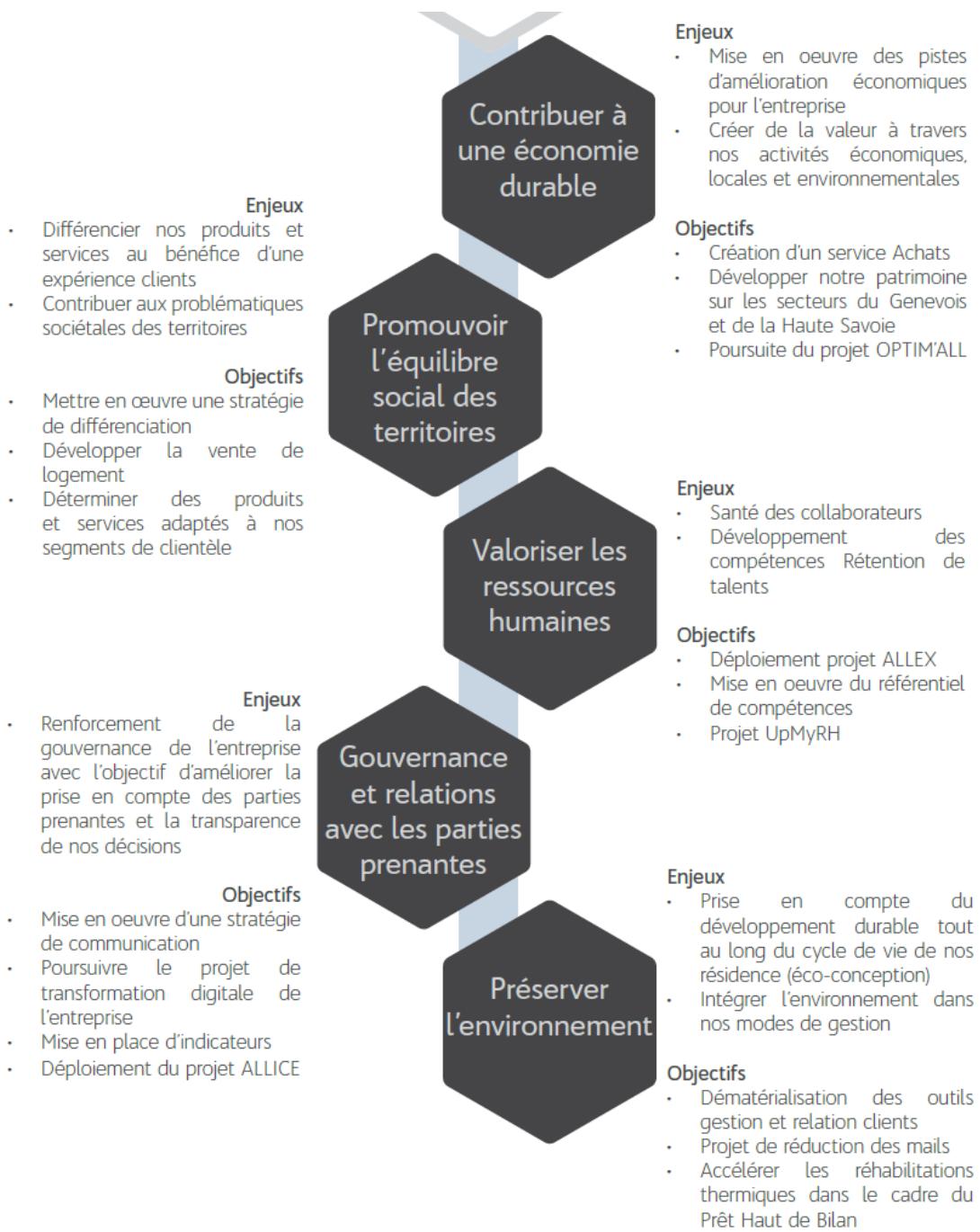
- ◆ Contribuer aux problématiques sociétales des territoires en lien avec le logement : mise en œuvre de solutions pour permettre l'accessibilité aux logements pour les personnes en difficultés, pour les personnes âgées et pour les jeunes
- ◆ Participer à la mixité sociale par l'habitat

Notre responsabilité envers nos clients

- ◆ Satisfaire et accompagner nos clients tout au long de leur parcours d'habitant : respect du processus d'attribution dans l'égalité de traitement, d'écoute, de communication et concertation avec nos clients, protection en matière de sécurité et accompagnement social des ménages en difficultés, qualité de vie dans les logements et les résidences, développement de services, ...

Notre responsabilité d'employeur

- ◆ Cœuvrer au bien-être de nos collaborateurs et collaboratrices et à leur développement
- ◆ Être transparent dans nos décisions



4.3 Une démarche qualité centrée sur des engagements clients

Après 3 renouvellements de son certificat NF EN ISO 9001 : 2015, Alliade Habitat a souhaité sortir du système de certification début 2018. Tout en gardant la structure des processus et procédures, et en maintenant le principe de l'amélioration continue et de l'analyse de risques, l'entreprise poursuit le déploiement des processus qualité auxquels est venu se rattacher une mission de contrôle interne.

Ainsi, des panels de locataires ont été mis en place en 2018 et 2019 et ont permis de détecter un ensemble d'irritants clients sur lesquels l'entreprise doit progresser. Ces irritants vont être transformés en engagements et seront la base du nouveau système qualité.

En 2019, un Comité Directeur, en charge de la gestion des projets de l'entreprise, a été créé. Cette nouvelle instance de pilotage opérationnel regroupe des managers qui sont chargés de coordonner la réalisation et le suivi des projets ainsi que de mettre en place les actions correctives ou d'amélioration en lien avec les engagements qualité et la satisfaction client. Ce comité s'attachera également à renforcer la culture client et l'écoute terrain.

Exemple de plans d'actions mis en œuvre

Processus « acheter ».

La création d'une Direction Achats fin 2019 qui vise à apporter de l'efficience dans la gestion des achats de l'entreprise et d'améliorer le suivi des fournisseurs et le respect de leurs engagements vis-à-vis des clients avec un projet d'inscrire tous les achats de l'entreprise dans une démarche d'achats responsable.

Processus « commercialiser ».

La gestion de la sortie du client a été revue afin de simplifier son parcours et d'engager une relation « gagnant-gagnant » avec lui. Ainsi, si lors de la visite conseil organisée à son domicile un mois avant sa sortie, son appartement est en bon état, son dépôt de garantie lui est restitué dans les jours qui suivent la date de fin du bail sans nouvelle contre visite d'état des lieux de sortie.

