

20
23



RAPPORT ANNUEL

Des chiffres,
des faits

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

p. 3



PERMIS D'ACCOMPAGNER

p. 4

- ① Un service de proximité p. 5
- ② Une réponse adaptée aux besoins p. 6
- ③ Booster les dynamiques territoriales p. 7
- ④ Faire place et accompagner les plus vulnérables p. 8
- ⑤ Une expérience professionnelle qui fait grandir chaque collaborateur .. p. 9
- ⑥ Des modes de décision résolument participatifs p. 10



PERMIS D'ÉCO-CONSTRUIRE

p. 11

- ① Un patrimoine net en carbone p. 12
- ② Vers le zéro charge énergétique p. 13
- ③ Place du vivant dans la ville p. 14
- ④ Objectif zéro déchet p. 15
- ⑤ Un terreau fertile pour de nouvelles filières p. 16
- ⑥ Faire preuve nous-mêmes d'exemplarité p. 17



PERMIS D'OSER

p. 18

- ① Accueillir la diversité p. 19
- ② Initier pour insuffler une dynamique p. 20
- ③ Faire avec nos locataires p. 21
- ④ Démultiplier notre utilité sociale p. 22
- ⑤ Des collaborateurs épanouis p. 23
- ⑥ De nouveaux modèles pour se transformer p. 24



BILAN FINANCIER

p. 25

AVANT PROPOS

Cédric Van Styvendael
Président d'Est Métropole Habitat

Céline Reynaud
Directrice générale d'Est Métropole Habitat



bit.ly/4aYNYyk



PERMIS d'accompagner

Est Métropole Habitat donne une place à chacun



PLUS DE
36 920
personnes
logées

84 044
demandes actives
de logements sur
la métropole

79 727
appels
téléphoniques
reçus

Dont 1 275 étudiants.

EMH 2^e bailleur de logements sociaux
étudiants sur la métropole après le CROUS.

PLUS DE CHIFFRES

745 attributions de logements familiaux dont
236 mutations, soit un taux de 33 %.

4,88 % c'est le taux de rotation (en baisse)
de nos logements.

32 % de nos titulaires de baux sont des personnes
âgées de plus de 65 ans.

7 615 ménages bénéficient de l'APL, soit 50 %
des locataires présents à fin décembre 2023.

29 992 demandeurs de logement 1^{er} choix sur
les communes gérées par EMH (Villeurbanne,
Vaulx-en-Velin, Saint-Priest, Décines...)

462 baux étudiants signés en 2023.

Accueil de **57 kapseurs** en 2023 (Kolocation à projets
solidaires).

RSE

Dans le cadre du label Engagé RSE d'AFNOR
Certification, nous mesurons les impacts
sociaux, environnementaux et économiques
de nos activités.

69,6 % des locataires satisfaits.

41 logements vendus dont 18 à des locataires
EMH.

26 salariés en situation de handicap et assimilés.

314 salariés ont été formés, cela représente
835 jours de formation.

97 % de nos emplois sont des CDI.

22 personnes ont bénéficié de mobilité interne.
Index égalité homme/femme : **99/100**.

1 Un service de proximité

L'accompagnement social des ménages et notre présence de proximité - nos gardiens et nos équipes dans leur polyvalence - sont nos fondamentaux, garants de notre mission de service public. Nous sommes attentifs aux fragilités et difficultés des locataires, nous apportons des solutions individuelles et collectives grâce aux "pôles de services de proximité" créés et animés avec nos partenaires.

ACTION PHARE

APPORTER DES SOLUTIONS ADAPTÉES POUR AMÉLIORER LA SATISFACTION LOCATAIRES

L'intervention dans les logements est un point important de satisfaction des locataires, pour cela nous avons renforcé le suivi des prestataires et sensibilisons nos équipes de proximité au respect des délais contractuels des entreprises. Sur Saint-Priest, une nouvelle campagne d'information "qui fait quoi dans mon logement" a été organisée. Outre une meilleure compréhension des locataires, elle a permis d'identifier les contrats qui génèrent le plus de sollicitations.



Expérimentation pour remédier aux difficultés de recrutement des responsables d'immeubles

Cette expérimentation consiste à répartir des compétences des responsables d'immeubles sur 2 emplois, l'un centré sur l'entretien parties communes - gestion des ordures ménagères (avec externalisation des prestations), et le second davantage sur l'aspect technique, état des lieux et gestion des sollicitations.

Cette expérimentation apparaît aussi comme une possibilité d'évolution et/ou de réduction de la pénibilité physique de l'emploi.

Expérimentation en cours sur le quartier Saint-Jean à Villeurbanne.

Des Gardes Particuliers Assermentés (GPA) pour améliorer le cadre de vie et lutter contre les incivilités

Est Métropole Habitat est l'un des 5 bailleurs sociaux à avoir signé, aux côtés d'ABC HLM, le lancement officiel du dispositif des gardes particuliers assermentés. Ces GPA peuvent intervenir sur l'ensemble de nos résidences et dresser des procès-verbaux (à la seule condition qu'ils soient témoins des faits) aux personnes qui portent atteinte au patrimoine que nous gérons. Le procès-verbal est ensuite envoyé au référent bailleur du parquet, qui le qualifie et décide de la sanction. Les gardes particuliers assermentés peuvent relever des infractions parmi une liste clairement identifiée : destructions et dégradations de biens, jets d'objets ou d'ordures par les fenêtres, nuisances sonores dans les immeubles, incendie volontaire, non-respect du tri-sélectif, dépôts d'ordures hors des emplacements prévus, consommations de cigarettes dans les lieux interdits, inscriptions de signes ou de tags. À ce jour, nous disposons de 5 GPA, salariés de la direction de la proximité.

2 Une réponse adaptée aux besoins

À l'écoute des besoins des locataires, nous proposons des solutions adaptées et expliquées à leurs sollicitations. Attentifs aux attentes des collectivités et partenaires, nous développons avec eux des projets sur-mesure. L'engagement des directions support apporte les réponses adéquates aux besoins des collaborateurs.

ACTION PHARE

LE DÉPLOIEMENT DE L'APPLICATION ATTRIB POUR AMÉLIORER NOTRE MISSION D'ATTRIBUTION

Les évolutions du contexte réglementaire conjuguées à notre politique d'amélioration continue nous ont conduit à développer l'application Attrib.

Elle prend en compte la nouvelle cotation portée par la Métropole de Lyon, le suivi des engagements pris avec nos réservataires dans le cadre de la gestion de flux de réservations et permet de présenter une sélection optimale des dossiers des demandeurs de logement en fonction de critères tels que l'ancienneté, les ressources, la composition du ménage...

Cet outil, ergonomique et intuitif, dispose de nouvelles fonctionnalités appréciées par les utilisateurs ; il permet aussi aux membres de la CALEOL de voter à distance. Attrib est utilisé depuis novembre 2023.



Des pratiques adaptées face à la hausse des régularisations de charges



Avec la hausse du coût des énergies, certaines régularisations ont fortement augmenté. Pour ne pas accentuer les difficultés des locataires, notre organisme a acté en mai 2023 que toutes les régularisations de charges supérieures à 150 € ne seraient plus automatiquement prélevées. Les locataires sont invités à se rapprocher de nos équipes, pour s'ils le souhaitent mettre en place des délais de paiements. Des appels sortants ont été réalisés auprès des locataires les plus impactés.

Bientôt une AcadEMHie de la sollicitation !

