BATIGERE
RHÔNE-ALPES

Regards
sur 2022

ÉDITO

Michel CIESLA
Président

François DHONTE
Directeur Général

Laurence BUCKET
Secrétaire Générale

Après deux années marquées du sceau de la pandémie, tous nos regards ont été portés en 2022 sur la guerre ukrainienne et ses conséquences humaines pour les civils et militaires en prise avec cette tragédie, et économiques pour le reste du monde et de l'Europe en particulier.

Cette nouvelle crise est venue accélérer certaines fractures et ses impacts sur l'inflation et le pouvoir d'achat ont exacerbé les difficultés des plus fragiles d'entre nous.

C'est dans ce contexte que le rôle de BATIGERE RHÔNE-ALPES et plus globalement de toutes les familles de l'habitat social a pris encore plus de sens en cette année 2022.

Un rôle pour favoriser tout d'abord l'accès au logement abordable en continuant sur nos territoires d'implantation à développer une offre d'habitat pour tous les publics.

Un rôle d'accompagnement également : portées par notre labellisation Quali'HLM© obtenue fin 2021, nos équipes de gestion ont mis en œuvre une politique de qualité concernant l'entretien de nos immeubles et de proximité envers les publics les plus fragiles, leur permettant de faire face aux difficultés rencontrées.

Un rôle sociétal enfin, afin d'être une entreprise pleinement tournée vers les enjeux du XXIe siècle, et notamment en tout premier lieu, concernant le défi environnemental. C'est ainsi que notre projet d'entreprise a fait de la lutte contre le réchauffement climatique une priorité.

Ce rôle de bailleur citoyen, ancré dans la vie de nos territoires et en phase avec celles de nos locataires, nous le devons d'abord à l'engagement sans faille des équipes de BATIGERE RHÔNE-ALPES qui œuvrent au quotidien pour affronter et surmonter pleinement ces défis.

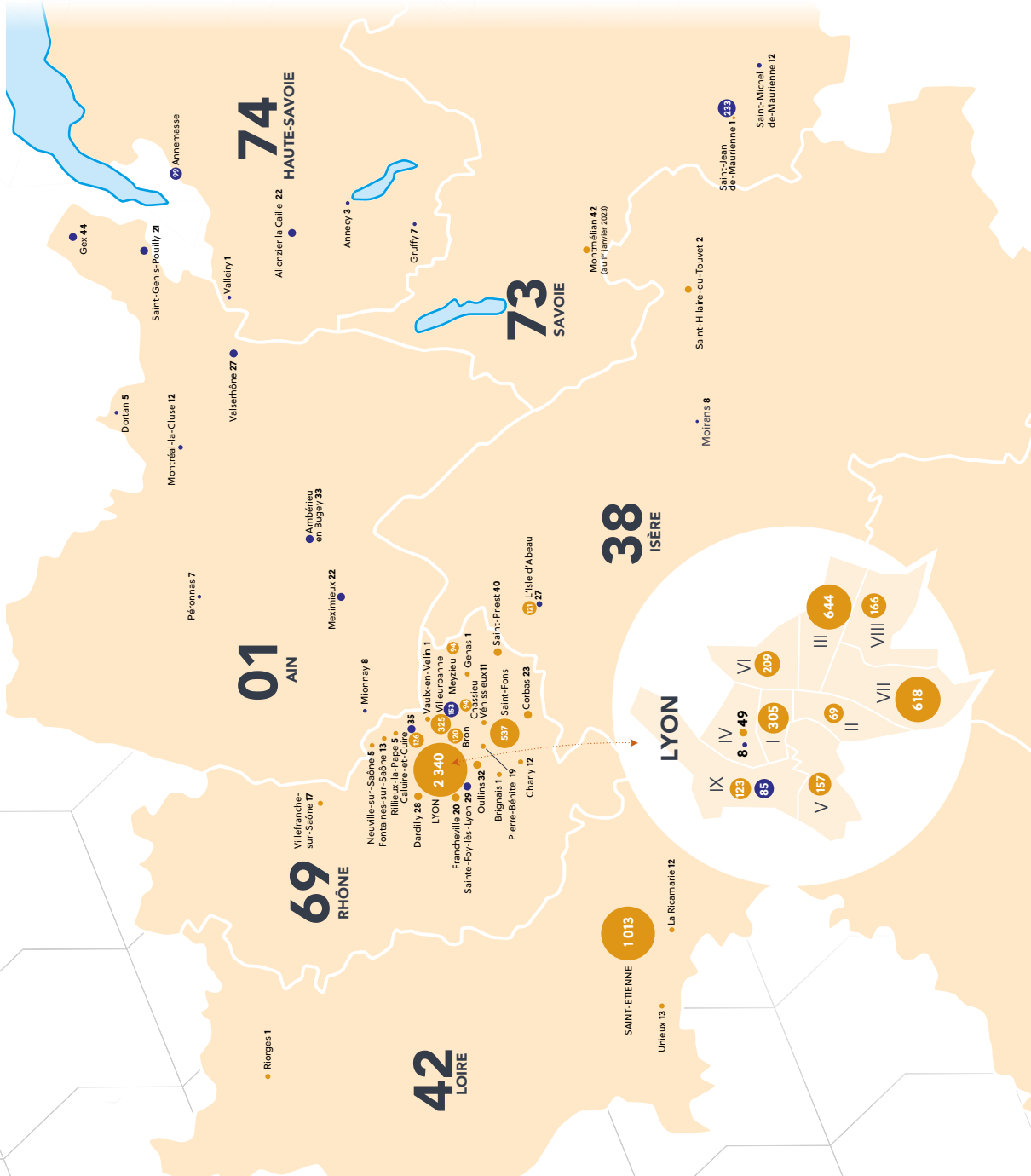
C'est donc avec grand plaisir, que nous vous proposons de parcourir les faits marquants de l'année 2022 et les illustrations de notre engagement au travers ce rapport annuel.