Dans le cadre de l'attribution des logements, la CAL interactive a été mise en place ce qui permet une information en temps réels aux réservataires clients et aux administrateurs.

Processus « Gérer et entretenir le patrimoine ».

Des projets ont pris place autour de l'amélioration de la satisfaction locataires liée à la propreté des parties communes, suite aux interventions en parties privatives et suite à un sinistre. La mise en place d'une communication réactive permettra d'appréhender les sollicitations et éventuelles relances de nos locataires.

Processus « Gérer le bail ».

La Commission des Troubles à évoluée avec une nouvelle périodicité et à travers un nouveau concept afin d'améliorer le traitement des situations de troubles ou de conflits qui venaient perturber la tranquillité des résidences.

Processus « Gérer le recouvrement et accompagner les clients en difficulté ».

La mise en place d'un partenariat avec une association qui apporte une aide financière remboursable permet d'agir préventivement pour éviter que les ménages basculent dans la précarité.

Processus « Gérer les sollicitations ».

Le Service de Relation Client a mis en place une démarche tournée vers « la culture clients » à travers l'amélioration des process internes, la mobilisation des équipes autour de la notion de service, la professionnalisation des pratiques et l'orientation clients.

Processus « Intégrer et valoriser le patrimoine ».

L'enquête de satisfaction « rénovation » est conduite en cours de chantier et complète l'enquête « post-rénovation » déjà existante. Elle permet de mesurer la satisfaction des locataires pendant la période des travaux en vue de réaliser d'éventuels ajustements en cours de chantier.

Enquêtes de satisfaction

Des changements de méthodologie sont intervenues au cours de l'année 2018 sur les enquêtes « entrée locataire » et « départ locataire » afin d'intégrer une mesure sur la recommandation (note de 0 à 10) d'Alliade Habitat.

A l'entrée du logement, une première enquête sollicite chaque client sur le déroulement de l'entrée et l'état du logement : pour l'année 2019, la satisfaction globale s'établit à 80% et la note moyenne de recommandation est de 7,1/10. Une seconde enquête est réalisée quelques mois après l'entrée du locataire afin de mesurer la satisfaction « en différé » : 60% de clients sont globalement satisfaits. Enfin, lors de leur sortie du logement, chaque ancien locataire est sollicité afin d'indiquer s'il serait prêt à recommander Alliade Habitat : pour l'année 2019, le taux de satisfaction s'établit à 76% et la note moyenne de recommandation est de 6,5/10.

Par ailleurs, une mesure de la satisfaction locataire a été conduite au mois de décembre 2019 à partir d'un panel représentatif de locataires afin d'évaluer la satisfaction globale d'Alliade Habitat : le taux s'établit à 64,7%.

RSE

Dans le cadre de sa démarche RSE, Alliade Habitat attache une importance toute particulière à l'écoute de ses parties prenantes : intégration d'un échange régulier avec les acteurs tels que les associations des locataires, les fournisseurs, les partenaires institutionnels, ... pour faire évoluer et améliorer notre qualité de service. Certains objectifs RSE sont en lien directs avec notre démarche qualité, comme la création d'une Direction Achats, l'amélioration de notre taux de recommandation, ...

4.4 Engagements en faveur de la concertation avec les locataires

Le nouveau PCL 2109-2022 a été signé le 13 mai 2019 par les 6 associations représentant les locataires affiliées aux organisations nationales siégeant à la Commission Nationale de Concertation, à savoir :

- La CLCV (Consommation Logement et Cadre de Vie)
- La CNL (Confédération Nationale du Logement)
- La CSF (Confédération Syndicale des Familles)
- La CGL (Confédération Générale du Logement)
- L'AFOC (Association Force Ouvrière des Consommateurs du Rhône)
- Indecosa CGT

Plusieurs modifications ont été apportées :

- Sur des thèmes particuliers et ayant fait l'objet d'un débat en CCLP et/ou CCLT, des ateliers thématiques pourront être organisés dont l'objectif sera, après analyse et réflexion, de proposer des actions visant à apporter des informations ou des services aux locataires ;
 - Possibilité d'un forum des associations au moins une fois au cours du présent PCL afin de mettre en commun et de valoriser les actions qui auront été engagées ;
 - Lorsqu'une association de locataires demandera à Alliade Habitat de financer un projet ayant pour objectif de mobiliser les locataires et/ou de renforcer le lien social, Alliade Habitat orientera la dite association vers la confédération membre de CCLP à laquelle elle est affiliée pour que son projet soit financé par celle-ci. Si l'association n'est pas affiliée à une confédération membre du CCLP, la liste de ces dernières lui sera remise par Alliade Habitat pour qu'elle puisse les solliciter pour ce financement.
- Alliade Habitat se réserve la possibilité de financer directement un projet ayant attiré à des actions visant à renforcer le lien social plus particulièrement dans les QPV.

Dans le cadre de la loi n°86-1290 le PCL met en place un **Conseil de Concertation Locative Patrimonial** (CCLP) qui se tient au moins 2 fois par an, ainsi des **Conseils de Concertation Locative Territorial** (CCLT), qui chacun se réunissent une fois par an.

Les **thèmes abordés** par ces instances sont définis dans le cadre du PCL, mais aussi débattus et adaptés aussi régulièrement que nécessaire, notamment en fonction de l'actualité.

Le présent PCL est applicable à l'ensemble du patrimoine y compris celui des ex-ESH, Foyer Vellave et HBVS qui ont fusionné respectivement au 30 septembre 2018 et au 30 septembre 2019 avec Alliade Habitat.

Ainsi les nouveaux membres du CCLP ont eu une présentation des territoires gérés par les nouvelles agences du Puy-en-Velay, Annonay et de Villefranche-sur-Saône qui organisent leurs propres CCLT.