Après la refonte de notre centre de relation client, notre travail sur l'amélioration de la gestion des sollicitations se poursuit avec la mise en place des premiers jalons d'une AcadEMHie de la sollicitation !

Tous les collaborateurs d'EMH suivront cet enseignement, car nous considérons que le sujet de la gestion des sollicitations est celui de tous. L'enseignement sera général ou spécialisé selon le métier de chacun. Les process sont adaptés et lisibles afin que tous puissent se les approprier. Un nouvel outil informatique sera dédié à cette AcadEMHie.



3 Booster les dynamiques territoriales

Nos projets contribuent à faire une ville où chacun se sent bien, à sa place et en sécurité, une ville attractive et vivante. Nous créons ou soutenons des lieux de dynamiques collectives pérennes ou éphémères, de type occupation temporaire, en lien avec le GIE La Ville Autrement. Grâce à la création de notre fondation, nos projets d'innovation sociale, artistiques ou culturels prennent une nouvelle ampleur.

ACTION PHARE



MASSIFICATION DE LA RÉHABILITATION, ON CONTINUE !

Après la massification de la réhabilitation de 1 000 logements sur les résidences Noirettes et Grand Bois à Vaulx-en-Velin, Est Métropole Habitat lance une nouvelle réhabilitation énergétique exceptionnelle sur Saint-Priest. Les travaux des 930 logements de Bel Air ont débuté fin 2023. Cet ensemble sera réhabilité en seulement 20 mois, grâce à la préfabrication en usine de 40% des façades, pour 80% en matériaux biosourcés. Outre sa rapidité, cette méthode permet de réduire les nuisances pour les locataires et est respectueuse de l'environnement.

Coût de l'opération : 63 millions d'euros TTC, soit près de 68 000 euros TTC par logement. 6,5 millions d'euros sont financés par la Métropole de Lyon via le programme Ecoreno'v, destiné à accompagner les projets d'éco-rénovation. 56,5 millions d'euros sont financés par Est Métropole Habitat, entre emprunts et fonds propres.

Maîtrise d'œuvre : cabinet Gautier+Conquet, architectes Ad Minima, FAB Architectes, Atelier architecture RIVAT, Atelier 127. Entreprise générale Citinea.

 **COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

bit.ly/3XluTmS

 **VIDÉO DES NOIRETTES**

bit.ly/3ReUjwZ

Dynamique urbaine : 2 grands projets sur Saint-Jean et Monod à Villeurbanne

Avec les opérations lancées sur les résidences Saint-Jean - dans le cadre d'un projet ANRU - et Monod - dans le cadre d'un projet métropolitain - , à Villeurbanne, ce sont 2 quartiers qui vont être requalifiés.

Sur la résidence Saint-Jean, en 2023, nous avons désigné l'équipe de maîtrise d'œuvre - BBC + L'ateliers 127 - en charge de la rénovation globale des 488 logements de cet ensemble (réhabilitation, résidentialisation, démolition). Le relogement opérationnel (environ 120 ménages) a également commencé.

Sur la résidence Monod, l'équipe de maîtrise d'œuvre - Archigroup et Eutopia - ont été retenus pour la rénovation des 244 logements (réhabilitation, résidentialisation et démolition) et le relogement opérationnel des 23 ménages ont débuté. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble avec le prolongement d'une voirie, l'aménagement d'espace public au cœur du site, dans le but d'ouvrir le quartier et de créer une nouvelle offre de logements.



Plan d'urgence métropole

En octobre dernier, la Métropole de Lyon annonçait le lancement d'un plan d'urgence pour le logement et l'immobilier. La Métropole a débloqué un plan de 10 millions d'euros pour que les bailleurs sociaux métropolitains puissent se porter acquéreurs de la part de logements libres qui n'arrive pas à se vendre dans des opérations de promotion privée en cours de commercialisation. Est Métropole Habitat a ainsi acquis 49 logements dans 5 opérations (4 sur Villeurbanne, 1 sur Saint-Priest), en mobilisant des financements PLS.

4 Faire place et accompagner les plus vulnérables

En restant pionnier sur la dynamique du Logement d'abord, Est Métropole Habitat intègre des logements solidaires à loyers très bas dans chaque résidence neuve. Nous portons une attention particulière à toutes les générations. Le développement des résidences universitaires / jeunes actifs et intergénérationnelles est une priorité. La complémentarité entre présence de proximité et outils numériques permet un accompagnement personnalisé.

ACTION PHARE



EST MÉTROPOLE HABITAT AU RENDEZ-VOUS DE SES OBJECTIFS D'ATTRIBUTION ET PLUS ENCORE

La demande de logement s'accroît sur les communes où nous sommes présents (+ 6 %) et encore plus sur l'ensemble de la Métropole (+ 13 % soit en tout plus de 84 000 demandes). Est Métropole Habitat continue de répondre à sa mission sociale. Nos objectifs d'attribution sont atteints : taux de mutation (33 % pour une cible à 35 %) - ACCELAIR (27 réalisées pour 27 comme objectif) et souvent même dépassés : publics prioritaires (87 éalisées pour 51 comme objectif), DALO (18 réalisations pour 5 en objectif) et flux (66 réalisations pour un objectif de 39).

De très bons résultats obtenus grâce à la mobilisation des équipes !

Un fonds d'urgence pour les impayés

En concertation avec la Métropole de Lyon et concomitamment à l'augmentation des loyers de 3,5 %, les 3 OPH de la SAC Le Point commun ont créé un fonds dédié pour venir en aide aux locataires en difficulté de règlement. En 2023, pour EMH, ce fonds était de 70 000 € et a été intégralement dépensé. Les bénéficiaires sont les locataires dont les revenus ne permettent pas de bénéficier de l'aide sur quittance de Soli'Aide ou d'une aide au titre du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Chaque mois, la commission en charges des impayés valide les aides demandées par les conseillères sociales qui instruisent les dossiers en amont.



5

Une expérience professionnelle qui fait grandir chaque collaborateur

La valorisation des compétences, la formation tout au long de la vie, l'équité de traitement, la préservation de la santé au travail, dont la condition physique de nos gardiens, garantissent une expérience positive dans son parcours professionnel. Le dialogue social est constructif ; il concilie aspirations des salariés et efficacité de notre entreprise.

ACTION PHARE

FAIRE D'EST MÉTROPOLE HABITAT UNE OPPORTUNITÉ PROFESSIONNELLE

C'est tout l'objectif du travail initié en 2023 sur notre marque employeur.

Un enjeu majeur qui a débuté avec l'élaboration d'un livret qui recense l'ensemble des actions "Qualité de Vie et des Conditions de Travail" mises en place dans notre organisme. Autre axe de travail : l'accueil des nouvelles recrues (journée de bienvenue, parcours d'intégration) mais aussi, avant leur arrivée, la mise en place d'un Onboarding afin de leur permettre d'embarquer dans notre dynamique dans les meilleures conditions possibles !



La formation comme un jeu !

Sur ce nouvel espace formation nommé Play, chaque leçon est une aventure, chaque apprentissage est une victoire. Destinée aux nouveaux, comme aux plus anciens, cette plateforme adaptée à tous les écrans, propose un catalogue de formations utiles à l'exercice de tous les métiers. Chaque salarié dispose d'un espace personnalisé. Un système de récompense (via des points, des médailles et des badges) accompagne et challenge tout au long de son parcours !



Index hommes femmes : presque parfait !