Bonne lecture à toutes et à tous !

NOTRE IMPLANTATION

5 971 LOGEMENTS GÉRÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

- IMPLANTATION DES LOGEMENTS DE BATIGERE RHÔNE-ALPES
- LOGEMENTS GÉRÉS POUR BATIGERE GRAND EST



NOS CHIFFRES CLÉS 2022

LES ÉQUIPES

78 salariés dont 64 à BATIGERE RHÔNE-ALPES
64 % de femmes et **36 %** d'hommes
94 % des collaborateurs formés
8 évolutions professionnelles
1 siège, 2 agences, 2 antennes
10 collaborateurs(trices), dont **7** en CDI,
2 en CDD et **1** en alternance recrutées en région

LA GESTION LOCATIVE ET LE SERVICE SOCIAL

28,9 M€ de loyers quittancés (avant RLS)
508 logements attribués
7,6 % taux de rotation
23 relogements publics prioritaires
99,2 % taux de recouvrement

LE PATRIMOINE DE BATIGERE RHÔNE-ALPES

5 025 logements en Rhône-Alpes
- 123 en Isère
- 1 039 dans la Loire
- 3 862 dans le Rhône
- 1 en Savoie

2 594 stationnements
117 locaux tertiaires
77 % du patrimoine situé dans la Métropole Grand Lyon
21 % du patrimoine situé dans la Métropole de Saint-Étienne
13 % de logements non conventionnés
7 % de logements très sociaux

LES VENTES

1,78 M€ de vente de 11 logements en diffus

LE DÉVELOPPEMENT

10,7 M€ d'investissements
98 logements financés
82 logements en chantier
152 nouveaux logements livrés dont 40 pour BATIGERE GRAND EST

LE NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS PAR BATIGERE RHÔNE-ALPES

5 971 logements dont
- 5 025 logements, propriété de BATIGERE RHÔNE-ALPES
- 946 logements, propriété de BATIGERE GRAND EST, gérés par BATIGERE RHÔNE-ALPES dans le cadre d'une convention de prestations de services

NOTRE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Le développement immobilier sur la région Rhône-Alpes est porté à la fois par BATIGERE RHÔNE-ALPES et par BATIGERE GRAND EST, société mère du groupe BATIGERE. L'année 2022 a été une année de forte activité, avec la livraison de 112 logements pour BATIGERE RHÔNE-ALPES et de 40 logements pour BATIGERE GRAND EST. Par ailleurs, 2022 a été marquée par la prospection et le développement sur les territoires cibles du Pays de Gex, de la Haute-Savoie et de la Savoie, en conformité avec les axes stratégiques de développement définis par BATIGERE.