Bilan des thèmes abordés en CCLP et CCLT depuis 2017 jusqu'à aujourd'hui :

	THEMES	CCLP	CCLT
Gestion du patrimoine	TFPB	06/04/2017	22/10/19
	Compteur Linky et Gazpar	06/04/2017	
	Télérelève des compteurs d'eau	06/04/2017 - 13/03/2018	
	Grille de vétusté	06/04/2017	
	Evolution des contrats	24/10/2017	
	Présentation de la RLS	13/03/2018	
	Présentation du chèque énergie	13/03/2018	
	Contrat "Service +"	13/03/2018 - 15/01/2019	02/2019 - 22/10/19
	Travail sur la réduction des charges	13/03/2018	
	Information réhabilitations	13/03/2018 - 15/01/2019	oct.-19
	Achat groupé d'énergie	15/01/2019	
	Plaquette contrat "service +"	20/06/2019	
Conditions d'habitat / cadre de vie	Présentation des entreprises titulaires par secteurs marché à bon de commandes entretien des espaces verts		oct.-19
	Charte de réhabilitation	29/10/2019	
	Tranquillité	15/01/2019	fév. -19
	Association VRAC et projet d'assurance habitation à moindre coût	24/10/2017	
	Présentation de l'association Finances et Pédagogie	24/10/2017	
	Présentation de la CUS 2018-2023	24/10/2017	
	Election des locataires	13/03/2018- 13/06/2018	
	Nouveau PCL	15/01/2019	
	Présentation des "compagnons bâtisseurs"		déc.-17
	La satisfaction clients		févr.-19
	Etat du service rendu /Engagement en matière de gestion sociale / Point d'information sur les nouvelles CUS	20/06/2019	
	Bilan de la grande conversation		22/10/2019
	Résultats des contrôles propreté de l'année 2019		22/10/2019
	Bilan affaires voisinage et du pôle cohésion sociale pour l'année 2019		22/10/2019
Autres	Règlement intérieur, charte de voisinage		22/10/2019
	Plaquette d'information relative aux charges	29/10/2019	
	Projet médiateur à la consommation	29/10/2019	
	Paiement des charges des locaux réservés aux associations de locataires	29/10/2019	
	Réorganisation de l'accueil du 173 Av Jean Jaurès	06/04/2017	
	Présentation d'APPI	13/03/2018	déc. -17 / fév. -19
	Développement d'Alliade Habitat et impact sur les secteurs		déc.-17

Les seuls motifs d'insatisfaction **des représentants des locataires** portaient sur des obligations réglementaires imposées par la loi, comme par exemple l'individualisation des charges de chauffage.

Dans le cadre du PCL, les associations membres du CCLP bénéficient de **moyens financiers mis à disposition par Alliade Habitat** :

ANNEE	ASSOCIATIONS	MONTANT	REMARQUES
2017	CLCV	18 083,94 €	
	CNL	12 957,32 €	
	CSF	12 556,54 €	
	Indecosa CGT	1 987,50 €	
	CGL	801,80 €	Rapport non remis
	AFOC	1 098,04 €	
2018	CLCV	18 740,28 €	
	CNL	13 427,59 €	
	CSF	13 012,26 €	
	Indecosa CGT	1 029,81 €	Rapport non remis
	CGL	1 661,81 €	
	AFOC	1 137,90 €	
2019	CNL	7 082,10 €	1er acompte de versé à ce jour
	Indecosa CGT	6 651,05 €	
	CSF	6 497,87 €	
	CLCV	10 127,99 €	
	CGL	4 695,28 €	
	AFOC	6 287,47 €	

Le nouveau PCL accorde aux associations **2€ par logement**, comme le prévoit la Loi Egalité Citoyenneté et ce sous réserve qu'elles transmettent un rapport détaillant leurs actions en faveur du logement.

En ce qui concerne nos projets de **réhabilitation**, Alliade Habitat réalise en amont, dès qu'un préprogramme de travaux est connu, une **enquête sociale**. Ces enquêtes sont confiées à des prestataires spécialisés dans ce type de diagnostic (prestataires ayant essentiellement des équipes de CESF). Elles nous permettent d'avoir un état des lieux précis des situations de fragilité et d'anticiper les éventuelles difficultés avant la phase de travaux.

Lorsqu'elle existe, **l'association de locataires est consultée** mais aussi **l'ensemble des locataires** dès que le projet à une incidence sur la quittance. Une **réunion plénière** à laquelle l'ensemble des locataires est invité permet de présenter tous les éléments du dossier, à savoir notamment : travaux envisagés, performance énergétique future, incidence sur les loyers et les charges, plan de financement, planning du chantier, installation de logements de courtoisie lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, équipe MOS dédiée, etc.

Des **ACL** sont également réalisées pour des travaux demandés par les locataires (et donc votés) même lorsqu'elles ont une faible incidence sur leur quittance (loyer ou charges), comme par exemple la mise en place d'une barrière automatique sécurisant l'accès à une résidence.

Certains travaux de réhabilitation lourde, **sans incidences sur la quittance** des locataires, sont menées de la même façon, jusqu'à la réunion plénière de présentation finale du projet (exemple résidence Edouard Herriot à Vénissieux - 10M€ de travaux). Ces opérations ne faisant pas l'objet d'une augmentation de loyers ne requièrent pas de vote des locataires, rédhibitoire pour le projet.

Pour renforcer un **dialogue « au quotidien »** avec ses locataires et plus particulièrement leurs représentants, Alliade Habitat organise, depuis début 2016 dans chaque résidence, à minima trois rencontres annuelles avec les associations présentes (dont au moins une réalisée sur le terrain et une consacrée à la régularisation des charges). Chacune de ses rencontres mobilise au niveau du bailleur le responsable du secteur ou tout autre intervenant dont la présence est nécessaire (EPS, CVST, responsable territorial voire direction de la gestion locative). Tous les sujets sont abordés, qu'il s'agisse de travaux d'amélioration de la résidence, de questions de sécurité (de plus en plus prégnantes), etc. Lors de chaque rencontre un relevé de décision est rédigé. Des rencontres « inter-associations », à l'échelle des communes, ont aussi lieu régulièrement.

4.5 Stratégie Tranquillité Cohésion Sociale

Dans le cadre d'une démarche initiée au sein du groupe Action Logement, et à la suite de sa réorganisation, Alliade Habitat s'est structurée dans l'objectif de garantir à ses locataires la tranquillité résidentielle.