Résultats de l'index de l'égalité professionnelle femmes-hommes pour l'année 2023, **notre score total est de 99/100**. Nombre de points obtenus :

- Écart de rémunération femmes-hommes **39/40**
- Écart de répartition des augmentations individuelles **20/20**
- Écart de répartition des promotions **15/15**
- Parité parmi les 10 plus hautes rémunérations **10/10**
- Nombre de salariées augmentées à leur retour de congé de maternité **15/15**

Prévenir les risques de troubles musculosquelettiques

Un plan d'actions a été déployé pour améliorer les conditions de travail des responsables d'immeubles et préserver leur santé physique (mise en place de rampe d'accès par exemple pour la sortie des containers). Ces actions réduisent d'abord le risque d'accidents, l'absentéisme et donc le report de travail sur l'équipe.

6 Des modes de décision résolument participatifs

Les modes de décision s'ouvrent aux salariés et aux habitants. Le groupe des Relookeurs est pérennisé : il apporte son regard métier et locataire sur la réalisation de notre projet stratégique. De l'autonomie est donnée aux groupes projets et commissions internes. La création d'un comité d'experts composé de partenaires apporte un regard neuf sur nos pratiques !

ACTION PHARE

DES CHANTIERS PARTICIPATIFS DANS NOTRE SIÈGE

Lors de notre emménagement, les collaborateurs du siège ont choisi les aménagements des espaces centraux de chaque étage. Ces aménagements ont été ensuite construits lors de chantiers participatifs ouverts à tous les collègues volontaires. Ces chantiers participatifs animés par Studio Blanche et Atelier Emmaüs ont mobilisé nombre de collaborateurs et favorisé l'esprit créatif, inclusif, participatif, écologique et solidaire. La règle de base de ces aménagements était d'être accessibles à tous, tout en respectant l'environnement de travail des collègues dont le bureau est à proximité et, bien sûr, en respectant également les contraintes techniques (règles d'évacuation par exemple). À noter qu'une partie du parquet de la résidence Pranard a été réemployé pour réaliser ces aménagements.



Les clubs métiers : le retour !

L'intention des clubs métiers chez EMH : former une communauté et échanger entre pairs sur les enjeux de chaque métier.

Les clubs Gestionnaires locatifs sociaux, Chargés d'attribution, Conseillères sociales sont déjà pleinement actifs !

Nos 130 responsables d'immeubles se réunissent aussi chaque année en "Club RI" pour partager leurs problématiques métiers. En 2023, ils ont ainsi échangé avec les services de la Métropole de Lyon sur le sujet de la collecte des ordures ménagères ou sur les enjeux de la tranquillité et sureté.

En 2023, nous avons décidé de relancer le club des responsables de secteur. Tous les 3 mois, nos 18 collègues se réunissent en Club autour d'un thème métier défini collectivement (par exemple l'astreinte, le management de la propreté, etc).

PERMIS d'éco-construire

Est Métropole Habitat réalise son big bang écologique



17 433
logements

Dont **1 681** foyers non gérés par EMH, **236** logements individuels et **15 516** logements collectifs.

210
logements neufs livrés

225 logements achetés
293 logements familiaux lancés en construction
197 logements financés pour un montant global de 42,8 M€ financés à 18 % fonds propres EMH, 8 % de subventions et 75 % d'emprunts.

329
logements réhabilités et livrés

1 612 logements à l'étude.
930 logements mis en chantier.

RSE

90,1 % des marchés ont été attribués à des entreprises Auvergne Rhône-Alpes.
65,5 % des marchés ont été attribués à des petites et moyennes entreprises.
80 % de nos marchés imposent des clauses sociales et environnementales
34,1 M€ ont été consacrés à la réhabilitation des logements, à l'entretien et à la maintenance de nos résidences.
151 kW par m² par an : c'est en moyenne la consommation énergétique de notre parc (logement hors foyers).
30 kg de Co2 gaz à effet de serre (contre 31 en 2022).
100 % de nos chantiers livrés sont conformes aux critères "chantiers propres".
1 734 logements sont alimentés en énergie renouvelables (11 % du patrimoine) et 4 306 logements sont alimentés par le chauffage urbain (27 % du patrimoine).

1 Un patrimoine net en carbone

Grâce à notre politique ambitieuse de réhabilitation, tous nos logements réhabilités sont classés A, B ou C. Nous systématisons la construction passive dans notre maîtrise d'ouvrage en neuf. Nous conjugons sobriété de l'usage des ressources et simplicité de conception. La connexion de nos résidences aux réseaux de transport en commun et aux mobilités douces participe à la décarbonation de la ville.

ACTION PHARE

INSCRIRE DANS NOTRE STRATÉGIE UNE TRAJECTOIRE ZÉRO CARBONE

Est Métropole Habitat promeut une économie sobre en carbone, dans son activité propre de propriétaire bailleur ou dans l'incitation au changement des comportements de ses salariés, partenaires et locataires. Nous nous engageons au profit d'une croissance durable, responsable et solidaire et en promouvant des pratiques vertueuses.

Il en va aussi de la maîtrise des charges des locataires et de l'amélioration de leur confort de vie. Pour respecter sa trajectoire zéro carbone, nous visons la baisse de nos consommations d'énergies

et la baisse de nos gaz à effet de serre.

Notre stratégie énergétique et patrimoniale est ambitieuse. Elle vise à diminuer la part d'énergie fossile, à isoler de manière performante et, enfin à systématiser le réemploi, les matériaux biosourcés et à limiter les déchets.



Livraison de l'Autre Soie



Après 3 ans de travaux, le bâtiment patrimonial du site de l'Autre Soie a été livré en novembre 2023.

Ce bâtiment accueille des étudiants (dont certains sont réfugiés), des usagers de service public, des femmes enceintes ou avec de jeunes enfants qui sont accompagnées dans leur parentalité, des artistes, des coworkers, des associations et, demain, un restaurant. Un projet fait sur mesure avec la Ville de Villeurbanne, Alynéa

Samu Social 69 et le CCO La Rayonne.

L'édifice a connu une restructuration lourde, avec comme défi de valoriser ses qualités architecturales et de généraliser le réemploi. Les façades, l'escalier monumental, les garde-corps et les menuiseries, ont été conservés et valorisés. Certains éléments issus du site ont été déposés, stockés et reposés dans l'édifice à un autre endroit : les passerelles métalliques, les dalles, les radiateurs. Le parquet des logements étudiants (2 000 m²) provient par exemple de la résidence Croix-Luizet récemment démolie.

Une réhabilitation exceptionnelle !

Architecte : A-MAS.

10 ans après l'intuition politique un peu folle qui avait germé dans l'esprit des membres du GIE La Ville Autrement et du CCO, l'utopie de réaliser un grand projet de solidarité urbaine et d'innovation sociale et culturelle prend forme.

Première réalisation immeuble en pierre massive

Est Métropole Habitat développe en maîtrise d'ouvrage directe un immeuble de 40 logements locatif sociaux dans le cadre du PUP Villeurbanne ACI. Au rez-de-chaussée, une crèche sera installée par la ville de Villeurbanne. Le PUP ACI est aménagé par les opérateurs GINKGO et BNPI qui réalise la démolition et la dépollution de cet ancien site industriel. Est Métropole Habitat est l'opérateur social du projet urbain. Est Métropole Habitat a sélectionné l'Atelier Perraudin et un projet en pierre massive pour ce premier lot. Cette opération bénéficie de performances environnementales ; l'utilisation de la pierre massive porteuse permet l'utilisation d'un matériaux géo-sourcé et très bas carbone car l'extraction, la découpe et le transport sont très économes en énergie. De plus, l'utilisation de la pierre apporte une qualité d'inertie optimale et est naturellement efficace pour maintenir un confort d'été.