PRODUCTION EN MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE

@ Pauline CHOVET- Photographe

BATIGERE RHÔNE-ALPES
24 rue François Auguste Ravier - 69007 LYON
29 logements – SUPERMIXX (Architectes) / AXONE (Ent. Générale)
Livraison le 09 juin 2022
Inauguration le 21 septembre 2022

BATIGERE RHÔNE-ALPES
37 rue Cité de l'Abbé Pierre
ZAC des Ilots Verts - 69800 SAINT-PRIEST
40 logements - BAMAA (Architectes) / MAZAUD (Ent.Générale)
Livraison le 19 octobre 2022

PRODUCTION NEUVE EN VEFA

Grâce à 4 nouvelles résidences en VEFA, BATIGERE a développé son offre locative en Rhône-Alpes. La localisation de ces opérations est toujours un critère de choix parfaitement respecté pour ces nouvelles livraisons.

@ Érick SAILLET - Photographe

BATIGERE RHÔNE-ALPES
LA VILLA CORBETTA
4-6 avenue du 8 mai 1945 - 69960 CORBAS
NEXITY - 23 logements - 23 stationnements
Livraison le 20 mars 2022

BATIGERE RHÔNE-ALPES - OREA
26-28 rue du Puisard - 69008 LYON
BOUYGUES IMMOBILIER
9 logements - 4 stationnements
Livraison le 24 octobre 2022

@ G. PERRET

BATIGERE RHÔNE-ALPES
LES TERRASSES DE L'ÉTOILE
rue Joliot Curie – 69340 FRANCHEVILLE
UTEI - 11 logements - 6 stationnements
Livraison le 05 septembre 2022

@ Érick SAILLET - Photographe

BATIGERE GRAND EST - L'OPALINE
179 rue Alexandre Bérard
01500 AMBERIEU-EN-BUGEY
AMETIS - 40 logements - 40 stationnements
Livraison le 26 avril 2022

LES FINANCEMENTS 2022

98 LOGEMENTS FINANCÉS - Parmi ces nouveaux logements financés en 2022, deux opérations à retenir :

- **La transformation d'un EPHAD en 14 logements locatifs sociaux et 15 logements en accession**

Reconversion d'un ancien EHPAD
20 Chemin de Grange Blanche - 69960 CORBAS
29 logements (LLS+BRS)

- **La construction en VEFA d'une résidence accueil de 30 logements PLAI**

@ Insolites Architecture

Esquisses résidence d'accueil
184-200-214 rue Henri Bouchard - 69270 ROCHETAILLÉE-SUR-SAÔNE
30 logements – 3 stationnements

PERSPECTIVES 2023

François DHONTE
Directeur Général

Chaque année se terminant, il nous semble que la prochaine sera marquée par davantage de difficultés à surmonter. Les dernières années ne nous ont effectivement pas épargnés en matière de crises ; celle à venir ne fera pas exception à la règle, n'en doutons pas. Le monde est effectivement entré dans une ère de transitions, de transformations et de révolutions.

Notre rôle, en tant que bailleur social est bien entendu d'accompagner ces changements et d'inscrire nos actions dans cette réalité. Il est surtout indispensable de protéger les plus fragiles, impactés le plus souvent en première ligne par ces mutations.

BATIGERE RHÔNE-ALPES continuera donc en 2023 de déployer un plan stratégique ambitieux en faveur des collectivités, des territoires et de l'ensemble de ses locataires.