4.5.1 Le Pôle Tranquillité

Une équipe dédiée à la tranquillité a été structurée en 2016. Le Pôle Tranquillité a pour mission de gérer les problématiques importantes de tranquillité sur les résidences. L'équipe travaille en lien avec les équipes de proximité. Elle est composée de 6 ETP avec des missions différentes :

- Un référent du Pôle Tranquillité qui manage l'ensemble de l'équipe. Il est chargé de mettre en place la stratégie tranquillité et de mettre en œuvre le plan d'actions qui en découle. Il assure à 20% de son temps certaines missions d'un Expert Prévention Sécurité.
- L'Expert Prévention Sécurité : ils sont 3 ETP au sein de l'équipe. L'EPS gère les troubles graves susceptibles de mettre en péril la sécurité des locataires ou des collaborateurs, ou susceptibles d'aboutir à une procédure contentieuse en résiliation de bail pour troubles. Ses principaux domaines d'intervention : regroupements abusifs, locaux squattés ou utilisés sans droit, dégradation en flagrant délit, agression collaborateur ou prestataire, partenariat opérationnel police/gendarmerie... Il participe aux instances partenariales en lien avec la Tranquillité (exemple : CLSPD). Les EPS sont référents sur leurs territoires, mais polyvalents sur l'ensemble des territoires.
Il assure également une mission de conseil auprès des équipes de proximité dans la gestion des conflits de voisinage.
- Le Conseiller de Vie Sociale et Tranquillité : ils sont 2 ETP au sein de l'équipe. Il a pour mission la gestion des troubles de voisinages complexes et/ou liés à une fragilité (sociale, psychologique...) notable du client, en s'appuyant sur l'animation et le développement d'un réseau partenarial. Il joue un rôle de conseil et d'accompagnement auprès des équipes de proximité dans le cadre de son champ d'intervention.

4.5.2 La gestion des troubles de jouissance

Une procédure a été mise en place pour accompagner les équipes dans la gestion des troubles de jouissance. Elle est progressive et les membres de l'équipe de proximité sont mobilisés en fonction des différentes étapes de la procédure permettant ainsi d'avoir des dossiers construits et fournis en cas de mise en place de procédure judiciaire pour expulsion locative.

Un partenariat avec L'ALTM (Agence Lyon Tranquillité Médiation) a été mis en place afin de proposer aux locataires la médiation comme solution à leur conflit.

Alliade Habitat s'inscrit dans les Dispositifs Pour la Tranquillité, dispositif interbailleurs coordonné par Lyon Métropole Habitat, dont l'objectif est de garantir la jouissance paisible des lieux par les locataires par la dissuasion des mauvais usages dans les parties communes.

Alliade Habitat s'inscrit également dans les instances partenariales développées par les différents territoires pour traiter ces problématiques.

Concernant les troubles liés à la santé mentale, Alliade Habitat est engagé dans les différents Conseil Locaux de Santé Mentale de la Métropole. Un partenariat spécifique a été mis en place avec l'association Intermed.

4.5.3 Les perspectives

Alliade habitat souhaite développer sa boîte à outils pour le traitement des troubles de jouissance. Ainsi, différents projets sont développés pour accompagner la prise en charge et le traitement de ces troubles :

La mesure des actes d'incivilités

Une démarche de recueil des incivilités est lancée en lien avec le groupe Action Logement. Il s'agit de mettre en place un observatoire des incivilités renseigné par les équipes de proximité. Cet outil, développé par Action Logement Immobilier, permettra à Alliade Habitat d'avoir une vision claire et précise de la vie de ses résidences et de mettre en place, une fois l'analyse faite, des plans d'actions adaptés et gagner ainsi en efficacité dans le traitement des problématiques.

La Prévention Situationnelle

En 2018, Alliade Habitat a débuté un travail pour intégrer des préconisations de Prévention Situationnelle dans ses méthodes de travail. Concrètement il s'agit de mettre en œuvre quelques principes sur le bâti pour gêner le plus possible les mauvais usages et le passage à l'acte délinquant. Des études ont été réalisées sur quelques résidences, un cahier des charges a été rédigé pour les services techniques d'Alliade Habitat. L'enjeu est d'enraciner la démarche dans les pratiques pour faire en sorte que le patrimoine d'Alliade Habitat s'intègre au mieux dans la ville.

La Vidéosurveillance

La vidéosurveillance fait partie intégrante de la boîte à outils de la prévention situationnelle. Les évaluations montrent l'intérêt du déploiement d'un système de vidéosurveillance pour rétablir une situation de tranquillité mais également leurs limites : la vidéosurveillance n'agit pas sur le renforcement du lien social ni le civisme.

Alliade Habitat souhaite se lancer dans cette démarche en déployant un système sur une résidence test. Si l'essai est concluant, une stratégie de déploiement sera mise en place pour cerner les patrimoines qui peuvent être concernés.

L'asssermentation

Autre outil, l'asssermentation est un moyen de retrouver une forme d'autorité face à la montée du sentiment d'insécurité, des incivilités, de l'agressivité contre les personnels et les prestataires... De plus, la procédure menant à l'asssermentation permet au bailleur d'avoir une relation renforcée avec l'Etat et l'Autorité Judiciaire. Toute atteinte à la propriété privée (dépôt d'encombrants, dégradations...) pourra faire l'objet d'un procès-verbal puis d'une contravention ou d'une peine si l'auteur est connu.

Dans un premier temps, seuls quelques membres du personnel seront asservis. Si le test est concluant, Alliade Habitat étendra la démarche à un plus grand nombre de salariés.

4.6 L'innovation sociale et la proximité

L'**utilité sociale** d'Alliade Habitat se manifeste de différentes manières, à travers des leviers « quantitatifs » (politique patrimoniale, politique d'attributions, etc.) mais également par de nombreuses actions en faveur d'initiatives locales. Directement ou par le biais de **partenariats**, avec des associations, des entreprises ou des institutions, Alliade Habitat encourage et participe à de multiples démarches innovantes, visant à **renforcer le lien social et à améliorer la vie quotidienne des habitants sur des sujets de préoccupation courants** tels que la précarité, le vieillissement, la santé, l'alimentation, l'emploi, la solidarité... Alliade Habitat s'engage aussi dans l'innovation sociale en contribuant à des **programmes de recherche en sciences sociales** ou en réfléchissant à la façon dont les **innovations technologiques** peuvent contribuer à la qualité de service.

4.6.1 Favoriser le lien social

Espace Créateur de Solidarités

L'Espace Créateur de Solidarités est une **association** qui intervient sur la commune de Saint-Fons depuis 2008. Cette association travaille sur six thématiques : la **recyclerie**, la **bricothèque**, les **jardins partagés**, la **culture**, l'accorderie et le **suivi du RSA**. De part ces actions, l'ECS est très implanté sur les résidences Dussurgey et Zola. Alliade Habitat lui met à disposition un local pour la recyclerie et la bricothèque. Un local commun est également régulièrement mis à disposition pour les divers ateliers et réunions, notamment en lien avec les jardins.