2 Vers le zéro charge énergétique

La lutte contre la précarité énergétique passe par la réduction des charges et par l'accompagnement des locataires dans l'usage de leur logement. Grâce à l'utilisation intelligente et raisonnée des outils pour collecter, suivre et anticiper les données d'usage, nous assurons une gestion durable et frugale des ressources.

ACTION PHARE



AMBITIEUSES RÉHABILITATIONS

Est Métropole Habitat s'engage dans des niveaux très ambitieux de réhabilitations avec un minimum de 80 % de matériaux biosourcés sur les isolants qui nous permet d'atteindre le niveau Or dans la charte signée avec Fibois.

Toutes nos réhabilitations sont au niveau BBC avec de premières expérimentations en passif (Résidence Resedas à Saint-Priest). Nous cherchons aussi à réemployer l'ensemble des composants présents sur les sites pour limiter les déchets et les émissions de gaz à effet de serre. Dans le même temps, nous investissons aussi sur l'intérieur des immeubles en changeant massivement les réseaux collectifs et en traitant les salles de bains ou les cuisines quand c'est nécessaire, dans le respect de nos capacités budgétaires. Dans la plupart des réhabilitations nous associons les locataires aux choix de façades et aux aménagements intérieurs avec la mise en place d'un budget dédié aux aménagements qu'ils jugeront prioritaires.

Grand prix Rénovation des Green Solutions Awards

Nous avons obtenu ce grand prix pour la résidence Résedas, située à Saint-Priest. Cette résidence de 26 logements a été transformée grâce à des solutions novatrices et des équipements performants : panneaux photovoltaïques produisant de l'électricité en autoconsommation, isolation extérieure par panneaux préfabriqués, ballons de stockage d'énergie, pompes à chaleur, ordinateur qui calcule et ajuste les besoins de consommations des différents logements. Cette résidence est passée de la catégorie énergétique G à la catégorie B : une amélioration significative ! Cette expérimentation va nous permettre d'envisager le déploiement plus massif de nouveaux modes de chauffage comme les pompes à chaleur.



Un plan de sobriété des énergies avec des objectifs ciblés, raisonnables et à fort impact



Notre plan de sobriété des énergies vise nos logements et notre entreprise (dont l'organisation du travail). Co-construit avec les associations de locataires, les locataires et les collaborateurs, il se décline en quatre parties :

- Encourager les locataires et les collaborateurs à systématiser les écogestes.
- Réduire nos consommations de chauffage. L'objectif 19 degrés en interne comme dans nos logements (avec une réduction de 2 degrés la nuit).
- Baisser les consommations dans les parties communes et expérimenter des solutions innovantes (boîtiers intelligents réduisant les chauffages en fonction des habitudes).
- Décarboner au maximum nos déplacements professionnels par une flotte de véhicules électriques ou hybrides tout en promouvant les modes de transports doux.

3 Place du vivant dans la ville

Nous valorisons le patrimoine végétal dans son apport à la biodiversité et son rôle esthétique. Les espaces verts offrent un cadre de vie agréable. Combinés à nos logements, conçus pour rester frais et confortables en été, les espaces naturels contribuent au bien vivre et à la santé des habitants.

ACTION PHARE

RÉALISATION D'UN INVENTAIRE DÉTAILLÉ DE NOTRE PATRIMOINE ARBORÉ

Le rôle des arbres au sein de nos villes est primordial. En plus de leurs fonctions essentielles pour la biodiversité, ils jouent un rôle important pour la régulation des îlots de chaleur et donc du confort de nos habitants.

Nous avons donc entrepris de mieux connaître notre patrimoine arboré, avec l'aide d'un paysagiste. Ainsi, nous aurons un regard sur l'état de santé de nos arbres et leur apport en terme d'agrément et de biodiversité. Ce travail scientifique et méthodique a commencé sur 5 résidences du territoire de Villeurbanne où nous avons recensé, classifié et cartographié 150 arbres. En 2024 le recensement se poursuivra sur 6 résidences et environ 230 arbres. Nous allons grâce à cet échantillon pouvoir reconstruire un référentiel de biodiversité propre à EMH et se donner des objectifs réalistes pour nos différentes résidences. Ce travail permet aussi de planter de nouvelles essences qui grandiront mieux dans un contexte climatique plus extrême.



Le parc de l'Autre Soie

Niché sur un terrain d'environ 1,5 hectares, le parc de l'Autre Soie abrite des végétaux ainsi qu'une variété d'animaux, tels que le faucon crécerelle et le hérisson.

La SAS l'Autre-Soie et la ville de Villeurbanne ont pour ambition de faire de ce parc, autrefois réservé exclusivement aux étudiants et professeurs de l'IUFM, un parc municipal cogéré avec la participation active d'un collectif d'habitants. En septembre 2023, un paysagiste a été désigné pour concevoir, réaliser et suivre écologiquement le projet.

Un écologue veille quant à lui à la préservation de la biodiversité à chaque étape du processus. Le parc devrait être livré d'ici 2026. Ce parc qui sera à terme cogéré entre la ville de Villeurbanne et les habitants du quartier, fait en ce moment l'objet d'une concertation importante. Grâce à ces rencontres, les habitants ont pu compléter la programmation sur les différentes espaces et aider le paysagiste à concevoir un lieu hyper ambitieux sur la qualité d'usage et la biodiversité.

Intégration d'un écologue en biodiversité dans notre gouvernance

Notre organisme porte une attention particulière et soutient la biodiversité. L'une de nos pépites est l'intégration d'un écologue dans nos commissions d'appels d'offres. Les jury des deux derniers « concours » organisés sur l'ancienne usine Renault à Villeurbanne ont ainsi bénéficié du regard d'un expert sur le sujet de la biodiversité.

4 Objectif zéro déchet

Les locataires sont incités à réutiliser et valoriser leurs déchets et chaque résidence dispose d'espaces de tri adaptés. Nous développons avec nos partenaires la réparation des encombrants dans des recycleries. Les habitants sont sensibilisés à consommer des produits locaux et en vrac, rendus disponibles dans les quartiers.

ACTION PHARE

LA MASSIFICATION : UN LEVIER POUR LA RÉDUCTION DES DÉCHETS

Massifier les réhabilitations, c'est faire chuter les déchets de chantier ! Ils sont ainsi divisés par 6. Ainsi, avec la massification de Bel Air 930 : 400 tonnes de déchets économisés, 90 % de déchets revalorisés et 80 % de matériaux biosourcés en fibres de bois pour l'isolation des façades.



À la poursuite des déchets sauvages

Le quartier de Bel Air agit sur la propreté grâce à l'intervention de triporteurs griffés Est Métropole Habitat ! L'association Estime (acteur de l'insertion par l'emploi) a mis à disposition d'Est Métropole Habitat 4 triporteurs. Ainsi, tous les vendredis après-midi, ces triporteurs ont circulé à vélo au sein du quartier de Bel Air pour ramasser des déchets accumulés à la suite d'incivilités ou de squats récurrents dans les parties communes des résidences. Cette intervention a eu lieu sur 13 sites pour un total de 29 journées. Une opération d'un nouveau genre pour améliorer la qualité de vie de nos locataires sur le quartier, en réduisant les déchets de façon écologique et sociale.