Nous serons au rendez-vous de la production d'un habitat abordable pour tous. Parce que se loger est un droit fondamental et que le logement est un bien de première nécessité, nous devons trouver tous les moyens à notre disposition pour développer une offre pour l'ensemble de nos concitoyens. C'est à ce titre que nous prendrons toute notre place dans la création de logements, sur l'ensemble de nos territoires d'implantation et en usant de tous les modes possibles de production (acquisition d'immeubles, construction neuve, restructuration de bureaux, etc…)

Défi majeur du siècle, la lutte contre le réchauffement climatique est au cœur de nos préoccupations et sera portée par tous nos services. Au-delà des mises en chantier prévues cette année pour réhabiliter nos immeubles les plus énergivores, nous déploierons une série d'actions favorisant la sobriété énergétique de nos immeubles et de nos bureaux, le retour de la biodiversité au sein de nos immeubles ou encore le renforcement des mobilités douces. Nous agirons donc sur tous les leviers possibles car il en va de notre responsabilité sociétale.

Garants et moteurs de la cohésion sociale, nous amplifierons, au côté de notre association partenaire AMLI, nos actions envers nos publics les plus fragiles, tant dans l'accompagnement au quotidien qu'en solutions innovantes et différenciantes de logements dédiés aux publics spécifiques comme les seniors ou les étudiants lourdement touchés par la crise du logement.

Par ailleurs, la création en 2022 d'une division en charge de la transformation numérique viendra accélérer cette transition, au profit de la connaissance et de l'entretien de nos immeubles et surtout au profit de la qualité de nos relations avec nos locataires. Comme en 2022, toutes les équipes de BATIGERE RHÔNE-ALPES seront engagées, dans la continuité de notre labellisation Quali'HLM©, au service de nos locataires.

Fort de notre engagement sociétal porté par la Société de Coordination BATIGERE qui deviendra en 2023 entreprise à missions, et fort de notre proximité sur notre territoire historique de la métropole de Lyon et sur nos nouvelles régions d'implantation, BATIGERE RHÔNE-ALPES s'inscrit donc dans la durée aux côtés des collectivités et de ses locataires pour répondre aux enjeux s'ouvrant devant nous et participer pleinement à son rôle de bailleur social, en phase avec les transitions et mutations exposées ci-dessus, en somme, en phase avec son rôle de bailleur citoyen.

LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION

BATIGERE a créé une Société Anonyme de Coordination en 2021 pour porter sa raison d'être, celle d'être un bailleur citoyen en plaçant le logement au cœur de son engagement au sein de la cité. En se fixant des objectifs quantifiables à la fois en matière environnementale et sociale, BATIGERE propose au-delà de son projet d'entreprise, un véritable projet de société fondé sur la ville de demain : durable, solidaire et inclusive.

CHIFFRES CLÉS

1 800 collaboratrices & collaborateurs

105 000 logements

300 000 personnes logées

400 M€ de loyers

520 M€ investis sur les territoires

Avec une offre locative et de services diversifiés - hébergement, habitat accompagné, logement social, logement intermédiaire, accession sociale à la propriété – BATIGERE engage aujourd'hui un projet d'entreprise novateur dans le monde HLM, pour être ensemble « Bailleur citoyen », au bénéfice de tous les publics, notamment les plus vulnérables.

Aller vers et accompagner les plus fragiles pour leur permettre l'accès et le maintien dans le logement traduit l'engagement « Trait social » de BATIGERE, notamment à travers une finalité : Tous logés. Ce label « Trait social » constitue un enjeu d'innovation porté par BATIGERE au service de la performance sociétale, sociale et économique.

Avec comme membres les ESH **BATIGERE GRAND EST, BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE, BATIGERE RHÔNE-ALPES, ESPACE HABITAT CONSTRUCTION, BATIGERE HABITATS SOLIDAIRES,** la Coopérative HLM **BATIGERE MAISON FAMILIALE,** l'OPH **HABITAT 08** et les Associations **AMLI** et **HOTEL SOCIAL 93,** BATIGERE pilote et coordonne l'ensemble de ses activités au bénéfice des territoires et de l'économie locale.

BATIGERE bailleur citoyen fait le choix d'une organisation diversifiée et participative, dans laquelle toutes les structures jouent un rôle clé et bénéficient d'une large autonomie. Chaque territoire étant unique, chaque problématique de l'habitat social étant singulière, BATIGERE a fait de la collégialité son ADN et de la complémentarité sa force.