Recyclerie

Ce projet poursuit un triple objectif :

- Encourager et favoriser les changements de comportements des habitants en matière de tri et de recyclage d'encombrants
- Permettre à des habitants résidant en quartiers prioritaires de pouvoir entretenir et aménager leur logement à moindre coût
- Améliorer le lien social, avec et entre les habitants, autour de l'aménagement du logement

Le principe : récupérer des encombrants en bon état, les réparer et les proposer aux habitants pour une « deuxième vie ». C'est un espace de médiation, un lieu de ressources associant **protection de l'environnement**, **lien social**, **solidarité**... et ainsi une manière innovante de traiter la problématique du recyclage et des encombrants en s'installant au cœur du quartier et en l'abordant depuis la question plus large du cadre de vie.

Jardins partagés et composteurs

Des **jardins partagés** sont installés à proximité de plusieurs résidences sur la Métropole de Lyon ou sur le quartier La Pras à Annonay. Ce dispositif est notamment financé par Alliade Habitat et encadré des structures gestionnaires et des animateurs.

Pour bénéficier d'un espace à cultiver, les jardiniers s'inscrivent et participent aux événements, sur la base d'une adhésion annuelle. Plusieurs possibilités pour jardiner : les jardins familiaux (parcelles de 100 m²) et les jardins partagés (parcelles de jardinage d'un 1,5 m²).

Des **composteurs** sont également installés sur plusieurs résidences.

Par ailleurs, la **semaine du compostage** est organisée chaque mois d'avril en partenariat avec le service environnement de la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay.

Vivre Ensemble avec les Personnes Agées

Des goûters animés par notre chargé de médiation du Pôle de Cohésion Sociale au sein de deux résidences Séniors en Haute Loire.

Auto-réhabilitation accompagnée

Une démarche d'accompagnement des locataires aux petits travaux d'amélioration du logement est menée avec l'**Association Compagnons Bâtisseurs** Rhône-Alpes ainsi qu'avec l'**Association Bricologis**. Des ateliers de bricolage sont

organisés, et ont pour objet d'accompagner des usagers dans l'acquisition et la mise en valeur de leurs compétences dans le champ du « faire par soi-même », afin de pouvoir répondre à des besoins spécifiques de leur quotidien et participer à l'amélioration de leur cadre de vie. Une « outilthèque » permet aux habitants contre une inscription modique de bénéficier de prêts d'outils.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Favoriser l'insertion sociale par le logement et l'amélioration des conditions d'habitat
- Impliquer les ménages dans une relation sociale à travers la réalisation de travaux locatifs
- Accompagner les ménages dans leur autonomie d'entretien
- Entretenir et développer une dynamique collective de proximité en articulation avec les acteurs du quartier

Cie du Vieil'Art, une démarche artistique pour le bien vivre ensemble

Il s'agit de fournir aux habitants mais aussi aux salariés d'Alliade Habitat, via un angle artistique, des espaces d'écoute et d'échanges leur permettant d'exprimer leurs inquiétudes et leurs envies. Des actions d'aller-vers (par exemple porte à porte, ateliers en pied d'immeubles, entretiens...), seront menés par la Compagnie du Vieil'Art en 2019/20.

Ce travail de recueil préalable, et de mobilisation des différents acteurs, permettra la création d'un spectacle pluridisciplinaire, participatif et ludique, spectacle qui sera ensuite mise en scène en pied d'immeuble.

Ce projet artistique a pour objectif de valoriser et de prendre en considération la parole des uns et des autres, afin qu'elles/ils puissent développer leur pouvoir d'agir. Il a aussi pour objectif de lever les incompréhensions sur le rôle et les missions du bailleur.

Basket citoyen

Créée en 2007, l'association « Action Basket Citoyen » a pour objet l'éducation citoyenne des jeunes par le sport et notamment la pratique du Basket-Ball.

Ses objectifs sont :

- amener les jeunes éloignés de toute pratique sportive à découvrir le Basket-Ball
- conduire le plus grand nombre d'entre eux à une pratique régulière en association
- participer à l'animation des quartiers et contribuer à l'amélioration du vivre ensemble
- convaincre du rôle majeur que le sport peut avoir dans la cohésion sociale des quartiers et dans l'apprentissage des valeurs essentielles à la vie sociale

Mur Porteur

Afin d'accélérer le parcours des porteurs de projets qui viennent répondre aux besoins des habitants, cinq organismes de logement social de la Métropole lyonnaise et trois autres partenaires se sont réunis et ont créé en 2019 le collectif Mur Porteur : Dynacité, Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, la SACVL, la Banque des Territoires, la Caisse d'Epargne Rhône-Alpes et la CRESS Auvergne-Rhône-Alpes. Alliade Habitat rejoint le dispositif en 2020 pour une année d'expérimentation. Le collectif Mur Porteur est un outil de mutualisation et de coopération territoriale qui a pour ambition de soutenir le parcours de porteurs d'initiatives en :

- Optimisant et en facilitant le parcours des entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) dans leurs relations avec les organismes de logement social ;
- Proposant conseils et expertise ainsi qu'un appui matériel ou organisationnel.

Galerie 6

L'objectif de cette démarche est de favoriser certaines pratiques artistiques dans les quartiers. Début 2017, Alliade Habitat a engagé des travaux et mis à disposition des locaux pour pouvoir accueillir des associations. L'entresol de la tour 6 de la résidence Division Leclerc à Vénissieux, est notamment mis à disposition de la compagnie d'artiste « Compagnie Le Civil » de 2017 à 2019, qui dispose ainsi de grands locaux pour réaliser des œuvres avec les habitants et accueillir d'autres compagnies pour proposer des expositions éclectiques. Courant 2020, les Compagnons bâtisseurs et la compagnie artistique « Lunet l'ôtre » s'y installera.

AMELY / ALTM

La médiation est un mode amiable de règlement des conflits de la vie quotidienne. Elle est libre, non obligatoire et vise à améliorer le vivre ensemble à l'aide d'un médiateur formé et qualifié, respectant des règles d'indépendance, de neutralité et de confidentialité. Difficilement appréhendés par la justice, les conflits de voisinage ne trouvent pas toujours de réponses auprès de l'autorité publique. AMELY et l'ALTM travaillent sur la problématique des conflits de voisinage, en mobilisant les compétences de ses juristes et de ses médiateurs, et en permettant de construire des solutions amiables.