Les encombrants, non merci !



En raison de la recrudescence des encombrants dans les parties communes (halls, caves, allées et paliers), nous avons procédé à une campagne d'enlèvement sur l'ensemble de notre patrimoine. Les territoires ont eu pour mission de faire le tour de toutes les résidences et de mandater notre prestataire pour l'enlèvement des encombrants,

et de faire les rappels au bail aux locataires quand c'était nécessaire !

Dans le même temps, une communication a été faite aux locataires sous l'angle sécurité, impact du coût de l'enlèvement sur les charges et bon usage des lieux.

5 Un terreau fertile pour de nouvelles filières

Nous travaillons avec nos partenaires bailleurs et collectivités à massifier les commandes et à réduire le coût des solutions biosourcées (bois, paille, terre) et préfabriquées. Le réemploi des matériaux se généralise et s'appuie sur un réseau solide de partenaires de l'économie circulaire.

ACTION PHARE

PRÉPARATION DES CONDITIONS À LA MASSIFICATION AVEC DES PARTENAIRES

En décembre dernier, nous avons adhéré à la centrale d'achat Start de l'Aura HLM. La structuration de certains marchés communs avec la centrale d'achat START doit d'une part, permettre aux bailleurs de réunir leurs forces pour démultiplier les effets, et d'autre part, inviter toutes les entreprises à se positionner et à innover. Cette centrale vise à être un outil parmi d'autres au service des organismes HLM de la région pour relever les défis, entre autres, de la massification des réhabilitations, au regard des enjeux de la loi Climat et résilience. La première étape de cette démarche est centrée sur les portes palières des logements.

ENGAGEMENT DE LA RÉFLEXION D'ACHAT GROUPÉ AVEC GRANDLYON HABITAT POUR DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION



Sur le quartier Ecoin-sous-la-Combe Thibaude, à Vaulx-en-Velin, Est Métropole Habitat et GrandLyon Habitat possèdent un patrimoine proche et similaire, construit en 1972 par le même architecte. Les projets de travaux sur les bâtiments ont été présentés de concert par les deux offices lors du Comité d'Engagement du nouveau PNRU en juillet dernier, les financements accordés. Les deux offices ont saisi cette opportunité pour tester un travail en commun au sein de la Société de Coordination Le Point commun : Est Métropole Habitat et GrandLyon Habitat peuvent ainsi consulter et attribuer ensemble les marchés publics de maîtrise d'oeuvre et de travaux. Acheter en commun nous permet :

- D'unifier les calendriers des consultations et mutualiser nos bonnes pratiques (achat de matériaux bio sourcés, macro-lot de travaux en parties privatives),
- De réaliser, dans la mesure du possible, des économies d'échelle grâce à un projet portant sur un patrimoine total de 534 logements,
- De proposer un traitement architectural concerté et harmonieux, en lien avec la ville de Vaulx-en-Velin.

Notre relation partenaires

C'est devenu un rituel annuel. Depuis maintenant 4 ans, nous invitons chaque année nos partenaires à une réunion pour les informer en toute transparence de nos besoins et répondre à leurs questions. C'est pour nous l'occasion de présenter nos engagements, nos objectifs et défis, ainsi que les marchés majeurs de l'année. Plus de 70 partenaires étaient présents. Un temps de rencontre gagnant-gagnant.



Est Métropole Habitat rejoint la plateforme du réemploi Pirée



Cette plateforme soutenue par l'Union Sociale pour l'Habitat permet de maximiser le réemploi des matériaux utilisés lors des chantiers de démolition ou de construction.

En rejoignant cette plateforme, Est Métropole Habitat place le développement durable et la proximité au coeur de sa mission pour inventer de nouvelles façons de construire et rénover.

La plateforme inter-bailleurs du réemploi permet d'accélérer le réemploi par la correspondance automatique entre la mise à disposition et la recherche de produits réemployables. Elle permet de se lancer en toute confiance dans le réemploi.

6 Faire preuve nous-mêmes d'exemplarité

La dynamique interne est forte : la gestion intelligente des ressources et des déchets – à commencer par ceux de nos chantiers –, l'utilisation d'énergies vertes dans nos locaux, la promotion des mobilités douces se décline au quotidien. Elle est relayée par une instance composée de collaborateurs qui veille à la sensibilisation de tous et challenge notre niveau d'ambition !

ACTION PHARE



NOUS AVONS OBTENU LE LABEL RSE NIVEAU EXEMPLAIRE

Cette labellisation valorise le travail réalisé ces dernières années et met en lumière :

- Une culture d'entreprise forte et incarnée par la direction, avec l'implication de tous et toutes dès l'intégration.
- Un projet stratégique qui met le développement durable au cœur de l'ADN de notre organisme ; les actions sont suivies à travers des objectifs et indicateurs, des actions structurées, une formalisation pertinente et justement communiquée.
- Une attention particulière portée à l'humain, tant en interne qu'à l'externe.
- Des sujets RSE sont au cœur du modèle d'affaire EMH et portés à tous les niveaux par des équipes passionnées et volontaires.
- Une logique Plan-Do-Check-Act appliquée à la plupart des sujets (diagnostiquer, expérimenter, évaluer, déployer).
- Et enfin, une culture du formalisme et du suivi favorisant l'amélioration continue.

Est Métropole Habitat s'engage dans le Plan Climat Air Energie Territorial

Ce plan, porté par la Métropole, vise à mettre en place des solutions pour réduire les émissions de CO₂ de l'ensemble des acteurs (entreprises et habitants). Notre organisme s'engage et le prouve en éditant un livret récapitulant l'ensemble des actions entreprises pour démultiplier son impact positif face à la crise climatique et environnementale.

Au travers de son projet stratégique Permis d'agir, Est Métropole Habitat affiche sa volonté d'aller plus loin.



 **CONSULTEZ
NOS ACTIONS
DANS CE LIVRET
À DISPOSITION
DE TOUS**

bit.ly/3xhStq3



Un siège social haute qualité environnementale, un bâtiment durable niveau excellent

Ce bâtiment est à l'image de notre ambition pour notre patrimoine : un patrimoine respectueux de l'environnement et économe en énergie. Ce bâtiment fait partie des

immeubles tertiaires les moins énergivores de la métropole. Une centrale photovoltaïque est présente en toiture, d'une puissance de 50 kW. L'électricité produite par ce biais est autoconsommée.

Le chauffage et la climatisation sont assurés par une pompe à chaleur raccordée à la nappe phréatique, par géothermie. Ils sont distribués par les plafonds rayonnants offrant une diffusion optimale et agréable. L'éclairage 100% LED se contrôle de façon différenciée par espace de travail et avec détecteur de présence. Les brise-soleils orientables se règlent automatiquement en fonction de l'ensoleillement, pour permettre une protection optimale tout en garantissant un éclairage naturel des bureaux. Architectes OAB Penin et AFAA. Entreprise générale Cogedim.

PERMIS d'Oser

Est Métropole Habitat concrétise son envie d'aller plus loin



12

chantiers
jeunes XXL

20

sessions de
recrutement
collectives
sans cv

12 chantiers jeunes XXL

18 partenaires

177 participants dont 55 filles/femmes

263 K€ investis

52 K€ versés en salaires et financements de projets portés par les jeunes

5 supports mobilisés : peinture, fresque, sur entretien, construction de mobilier urbain, jardinage

30% des heures encadrées par les gardiens

RSE

223 personnes ont bénéficié d'heures d'insertion soit 69 999 heures.