Pour poursuivre cette dynamique et en s'appuyant sur les synergies logement social et tissu associatif, BATIGERE a décidé de s'engager en 2023 vers le statut d'Entreprise à mission.

La raison d'être

Pour nous bailleur citoyen, le logement est au cœur de l'engagement au sein de la Cité. Nous nous mobilisons, forts de notre ancrage territorial et de nos expertises complémentaires, pour créer un habitat durable et des services qui facilitent les échanges, développent la cohésion et renforcent l'égalité des chances.

NOS 5 OBJECTIFS STATUTAIRES

01 Agir pour une société écoresponsable

02 Mettre le citoyen au centre de toutes les actions

03 Coconstruire une cité durable

04 Partager une responsabilité commune en soutien à l'économie locale

05 Valoriser, en interne, chaque personne comme acteur du collectif

NOTRE POLITIQUE PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE

LA CARTOGRAPHIE ÉNERGÉTIQUE

Dans le cadre de la réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), entrée en vigueur le 1er juillet 2021, une campagne de renouvellement en masse de ces diagnostics a été engagée au cours de l'année 2022.

Dorénavant, la performance d'un logement est calculée sur la base d'un double seuil prenant en compte le niveau de consommation en énergie primaire mais également l'émission de Gaz à Effet de Serre (GES). La mise en place d'un double critère énergétique et environnemental s'inscrit dans les objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à atteindre la neutralité carbone en 2050.

Pour BATIGERE RHÔNE-ALPES, la nouvelle cartographie énergétique se décline de la façon suivante :

Cartographie Energétique au 31.12.2022

Étiquette	% logements
A	
B	2 %
C	33 %
D	41 %
E	19 %
F (186 logements)	4 %
G (38 logements)	1 %

Étiquette moyenne : D (double seuil)
Consommations : 183 KwEP/m². an --> D
Gaz à effet de serre : 26 Kg CO2/m². an --> C

Objectif 0 % au 01/01/2028

Objectif 0 % au 01/01/2025

Conformément à la loi « Climat & Résilience », les immeubles les plus énergivores devront être éradiqués au plus tard le 1er janvier 2025 pour les étiquettes G et avant le 1er janvier 2028 pour les étiquettes F.

LES RÉHABILITATIONS EN COURS

En complément du traitement des étiquettes F et G, BATIGERE RHÔNE-ALPES poursuit la rénovation de son patrimoine :

En 2022, deux projets de réhabilitation ont été agréés dans le cadre du Plan de relance de l'Etat pour la rénovation énergétique :

- Chassieu – Rue des Charpennes / 94 logements
- Saint-Étienne – Rue Burdeau / 123 logements

Ces deux opérations représentent un total de

217 logements

et les travaux vont se dérouler sur la période 2023/2024.

CHASSIEU (69)
2/8 Rue des Charpennes
et 2/6 Impasse des Charpennes. Rénovation thermique de 94 logements collectifs

SAINT-ÉTIENNE (42) RÉSIDENCE BARDOT
15A/15H -17A/B Rue Burdeau
et 3/5/7 Rue Auguste Isaac
Réhabilitation de 123 logements collectifs

NOTRE RELATION CLIENT AU PROFIT DE LA COHÉSION SOCIALE

LES AGENCES AU SERVICE DES CLIENTS

Les efforts de BATIGERE RHÔNE-ALPES en matière de ressources humaines ont permis d'approcher la cible d'organisation décidée en 2021, donnant la possibilité aux équipes de proximité d'être maintenant mieux armées pour agir au service de leurs clients.

La stabilité de l'équipe de chargés de clientèle a contribué à **améliorer l'écoute et l'accompagnement des clients,** tant à l'agence de Lyon qu'à l'agence de Saint-Étienne. Les parcours, décidés au titre de la **promotion de nos talents,** ont permis l'évolution de deux chargés de clientèle vers des postes de chargés de gestion locative, renforçant ainsi la structuration des agences.

Les sollicitations techniques, la remise en état des logements à la relocation et la sécurité du patrimoine restent assurées par 5 techniciens d'agence.