Historiquement Alliade Habitat, membre fondateur de l'ALTM, utilise les services de l'ALTM sur des missions de médiation. Depuis quelques années et la mise en place d'une équipe mobile, Alliade Habitat mandate l'ALTM pour traiter des différends entre locataires. Ainsi l'équipe de l'ALTM prend contact avec les locataires concernés, les rencontre et propose une confrontation visant à trouver un accord et signer un engagement de « bon voisinage ».

En ce qui concerne AMELY dans le cadre d'une convention de partenariat avec Alliade Habitat, le dispositif de médiation AMELY (Association MEdiation LYon) se renforce dans la Métropole de Lyon. L'objectif de cette convention est de proposer un cadre dans lequel le bailleur s'engage à soutenir le dispositif (notamment contribution financière). Le bailleur peut ainsi favoriser une médiation en faisant appel à une association tierce, à sa propre demande ou à la demande des locataires. AMELY propose des lieux de médiation implantés directement dans les quartiers et constitue un outil alternatif efficace, à la fois externalisé et en articulation avec les bailleurs.

Intermed

Alliade Habitat est de plus en plus confrontée à la multiplication du nombre de locataires ayant des problèmes psychosociaux et médicaux complexes, qui de par leur isolement et/ou l'absence de soins perturbent fortement leur environnement : jets par les fenêtres, non entretien de leurs logements, nuisances sonores, etc. et suscitant l'inquiétude du voisinage.

Ainsi, début 2019, Alliade Habitat a signé un partenariat avec l'association Intermed, qui de par sa légitimité acquise (équipes pluridisciplinaires, infirmiers, psychologues cliniciens, etc.) sait prendre contact avec le public identifié par l'Alliade Habitat et leur permettre d'accéder ou de réaccéder aux services de soins et à la santé, contribuant de ce fait à ramener le calme pour le voisinage.

Il a été convenu de confier en flux à Intermed une trentaine de situations par an.

Colocation & co-working

Alliade Habitat a transformé un ancien hangar en résidence de colocation pour jeunes avec espaces de co-working. Les 8 logements proposés, à partir des 8 travées originales du bâtiment en Shed, comprennent chacun une pièce de vie, une cuisine et un patio extérieur en rez-de-chaussée puis en étage 4 chambres, des sanitaires partagés au maximum entre 2 étudiants et des espaces de co-working. Cette organisation permet de bien délimiter les zones d'individualité et les espaces partagés pour la vie en communauté. Les espaces de travail sont implantés directement sous les sheds afin de bénéficier d'un apport de lumière direct. Afin de permettre un emménagement rapide et peu coûteux pour les étudiants, les logements seront meublés et équipés en électroménager.

- 8 logements de 100m² chacun, soit 32 places en colocation avec patios individuels.
- Loyer : environ 260 €/mois
- Des lofts adaptés à la vie en colocation d'autres compagnies afin de proposer des expositions éclectiques.

4.6.2 Maîtrise des dépenses, emplois, insertion...

Association VRAC

Le but de l'association VRAC (Vers un Réseau d'Achat en Commun) est de favoriser la solidarité et l'entraide des habitants des quartiers populaires de l'agglomération lyonnaise, en développant des groupements d'achats de produits alimentaires principalement. Avec notamment la Fondation Abbé Pierre, Alliade Habitat est partie prenante de cette initiative créée en 2013 et dont elle a financé le démarrage.

Les habitants des quartiers populaires rencontrent des difficultés économiques qui limitent leur pouvoir d'achat. Chaque dépense est souvent orientée vers « le moins cher » au détriment de la santé, de la qualité ou de l'efficacité des produits. En groupant les achats et en limitant les intermédiaires par des circuits courts, les produits de qualité peuvent être accessibles au plus grand nombre.

Appartements pédagogiques

Il s'agit de sensibiliser les locataires au bon usage de leur logement et aux gestes simples pour réduire le coût des factures énergétiques (montrer l'importance des comportements individuels sur le montant des charges locatives individuelles ou collectives). Dans un appartement ouvert à tous les habitants, une scénographie ludique et attractive incite les visiteurs à adopter des gestes simples. Les panneaux d'information sont complétés par des maquettes de démonstration pour constater les économies réalisées avec certains équipements. Cet outil, installé au cœur des résidences, permet par un travail de proximité avec les habitants d'informer et de conseiller.

Issus d'un projet transversal porté par les agents de développement local sur la période 2013, aujourd'hui deux appartements pédagogiques subsistent, celui de Bron et de Décines. L'appartement pédagogique de Décines est piloté en inter-bailleur avec Lyon Métropole habitat et 3F Rhône Alpes. Il est animé d'octobre à juin, deux jours par semaine, par un service civique d'Unis-cité, qui organise des temps d'animation et des ateliers : DIY, lessive et produits d'entretien maison, visite de l'appartement pédagogique.

Local commun résidentiel

Des LCR sont mis à disposition à Lyon, Saint Fons, Meyzieu, au Puy-en-Velay et Brives-Charansac. Il s'agit le plus souvent d'appartements rénovés, ouvert à tous, favorisant le lien social et l'accompagnement des habitants qui souhaitent être porteur de projet (sous forme d'atelier Informatique, atelier FLE, café emploi, repas partagés, rencontres autour de la santé, etc). Ces différentes activités sont conduites par des structures associatives locales, en partenariat avec Alliade Habitat.

Une gestion innovante des encombrants avec TriBox

Le concept : Les locataires sont invités à déposer leurs encombrants devant les locaux dédiés qui sont situés dans le quartier et facilement accessibles à pied. Un prestataire ramasse les encombrants entreposés devant le local et les affecte, en fonction de leur typologie, dans des cases de rangement à l'intérieur du local. Un éco-organisme collecte ensuite les encombrants une fois un certain poids ou volume de déchets atteint. L'objectif de réduire les coûts de transports et de traitement ainsi que de faciliter le réemploi des matériaux dans les filières appropriées. Des TriBox sont en cours d'installation (2019/2020) à Givors, Saint Fons, Villeurbanne, Vaulx-en-Velin, Neuville et Fontaine sur Saône. L'initiative est portée par la Métropole de Lyon et les bailleurs concernés.