28 mises à dispositions gracieuses de locaux auprès de structures associatives qui contribuent au développement social.

Les avantages sociaux représentent 21 % de l'ensemble des rémunérations chargées.

Contribution de l'employeur au comité d'entreprises pour le soutien aux activités sociales et culturelles 218 837 €.

33 projets "Permis d'agir" pilotés en autonomie par les différentes directions.

1 contrat d'accompagnement de projets porté par un salarié.



1 Accueillir la diversité

Nos logements s'adaptent aux structures familiales et au vieillissement. Leur diversité facilite les parcours résidentiels. Nos colocations, immeubles intergénérationnels et habitats partagés, répondent aux aspirations à vivre différemment. Nous osons construire autrement au service du logement pour tous : les habitats modulaires en sont un exemple.



ACTION PHARE



MOBILISATION AUTOUR DU LOGEMENT INTERCALAIRE

Est Métropole Habitat s'inscrit dans la mise en oeuvre opérationnelle de la politique métropolitaine pour répondre aux besoins de logements par 3 axes : la mobilisation du parc locatif social, la production de réponses spécifiques et le recours à l'urbanisme transitoire.

Est Métropole Habitat privilégie depuis 2019 l'évitement à l'hébergement. À travers cela, il s'agit de pouvoir accueillir directement dans le parc locatif social des ménages de la rue au logement, sans passer par la "case" hébergement.

Ces cinq dernières années, ce sont ainsi plus de 150 ménages qui ont pu bénéficier d'un accès direct au logement locatif social par le biais de dispositions d'intermédiation locative.

Des partenariats se sont développés autour de 14 projets associatifs portés par quatre 4 principaux opérateurs en premier lieu desquels ceux d'Alynea. Au-delà du parc existant, Est Métropole Habitat a fait le choix, en cohérence avec son projet stratégique, de consacrer 10 % de son offre nouvelle financée en PLAI adaptés et destinés à la mise en œuvre du logement d'abord.

Poursuite de la diversification de notre développement

Est Métropole Habitat poursuit la diversification de son patrimoine : livraison de 75 logements étudiants en 2023, livraison des résidences Ottawa (67) et Alegria (8), lancement de la maîtrise d'oeuvre d'une des 2 résidences sur l'emprise foncière ACI à Villeurbanne (résidence intergénérationnelle étudiants et seniors) et achat d'un hôtel à Lyon 7^e pour transformation en Résidence Hôtelière à Vocation Sociale.



Habitat modulaire de l'Autre Soie

Avec l'arrivée importante de mineurs non accompagnés sur le territoire, la Métropole de Lyon a sollicité EMH pour utiliser les habitats modulaires de l'Autre Soie (libérés par les familles d'Alynea) pour les accueillir, dans l'attente du déménagement effectif des modules. Une convention d'occupation a été signée avec l'Association Forum Réfugiés qui a été désignée pour prendre en charge cette occupation de septembre 2023 à février 2024. Au total, plus de 50 jeunes ont pu bénéficier de cet hébergement. Le déménagement des modules sur une autre adresse à proximité sur la soie est en cours et représente une première pour EMH et sur la Métropole. Livraison prévue en septembre 2024.





2 Initier pour insuffler une dynamique

La qualité de vie, c'est être bien chez soi, mais aussi dans les espaces communs. Nous réinvestissons et transformons nos pieds d'immeubles, nos halls, nos toits afin de favoriser des usages apaisés et des lieux de rencontres, accueillants pour tous. L'objectif est que nos locataires aient envie de s'approprier ces espaces des possibles.



ACTION PHARE

UNE VALEUR SÛRE, UN SUCCÈS RENOUVELÉ : LES CHANTIERS JEUNES XXL!



De plus, ces chantiers permettent :

- aux locataires de changer de regard sur les jeunes
- aux jeunes d'être sensibilisés au respect de leur environnement
- aux collaborateurs d'Est Métropole Habitat de se sentir valorisés dans leur métier et de renforcer le dialogue de proximité.

En 2023, ce format a représenté 3 460 heures de travail et mobilisé 177 jeunes dont 55 filles.

Le format chantier jeunes XXL, en place depuis 2020, rencontre un franc succès. Imaginé comme une réponse à des besoins "cœur de métier" (cadre de vie, tranquillité, propreté), c'est aussi un format innovant de mobilisation des jeunes "invisibles" (sans emploi ni formation). Ce dispositif leur permet de découvrir le monde du travail, ses obligations, mais aussi la satisfaction du travail accompli dans un cadre professionnel et bienveillant.

Soutenir les actions auprès des jeunes de TAPAJ



Depuis 2020, Est Métropole Habitat est associé au dispositif TAPAJ (Travail Alternatif Payé à la Journée) qui accompagne des jeunes en grande précarité et souffrant d'addictions. Ces jeunes travaillent sur des chantiers de sur-entretien, ils sont payés à la journée et encadrés par nos responsables d'immeubles. Ainsi, nous élargissons

le champ de notre accompagnement social, tout en contribuant au mieux-vivre ensemble et au cadre de vie. 264 heures de travail ont été réalisées en 2023.

Renaissance de la Maison pour Agir

En 2023, la Maison pour Agir a repris vie, grâce à des travaux d'aménagement de son local auxquels le public a participé (remise en peinture, installation d'une cuisine de meubles, décoration avec des objets chinés, en partenariat avec l'atelier Emmaüs). Les associations et les habitants bénévoles réinvestissent ce lieu depuis décembre pour des actions de préparation de maraudes, de soutien scolaire et autres. Les objectifs de la Maison pour Agir sont en effet de mettre en avant des actions pour l'environnement et/ou la solidarité sur le Mas du Taureau à Vaulx-en-Velin, en mutualisant les espaces et les temps d'occupation des locaux.





3 Faire avec nos locataires

Nous stimulons et révélons la capacité d'agir des locataires. Ils participent à la conception de nos projets et peuvent désigner les projets lauréats à travers des votes habitants. Est Métropole Habitat met à disposition des locataires des espaces et leur octroie un budget participatif pour qu'ils puissent monter leurs propres projets collectifs. La cogestion est encouragée et valorisée.



ACTION PHASE

LES BUDGETS PARTICIPATIFS ARRIVENT DANS NOS RÉSIDENCES

Est Métropole Habitat se saisit de la méthode du budget participatif pour l'appliquer sur 3 résidences de nos 3 territoires. Le principe : allouer un budget à nos locataires afin qu'ils imaginent et créent un projet collectif qui améliore leur cadre de vie. Les projets, soumis au vote, sont ensuite mis en oeuvre. Dans la résidence Flaubert V. Hugo (Vaulx-en-Velin) c'est un platelage bois qui a été réalisé, pour faciliter la circulation entre les deux bâtiments. Sur la résidence République (Villeurbanne), les habitants ont voté pour un parterre fleuri. Enfin à Mions (Résidence Mions), un atelier permettra durant l'été 2024 de créer un espace de convivialité avec des bancs, des jardinières, une boîte à livres...