Les effectifs de personnel d'immeuble ont connu quelques ajustements visant à **recentrer les politiques de proximité** sur les secteurs qui en avaient le plus besoin. Dans le cadre d'un partenariat noué avec **l'association de réinsertion de la région stéphanoise Ondaine Agro,** l'agence de Saint-Étienne a complété ses effectifs avec l'embauche d'un nouvel employé d'immeuble en fin d'année.

Enfin, l'année 2022 restera marquée par la **bonne performance des équipes commerciales,** soutenues efficacement par l'ensemble des collaborateurs de l'agence, contribuant à la **diminution de la vacance** de la société et à la **mise en location de 5 programmes neufs pour 111 logements** sur le seul périmètre de BATIGERE RHÔNE-ALPES*.

*40 logements ont également été mis en location pour le compte de BATIGERE GRAND EST

AMÉLIORER NOTRE QUALITÉ DE SERVICE : BIEN HABITER ET QUALI'HLM

La qualité de service continue de s'installer au rang des priorités de BATIGERE RHÔNE-ALPES. Le 20 octobre, l'ensemble des collaborateurs de la société a participé à la **Journée Bien Habiter,** événement « terrain » dédié à la qualité de service et poursuivant deux objectifs principaux :

- **Améliorer** directement la qualité des halls d'entrée en y renouvelant l'affichage.
- **Contribuer** à l'amélioration continue des sites en posant un regard extérieur sur l'ambiance résidentielle de nos immeubles.

L'implication de l'ensemble des services lors de cette journée témoigne de l'engagement partagé par les collaborateurs en faveur de l'amélioration du service rendu à nos clients.

LE NUMÉRIQUE

En 2022, le Groupe BATIGERE a démontré sa forte volonté à s'inscrire pleinement dans le numérique, avec le recrutement d'un Directeur de la stratégie digitale et la création dans chacune de ses structures d'un pôle de transition numérique.

A l'échelle de BATIGERE RHÔNE-ALPES un responsable a ainsi été nommé pour déployer et coordonner la stratégie digitale de l'entreprise. Ce poste, stratégique compte tenu des enjeux actuels, permettra de mener à bien de nouveaux projets numériques tant au niveau groupe qu'au niveau société. En 2022, BATIGERE RHÔNE-ALPES a pu ainsi déployer un outil numérique nommé SOWELL. Il s'agit d'une application permettant aux personnes de terrain de faire remonter les réclamations via un smartphone directement depuis le lieu où a été constaté un dysfonctionnement. Il est possible de joindre une photo prise sur place ainsi qu'une localisation pour que le problème soit directement pris en charge pour son traitement.

En fin d'année, le WORKFLOW de la facturation a également été mis en place. Ce dernier permettra de gagner en efficacité sur la gestion des factures tout en sécurisant encore plus fortement la chaine de validation.

NOS ACTIONS EN FAVEUR DES PLUS FRAGILES : LE TRAIT SOCIAL

En 2022, l'équipe d'AMLI s'est étoffée (avec l'arrivée de 2 nouvelles collaboratrices au cours de l'année) et a consolidé son engagement avec BATIGERE RHÔNE-ALPES autour de plusieurs axes :

- **L'accompagnement à l'accès des populations les plus vulnérables au logement social :**

153 diagnostics sociaux ont été réalisés.

Nous avons dépassé cette année nos engagements pris dans le cadre des accords collectifs.

- **L'accompagnement au maintien dans le logement social :**

232 accompagnements sociaux ont été réalisés en 2022 pour permettre le maintien dans le logement de nos locataires.

100 situations d'impayés ont été suivies dans l'année afin d'accompagner les locataires dans la résorption de leur dette et prévenir les expulsions locatives. Parmi les nombreux outils mobilisés, soutenir l'accès à l'emploi ou accompagner le projet de mutation de nos locataires qui le souhaitent sont des actions qui font leurs preuves cette année encore.