Le Relais

Le Relais est un réseau d'entreprises qui agit depuis 30 ans pour l'insertion de personnes en situation d'exclusion, par la création d'emplois durables. Membre d'Emmaüs France et de l'Inter Réseaux de la Fibre Solidaire (IRFS), il porte en lui les valeurs de solidarité et de générosité défendues par l'abbé Pierre.

Seul opérateur industriel à maîtriser toute la chaîne de la valorisation textile en France, de la collecte au réemploi / recyclage, des bornes Relais sont implantées sur plusieurs résidences, permettant la collecte de textiles, linge de maison et chaussures. Des bornes relais sont installées à Saint Fons, Vénissieux, Vaulx en Velin et Meyzieu.

Observatoire des coûts et des fluides

Les charges représentent une part importante du budget des familles que nous logeons. En parallèle, la maîtrise des consommations d'énergie est devenue une obligation environnementale et réglementaire.

Depuis la fin de l'année 2016, Alliade Habitat est équipée d'un nouvel outil : l'observatoire des coûts et des fluides.

Ses objectifs :

- Avoir une vision d'ensemble des charges locatives
- Harmoniser et comparer les charges locatives
- Anticiper les provisions de charges
- Anticiper les budgets

L'observatoire des charges est un outil dynamique qui permet de rassembler, croiser, comparer, analyser et surveiller les dépenses récupérables selon une multitude de critères.

Alvéole

« Apprentissage et Local Vélo pour Offrir une Liberté de mobilité Economie en énergie » ALVEOLE est un programme d'accompagnement en faveur des économies d'énergie pour les ménages en situation de précarité énergétique, coordonné par la FUB (Fédération nationale des Usagers de la Bicyclette) et leur partenaire technique, Inventage Energie et Environnement.

L'idée est que le vélo soit une solution pérenne face aux difficultés de mobilité des ménages précaires, si toutefois deux freins liés à cette pratique sont levés : le vol et l'apprentissage. C'est pourquoi la FUB a inclus à part entière dans le projet l'accompagnement des ménages avec la participation de vélos-écoles, en parallèle de l'installation de locaux vélos. Les enjeux du projet :

- économiques : l'utilisation du vélo est moins chère que la voiture
- écologiques : pas d'émissions nocives
- santé publique : activité physique
- sociaux : droit à la mobilité

Coopérative jeunesse service

Venu tout droit du Québec, ce dispositif permet à un groupe jeunes entre 16 et 18 ans de mettre sur pied une **entreprise coopérative** créatrice d'emplois pour et par les jeunes pendant les vacances d'été. Les jeunes se dotent alors d'une structure décisionnelle coopérative et se répartissent les tâches et responsabilités afférentes à la gestion de leur entreprise. Ces jeunes mettent en commun leurs ressources afin d'offrir une gamme de services à leur territoire via la

création de leur propre entreprise coopérative. Ils bénéficient donc d'une formation pratique et intensive en entrepreneuriat collectif, avec l'accompagnement d'animateurs sont présents.

Sur le territoire de la Métropole, les CJS sont présentes à Saint-Fons, Vénissieux, Lyon 8 et Lyon 9. Alliade Habitat participe aux 4 projets.

Chantiers Ville Vie Vacance & Chantiers Jeune

Chantiers Ville Vie Vacances :

Il s'agit d'un projet construit par les professionnels en direction des jeunes. Le temps de travail réalisé par les jeunes sur une période de vacances scolaires vise au financement d'un projet (exemple : sortie à la journée, passage du permis de conduire, etc.). La validation du projet se fait lors d'une commission.

Chantiers Jeune :

Inscrit dans une démarche d'insertion, les jeunes, notamment en marge des institutions, ont un contrat de travail signé avec l'AIDPS. Lors de la réalisation du chantier, de durée variable, les jeunes sont accompagnés par les éducateurs du service de prévention et par un encadrant technique, sur les aspects pédagogiques d'un côté et les compétences pratiques de l'autre.

Dans la commune de Vénissieux, des chantiers jeunes d'insertion permanents ont été mis en place de manière partenariale : les bailleurs, les éducateurs de prévention, la mission locale ainsi que le service politique de la ville proposent à des groupes de jeunes des chantiers éducatifs leur permettant de se former et d'acquérir un peu d'expérience pour leur futur. Pendant un mois, les jeunes alternent un peu de formation, travail sur leur projet de vie et travail sur le chantier.

Ces chantiers éducatifs se développent sur le territoire métropolitain, mais également dans le quartier Guitard au Puy en Velay.

Aire de jeux des immeubles BeauSéjour BeauSoleil au Puy en Velay, un projet porté par les habitants

En 2014, le Foyer Vellave avait enclenché une étude d'un projet de réhabilitation thermique des deux immeubles dont la valorisation paraissait nécessaire.

Plusieurs réunions avec les locataires permettaient au Foyer Vellave de prendre en compte les besoins et attente des habitants et à l'issue d'une concertation finale, un programme de travaux à réaliser à Beau Séjour et Beau Soleil était fixé.

Au cours de ces rencontres mais aussi lors du diagnostic en marchant du 20/10/2015, était identifiée l'absence d'aménagement des espaces extérieurs (absence de jeux pour enfants, insuffisance de stationnement...) qui engendrent des tensions sur le quartier.

La présence nombreuse d'enfants et l'absence de jeux sur le quartier provoque de l'insécurité, certaines tensions entre les habitants, entre générations : (les plus jeunes ne trouvent pas leur place dans le quartier, les plus âgés constatent le manque d'équipement mais supportent très mal les incivilités commises par désœuvrement et manque de lieux. Ex : les enfants jouent sur les voies de circulation, le parking, dans les entrées d'immeuble ; improvisent terrain de jeux de ballons contre des murs jouxtant des fenêtres de logements ...)

Quelques familles utilisent les équipements existant sur le quartier de Guitard tel que piscine, terrain de foot mais pas dans le quotidien du fait d'un certain éloignement.

Les objectifs généraux de l'action :

- Conforter notre action d'accompagnement des habitants de toutes générations dans l'amélioration de leur cadre de vie quotidien ;
- Fédérer un projet commun et renforcer les valeurs de citoyenneté des habitants à travers leur implication (acteurs du projet) ;
- Créer du lien social autour d'un équipement sportif et ludique ;
- Donner une place aux enfants filles dans l'espace public ;
- Lutter contre la discrimination.