Participation à la bourse d'échange de logement



Est Métropole Habitat s'est associé à 15 autres bailleurs du Rhône et de la Métropole de Lyon, ABC HLM et AURA Hlm afin de mettre en place une plateforme d'échange de logements. Le site echangermonlogement69.fr permet aux habitants du parc social d'un des organismes adhérents d'échanger leur logement. Cette bourse d'échange de logement est réservée aux résidents qui ont un bail de location valide et

dont le logement remplit des conditions d'éligibilité. Ainsi les locataires de logements sociaux deviennent acteur de leur mutation.

Un dispositif pour lutter contre les punaises de lit

Véritable sujet de santé publique, les punaises de lit semblent s'installer confortablement dans notre Métropole de Lyon. Pour protéger et accompagner les locataires touchés par ces envahisseuses, Est Métropole Habitat a édité une nouvelle plaquette appelée "Oh punaise, des punaises... de lit !". Cette plaquette, mise à disposition des locataires concernés, permet de tout savoir sur la punaise de lit pour s'en débarrasser efficacement ! En parallèle nombre de nos collaborateurs ont été formés pour accompagner nos locataires et prestataires. Des actions de communication ciblées en pied d'immeubles ont également eu lieu.



DÉCOUVREZ CETTE NOUVELLE PLAQUETTE
bit.ly/4bWBWxs



4 Démultiplier notre utilité sociale

Notre activité crée de la valeur et nous la partageons ! Nos locataires et collaborateurs accèdent aux dispositifs de partage de biens et de services (recyclerie, troc, prêt) que nous coordonnons. Ils bénéficient de tarifs préférentiels, grâce au collectif d'entreprises et d'associations que nous fédérons. Nous mutualisons moyens et expériences avec des structures proches (et notamment avec le GIE La Ville Autrement).



ACTION PHARE

À L'INITIATIVE D'UN RESPONSABLE D'IMMEUBLES, EMH SOUTIENT L'AMÉNAGEMENT D'UNE ÉCOLE PRIMAIRE À DAKAR !



Suite au déménagement du siège d'Est Métropole Habitat, la direction a permis à chacun de récupérer du mobilier non utilisé. Demba, l'un de nos responsables d'immeubles, s'est porté volontaire pour récupérer un maximum de mobilier pour meubler une école en construction à Damniadio près de Dakar. Chaises, bureaux, tables de réunion, armoires sont partis pour le Sénégal. Une cagnotte a été lancée par d'autres collaborateurs pour permettre, à tous ceux qui le souhaitent, de participer au coût de l'affrètement du container. Plus de 400 € ont été récoltés. Une initiative personnelle qui a généré une belle adhésion collective.

Offrir un Noël aux enfants défavorisés



Au mois de novembre une récolte de jouets a été organisée dans les locaux d'Est Métropole Habitat à l'initiative des salariés. L'objectif initial était que les 15 enfants du centre maternel de l'Auvent, situé dans le bâtiment patrimonial de l'Autre Soie, aient un cadeau pour Noël. Grâce à la générosité des collaborateurs, c'est près de

70 enfants de 0 à 9 ans de l'Auvent, de la résidence du Château et hébergées dans des résidences de Forum Réfugiés, qui ont reçu un cadeau en décembre à l'occasion d'un goûter de Noël.



Soutien aux associations

Est Métropole Habitat participe à la gouvernance de 2 entreprises à but d'emploi situées à Villeurbanne : Bross Up et Emerjean. L'objectif : soutenir l'activité de ces structures et contribuer à développer de nouveaux services pour et avec les habitants. En 2023, une vélo-école a permis à 26 habitants d'apprendre à faire du vélo, le comptoir de conciergerie a été déplacé et réaménagé pour faciliter la vie des habitants de Saint-Jean et, enfin, des temps de sensibilisation contre les punaises de lit ont été organisés. Notre démarche d'innovation sociale ouverte se traduit par une cinquantaine de partenariats actifs avec des structures de l'économie sociale et solidaire, qu'elles soient nationales (comme VRAC, l'AFEV) ou locales.



5 Des collaborateurs épanouis

Les équipes adaptent leurs méthodes de travail aux nouvelles dynamiques (organisation du travail, outils collaboratifs, amélioration continue) qui laissent à la liberté créative toute sa place.

La qualité de vie au travail crée les conditions favorables à l'épanouissement de chacun. Un cadre facilitant, du temps et des ressources sont accordés à qui souhaite porter un projet personnel ou professionnel.

328 emplois permanents

- > dont 210 qui travaillent en territoire avec parmi eux 122 responsables et gestionnaires d'immeubles, gestionnaires de résidences étudiantes, chargés de site.
- > 40 CDI recrutés
- > 40 CDD recrutés

51 % de femmes dans l'effectif

- > Égalité hommes-femmes
- Plus de 61 % de femmes dans l'encadrement. 5 directions sur 9 sont dirigées par une femme

21 stagiaires accueillis de la 3^{ème} au Master

- > 216 salariés ont participé à au moins une formation
- > 355 jours cumulés de formation
- > L'accès à la formation est équitablement réparti
- > 1,65 % de la masse salariale ont été consacrés à la formation professionnelle. Ce pourcentage est en baisse depuis la crise sanitaire du fait de la difficulté d'organiser les formations.



ACTION PHARE

LES ACTIONS POST-BAROMÈTRE SOCIAL POUR MIEUX TRAVAILLER

Voilà deux ans que des actions sont mises en place suite à la réalisation du baromètre social fin 2021 (ce questionnaire avait été adressé à l'ensemble des salariés pour mesurer leur perception sur leur qualité de vie au travail). Il s'agissait de conforter les points forts de l'entreprise et de mettre en place des actions d'amélioration autour des enjeux suivants : la mutualisation des bonnes pratiques de communication, l'accompagnement à la maîtrise de tous les outils numériques, l'accompagnement au changement et l'identification (et prévention) des causes de charges de travail lorsqu'elles sont perçues comme étant trop élevées.



L'amélioration continue : une priorité pour notre organisme

L'amélioration continue est l'analyse des processus et l'identification des pistes d'amélioration pour gagner en sécurité et en efficience sur nos métiers. Des audits sont réalisés régulièrement afin de faire évoluer nos processus et notre fonctionnement. Cette année, les audits (remise en location des logements vacants, suivi prestataires, entrée sorties des collaborateurs...) ont été réalisés et permis de faire évoluer les pratiques.

Pour permettre à nos collègues de mieux retrouver les documents clés et les procédures essentielles, la reconstruction de notre bibliothèque documentaire sous la forme d'un mini-site ergonomique utile et pratique a été également effectuée.

Agir contre les agissements sexistes et le harcèlement sexuel au travail



Est Métropole Habitat considère, prévient et agit en cas d'agissements sexistes et harcèlement sexuel qui peuvent exister sur le lieu de travail. Cette action est menée en lien avec les représentants du personnel, les référents CSE, les ressources humaines et les managers. Des communications ont été produites sur l'intranet de l'office et des réunions ont été mise en place pour tester les connaissances des salariés à travers un jeu développé par l'Anact "sexisme 100 sans façons".

La Fresque du climat se déploie à Est Métropole Habitat !

En lien avec nos engagements RSE, la Fresque du Climat fait des émules au sein des directions et des instances. La Fresque du Climat, c'est un atelier pédagogique basé sur un jeu de cartes issues des rapports du GIEC, qui vise à sensibiliser les joueurs aux enjeux climatiques de façon ludique et collaborative. Les équipes de la direction générale, de la direction des systèmes d'information et les membres du CSE ont été les premiers à créer leurs fresques, sous un format atelier de 4 à 5 personnes, pour permettre à chacun de s'impliquer. Déjà 26 collaborateurs convaincus et prêts à agir pour le climat !