- **L'accompagnement au Bien Habiter :**

Bien Habiter chez soi d'abord, grâce aux travaux réalisés pour adapter cette année 20 logements aux situations de vieillissement et permettre ainsi à nos locataires qui le souhaitent de se maintenir à domicile, grâce aussi aux accompagnements sociaux permettant de débarrasser certains logements de nuisibles invasifs (les punaises de lit par exemple).

Bien Habiter ensemble ensuite, en aménageant des jardins partagés dans 4 résidences cette année, en permettant à des jeunes de participer à des chantiers rémunérés, en aménageant des tiers-lieux dans le 7e à Lyon ou encore dans le quartier du Tonkin à Villeurbanne.

- **Le développement de solutions de logement accompagné :**

En 2022, 3 appartements en co-location ont accueilli 13 jeunes en difficulté d'accès au logement au cours de l'année.

En 2022, 3 familles ayant obtenu le statut de réfugiés politiques dans des pays partenaires ont été accueillies dans 3 logements à Saint Etienne.

- **L'accompagnement à la réhabilitation et à la rénovation urbaine :**

7 202 heures d'insertion professionnelle ont été réalisées dans le cadre des réhabilitations réalisées en 2022 par BATIGERE RHÔNE-ALPES.

1 étude sociale a été réalisée en 2022 sur le territoire de Lyon afin d'accompagner les locataires pendant la phase de travaux dans leurs logements.

LA RÉSIDENCE DR LONG

Il s'agit d'un projet social qui soutient l'accès au logement de jeunes en situation de précarité.

Ce sont 10 places réservées à des jeunes en premier emploi et en situation de vulnérabilité, âgés de 18 à 25 ans : des jeunes sortants de la protection de l'enfance, des jeunes en rupture familiale, des jeunes en reprise de formation etc.

Nous espérons pouvoir renouveler cette expérience sur d'autres résidences prochainement.

NOS INDICATEURS FINANCIERS

LES LOYERS

Avec un taux d'augmentation au 1er janvier 2022 de 0.42 % et un accroissement du parc locatif de 111 logements, les loyers quittancés en 2022 avant RLS (Réduction de loyer de Solidarité) sont en progression de 590 K€ par rapport à 2021 et atteignent 28,9 M€.

Le patrimoine conventionné représente 82 % des loyers des logements. Le loyer moyen d'un logement conventionné ressort à 435 € contre 422 € en 2021 et celui d'un logement intermédiaire reste stable à 612 €.

LES CHARGES LOCATIVES

Les charges récupérables de la campagne 2021 ont été régularisées au cours de l'exercice 2022 pour 89 % des logements, aboutissant par un remboursement moyen de 29 €, ce qui traduit le calcul au plus juste du montant des acomptes.

LES VENTES

11 logements vendus pour 1,8 M€

Depuis son origine, le Groupe BATIGERE a mis en avant la vente HLM qui participe au parcours résidentiel des locataires et qui permet de réinvestir dans de nouveaux logements. Ainsi, BATIGERE RHÔNE-ALPES a vendu 11 logements en 2022.

Poursuivant la politique de vente d'autres actifs immobiliers initiée il y a plusieurs années, BATIGERE RHÔNE-ALPES a remis à jour son plan de ventes pour générer les fonds propres nécessaires au développement, tout en veillant à assurer les recettes de loyers des années futures.

NOS ÉQUIPES

Au quotidien, nos équipes s'engagent pleinement dans leurs missions permettant à BATIGERE RHÔNE-ALPES de déployer avec succès son plan stratégique au profit des collectivités et des locataires.

Le Groupe BATIGERE applique donc une politique de valorisation pour chacun de ses salariés en promouvant la formation et la mobilité et leur permettant d'être véritablement acteur de la politique sociale et responsable de l'entreprise.

BATIGERE
RHÔNE-ALPES

31 BIS RUE BOSSUET
BP 56100
69415 LYON CEDEX 06

BATIGERE
Bailleur citoyen
www.batigere.fr

LABEL DIVERSITÉ
LABEL ÉGALITÉ

Découvrez la version digitale du rapport :
rapports-reseau.batigere.fr

Couverture : Photographie réalisée par Clichés Urbains
Association soutenue par la Fondation BATIGERE