Salle de convivialité et l'installation de jeux à Lapras à Annonay

Une quinzaine d'habitants participaient régulièrement à des moments de réflexion sur les moments de convivialité et sur les besoins d'aménagement sur le quartier. Bien que très actif, ce groupe ne s'est pas senti légitime à décider des futurs aménagements extérieurs (complexité pour choisir une activité ou une autre et leurs emplacements...). Aussi un diagnostic en marchant a été réalisé fin 2016 afin de répondre à leur forte demande d'aménagements des espaces extérieurs.

Le manque d'équipements dans le quartier crée des tensions entre les générations : les plus jeunes ne trouvent pas leur place dans le quartier. Les plus vieux constatent le manque d'équipement mais supportent très mal les incivilités commises par désœuvrement et manque de lieux où pourraient se retrouver ces jeunes (occupation parties communes, bruit, dégradations des lieux (tags) et des équipements espaces détente, insultes verbales ...).

58 locataires se sont exprimés lors de l'atelier participatif organisé à Lapras afin de définir les priorités d'actions et travailler à la mise en place d'installations ludiques, intergénérationnelles, en partenariat avec les acteurs du Contrat de Ville.

4.6.3 Innovation, Recherche et Développement

Partenariats avec des Start Up pour la location de parking

Depuis fin 2016, Alliade Habitat propose des stationnements à la location à Lyon et Villeurbanne dans la cadre d'un partenariat avec 3 start-up (BePark, YesPark et Parkici), pour permettre de louer, via des applications mobiles spécialisées, des emplacements de parking ou des lieux de stockage (jestocke.com) non utilisés en un clic. Conscient du potentiel et de la localisation de son parc de stationnements, Alliade Habitat contribue ainsi à trouver des solutions simples, concrètes et accessibles à la problématique de stationnement dans la métropole de Lyon.

Le principe est simple : une application mobile permet de réserver une place en quelques minutes. La location peut-être à durée variable et sans engagement. Les utilisateurs disposent de deux jours d'essai gratuits afin de s'assurer que l'emplacement loué convient. Les abonnements varient selon les formules, avec des offres mensuelles de 55 à 80€ selon les quartiers.

Partenariat chaire universitaire "Habiter ensemble la ville de demain"

La chaire « habiter ensemble la ville de demain » a été initiée par BOUYGUES, dans l'objectif de regrouper des savoirs pluridisciplinaires issus à la fois des sciences humaines et sociales, des politiques de l'urbanisme et de l'architecture. Le partenariat regroupe plusieurs bailleurs, Habitat et Humanisme, la Métropole de Lyon, BOUYGUES. Pour ces partenaires cette recherche peut contribuer à la construction du "mieux vivre ensemble" sur leurs territoires d'intervention et au développement d'une ingénierie nouvelle en matière de politique de la ville.

Alliade Habitat souhaite favoriser des partenariats actifs dans l'innovation sociale. Cette Chaire collaborative doit permettre de repenser certains concepts comme celui du « vivre ensemble », en termes d'usage et d'appropriation dans un environnement en mouvement, celui de la « ville de demain », afin d'apporter des réponses nouvelles. Chercheurs et praticiens se rapprochent, partagent leurs connaissances, et élaborent, grâce à cet enrichissement mutuel, une vision transversale sur la ville et le logement.

Le Besoin de « vivre ensemble » est au cœur des enjeux de la ville de demain. Cette recherche doit contribuer à définir les stratégies urbaines mises en œuvre et les meilleures pratiques, en inventant également de nouvelles façons de faire.

Lancée en 2016, cette chaire développe 4 axes de recherches :

Axe 1 : Des politiques de renouvellement urbain aux formes urbaines

Axe 2 : Habiter les tours : production, représentations, mode de vie en France et au Royaume Unies

Axe 3 : La régulation politique du logement social et du peuplement dans les villes : regards comparatifs

Axe 4 : Innovation / réinvention des l'habitat participatif en Europe

Alliade Habitat a également accueilli une stagiaire en architecture qui a travaillé sur l'habitat participatif et a suivi l'ambitieux projet du Groupe du 4 Mars de la résidence Le Cairn à Lyon 4, livrée en décembre 2019.

Partenariat Agence Nationale de la Recherche sur le thème du « voisinage, facteur d'intégration sociale »

Cette recherche est financée principalement par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) en partenariat avec des bailleurs sociaux, en île-de-France et en Région Lyonnaise. Elle est coordonnée par le Centre Max Weber de l'Université de Lyon 2 et vise d'une part à caractériser les liens de voisinage (formes, intensités, contenus, dynamiques) et d'autre part à identifier les effets du voisinage sur l'intégration sociale. L'enquête se déroulera sur trois ans (2017-2019), en deux temps - enquête quantitative puis qualitative – et sur tout type de quartiers (quartiers bourgeois, populaires, périurbains, ruraux, etc.).

Cette recherche traitera de la représentation que nous avons des relations de voisinage. Les chercheurs observent une vision contrastée entre ceux qui pensent qu'il subsiste peu de relations de voisinage, dans un environnement qui propose de nouveaux réseaux de relation par le biais du numérique et qui est fortement mobile. A contrario de ceux qui estiment que les relations de voisinage sont encore très présentes, et à l'excès peuvent développer l'entre soi et le communautarisme.

4.6.4 Transition numérique

Pour améliorer la qualité de gestion et la satisfaction de ses locataires, Alliade Habitat met en œuvre une stratégie ambitieuse de transition numérique. Un travail en amont en lien avec les parties prenantes de l'entreprise (clients, fournisseurs, collaborateurs...) a permis d'identifier une centaine d'opportunités numériques à déployer sur trois ans pour améliorer l'efficience des actions menées par les collaborateurs et la relation de service avec les clients et partenaires. Ces actions ont été priorisées et font l'objet d'un pilotage spécifique par le comité de direction.

Parmi les différentes opportunités numériques, on retrouve des applications qui permettront aux collaborateurs de faciliter leur travail en situation de mobilité mais aussi la mise en place d'outil de monitoring du parc afin de maîtriser plus finement les charges des locataires et de s'engager dans des opérations de maintenance préventive et de détection et gestion des anomalies sur les équipements à distance.

Annexes

- 1/ Tableau de synthèse des indicateurs CUS
- 2/ Tableaux détaillés des indicateurs CUS
- 3/ Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2026
- 4/ Plan de mise en vente détaillé au logement
- 5/ Etat de l'occupation sociale
- 6/ Etat du service rendu