6 De nouveaux modèles pour se transformer

Consolider et déployer l'innovation sociale, bien sûr ! Tout en explorant de nouveaux champs : innovation financière, technique, collaborative ou innovation par les usages. Nous faisons confiance à notre intelligence collective pour adopter de nouveaux outils au service de notre mission et pour imaginer de nouvelles manières d'être ensemble.



ACTION PHARE



LA CRÉATION DE NOTRE FONDS DE DOTATION

Le fonds de dotation d'Est Métropole Habitat est un outil financier qui a pour vocation de soutenir et développer des projets solidaires et lutter contre la précarité. Par le biais du mécénat, il s'agit de favoriser, de soutenir et de développer des activités d'intérêt général à caractère social, éducatif, sanitaire ou environnemental pour : développer de nouveaux services pour et avec nos habitants, favoriser le pouvoir d'agir des habitants et contribuer à améliorer la qualité de vie dans les résidences et quartiers que nous gérons.

Lancement de la SAC : Le Point commun

En 2023, première année du Point commun, les équipes ont pris le temps de se connaître et de partager sur leurs pratiques professionnelles. Deux thématiques ont été approfondies : la formation professionnelle et la gestion des emplois et des parcours professionnels (GEPP)

Côté formation, 3 ont été mutualisées, générant une économie de 17 000 euros, ce qui est très prometteur.

Côté GEPP, les équipes travaillent sur une cartographie des emplois de la proximité, avec pour objectif de mieux connaître les périmètres métiers et orienter les parcours professionnels pour fidéliser les collaborateurs au sein du Point commun.

Le Point commun



Les premiers prêts et placements financiers "environnementaux"

Nos prêts sont de plus en plus soumis à des critères environnementaux.

Notre politique RSE et notre trajectoire zéro carbone sont des points d'appui importants pour nous permettre de tirer profit des conditions de ces prêts, qui proposent des bonifications en fonction d'objectifs environnementaux vertueux. Sur l'opération de réhabilitation Bel Air 930, nous avons mis en place notre premier prêt à impact pour un montant de 5 M€.



CHIFFRES CLÉS

- Résultat : **1,268 M€**
- Investissements : **80 M€**
- Dépenses consacrées à la maintenance : **12,1 M€**
- Taux d'endettement : **40,1 %**
- Autofinancement courant : **6,89 %**
- Autofinancement net : **5,91 %**

SYNTHÈSE

- Le résultat de l'exercice s'élève à 1,268 M€ (7,8M € en 2022) dans un contexte inflationniste (de hausse des prix des matériaux, de l'énergie), d'adaptation de la politique monétaire (augmentation successive des taux d'intérêts directeurs) et de hausse du taux du livret A (passage de 2 % à 3 % en 2023).
- L'autofinancement courant représentant 6,89 % des loyers (hors charges et produits exceptionnels) traduit un maintien de l'activité malgré l'impact fort de la hausse du taux du livret A sur les annuités de la dette ; soit une augmentation de 5,5 M€ de charges financières.
- Des investissements à hauteur de 80 M€ (55 M€ en 2022) ont pu être réalisés en construction neuve et la réhabilitation.
- Le volume d'investissement donne à voir du rôle d'Est Métropole Habitat comme acteur économique significatif dans la région.



 **VOIR LE BILAN FINANCIER**
bit.ly/4bVVO5

L'INVESTISSEMENT, L'ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE : VECTEUR DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- **162 marchés** ont été contractualisés pour un montant de 51 M€.
- **692 €** par logement ont été dépensés pour l'entretien et la maintenance.

DES ACHATS SOCIALEMENT RESPONSABLES OU L'INSERTION PAR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

- **Les clauses d'insertion sociale** dans nos marchés publics permettent à des personnes en difficulté socio-professionnelle de s'insérer durablement professionnellement et socialement. Ainsi, nous proposons une étape vers un retour à l'emploi durable. Par ailleurs, ces heures d'insertion permettent de répondre aux enjeux actuels de recrutement des entreprises pour les secteurs sous tension ainsi que de faciliter des rencontres métiers pour en découvrir l'attractivité.
- Nous avons contractualisé **69 999 heures d'insertion**. 223 personnes ont pu en bénéficier.
- Est Métropole Habitat fait partie des précurseurs dans l'intégration de clause sociale dans un marché de prestations intellectuelles sur la Métropole.
- Est Métropole Habitat se place ainsi dans la dynamique d'agglomération visant à diversifier les supports d'insertion pour les publics, notamment sur des prestations intellectuelles et les recrutements clauses deviennent des opportunités pour les publics diplômés éloignés de l'emploi issus des QPV.

- Est Métropole Habitat est le **5^e maître d'ouvrage** générateur d'heures d'insertion sur la Métropole.
- Nous établissons un bilan qualitatif sur les clauses sociales afin de favoriser la sortie dynamique des bénéficiaires du dispositif : **66 %** des sorties sont dynamiques.
- Est Métropole Habitat a inscrit dans son projet stratégique "le permis d'agir" la mise en place d'une stratégie insertion.
- Nous agissons au-delà de la commande publique en mettant en oeuvre d'autres actions d'insertion telles que **950 heures de chantiers jeunes XXL**, des sessions de recrutement collectives, des jobs dating et des jobs d'été, le recours à des entreprises d'insertion ou encore l'accueil de 4 alternants et de 2 stagiaires longue durée ainsi que le programme TAPAJ (Travail alternatif à la journée) qui représente 264 heures encadrées par des responsables d'immeubles. Par ailleurs nous poursuivons nos actions communes avec les 2 autres offices (le projet "10 pour Elles") mais aussi avec la MMIE (les bornes à CV).

PRODUITS

- Les recettes issues des loyers (logement, commerce, garage, parking) s'élèvent à **71,3 M€** (68,4 M€ en 2022) du fait de la mise en service de nouveaux logements, l'application de l'IRL et du travail des équipes pour réduire la vacance et d'attribuer des logements. Ainsi la vacance commerciale et technique est de 0,9 %.
- Sur les ventes, 41 cessions HLM représentant un produit de **6,8 M€**. L'objectif de 45 cessions est pratiquement atteint grâce à la mobilisation des équipes. L'autre cession réalisée représente 274 K€ ; elle concerne la vente de parcelles.

CHARGES

- Les frais de personnel s'élèvent à **16,4 M€** non récupérables (16,1 M€ en 2022). Des frais maîtrisés, l'augmentation est de 2 %.
- Les frais de maintenance représentent **692 € par logement soit 12,1 M€** (12,4 M€ en 2022). Est Métropole Habitat témoigne ainsi de sa volonté de maintenir le patrimoine en bon état et adapté aux besoins des locataires.

FINANCEMENT VERT

- Est Métropole Habitat détient un placement vert d'**1 M€**. Cette somme permet de contribuer aux projets en faveur du développement durable.
- Par ailleurs, nous avons souscrit un emprunt vert de **5 M€** pour la réhabilitation de la résidence Bel Air à Saint-Priest (Bel Air 930). Cet emprunt permet d'obtenir une bonification en fonction de notre bilan carbone. Ainsi, il permet de valoriser nos efforts en matière de décarbonation.



est
METROPOLE
HABITAT

55 rue de la Soie
69100 Villeurbanne
www.est-metropole-habitat.fr

